

TÀI LIỆU

Giới thiệu nội dung cơ bản của Luật Đất đai năm 2024

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024

1. 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 như: Nghị quyết Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng⁽¹⁾; Văn kiện Đại hội Đảng lần thứ XIII⁽²⁾; Nghị quyết Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương Khóa XII về hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa⁽³⁾; Nghị quyết số 39-NQ/TW ngày 15-01-2019 của Bộ Chính trị về nâng cao hiệu quả quản lý, khai thác, sử dụng và phát huy các nguồn lực của nền kinh tế⁽⁴⁾...

Đặc biệt, Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16-6-2022 của Ban Chấp hành Trung ương về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu

⁽¹⁾ “Tập trung ưu tiên hoàn thiện đồng bộ, có chất lượng và tổ chức thực hiện tốt hệ thống luật pháp, cơ chế, chính sách, tạo lập môi trường đầu tư kinh doanh thuận lợi, lành mạnh, công bằng cho mọi thành phần kinh tế, thúc đẩy đổi mới sáng tạo; huy động, quản lý và sử dụng có hiệu quả mọi nguồn lực cho phát triển, nhất là đất đai, tài chính”.

⁽²⁾ “Xây dựng chiến lược, hoàn thiện hệ thống thể chế quản lý, sử dụng có hiệu quả tài nguyên, trọng tâm là đất đai. Hoàn thiện hệ thống luật pháp, chính sách về đất đai, nâng cao chất lượng công tác xây dựng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, hiện đại hoá lĩnh vực địa chính, dịch vụ công về đất đai. Bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ, bền vững, hiệu quả, tiết kiệm trong sử dụng đất. Phát triển lành mạnh thị trường quyền sử dụng đất, chú trọng thị trường quyền sử dụng đất nông nghiệp, khắc phục tình trạng đầu cơ đất. Tiếp tục đổi mới cơ chế, chính sách thúc đẩy tích tụ, tập trung 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. Nâng cao hiệu quả sử dụng đất, ngăn chặn tình trạng đất hoang hoá, sử dụng đất lãng phí, tăng cường quản lý, khắc phục suy thoái đất. Quản lý chặt chẽ và sử dụng có hiệu quả đất công, đất có nguồn gốc nông, lâm trường. Tăng cường thanh tra, kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất, kịp thời phát hiện, xử lý dứt điểm các vi phạm, tranh chấp, lấn chiếm đất đai. Kiên quyết ngăn chặn, xử lý nghiêm các hành vi tham nhũng, trục lợi, làm thất thoát nguồn thu ngân sách liên quan đến đất. Hoàn chỉnh công tác điều tra cơ bản, đánh giá, xây dựng cơ sở dữ liệu về tài nguyên đất, nước, rừng, biển, khoáng sản và đa dạng sinh học”...

“Phát triển thị trường, đẩy mạnh thương mại hóa quyền sử dụng đất, tăng cường đăng ký quyền sử dụng đất và áp dụng định giá đất theo thị trường bảo đảm công khai, minh bạch”.

⁽³⁾ “Đã đặt ra nhiệm vụ hoàn thiện pháp luật về đất đai để huy động, phân bổ và sử dụng hiệu quả đất đai, khắc phục tình trạng tranh chấp, khiếu kiện, tham nhũng, lãng phí trong lĩnh vực này; công khai, minh bạch việc quản lý, sử dụng đất công; tăng cường giám sát, quản lý chặt chẽ, nâng cao hiệu quả sử dụng đất giao cho các cộng đồng và doanh nghiệp nhà nước; tạo thuận lợi cho việc chuyển nhượng hoặc cho thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất; hỗ trợ tích tụ, tập trung ruộng đất để phát triển công nghiệp, dịch vụ ở nông thôn và nông nghiệp hàng hoá quy mô lớn, công nghệ cao, gắn với bảo đảm việc làm và thu nhập bền vững của nông dân, giữ vững ổn định chính trị - xã hội ở nông thôn.

⁽⁴⁾ “Sửa đổi, hoàn thiện luật pháp, cơ chế, chính sách tạo khung khổ pháp lý điều chỉnh hạn điền, thực hiện tích tụ tập trung ruộng đất để cơ cấu lại ngành nông nghiệp, phát triển các vùng thâm canh, chuyên canh nông nghiệp quy mô lớn, công nghệ cao; phát triển các khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao. Rà soát diện tích đất và tình hình đất đã giao cho các chủ sử dụng, nhất là các doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp có vốn nhà nước quy mô lớn. Xử lý triệt để bất cập trong quản lý, sử dụng đất của các công ty nông, lâm nghiệp, nhất là tình trạng lấn chiếm, chuyển nhượng, chuyển mục đích, cho thuê, cho mượn, giao khoán trái pháp luật”.

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⁽⁵⁾. Đây là định hướng chính trị quan trọng trong sửa đổi Luật đất đai năm 2013.

2. 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. Sau hơn 08 năm tổ chức thi hành Luật Đất đai năm 2013, 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 nhà nước, 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 đai còn tồn tại, hạn chế như: quy hoạch sử dụng đất chưa bảo đảm 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, liên quan đến nhiều đối tượng, thành phần, trải qua nhiều thời kỳ nhưng chưa giải quyết dứt điểm, đồng bộ nên khó khăn trong xử lý theo pháp luật tại thời điểm hiện tại; việc tổ chức thi hành pháp luật ở nhiều nơi còn chưa nghiêm, trong khi công tác thanh tra, kiểm tra, theo dõi thi hành pháp luật còn hạn chế; 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;

⁵ Hoàn thiện thể chế, chính sách về quản lý và sử dụng đất đồng bộ và phù hợp với thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. 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 hoá, hiện đại hoá công bằng và ổn định xã hội; bảo đảm quốc phòng, an ninh; bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu; tạo động lực để nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao. 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.

một số nội dung phát sinh mới trong thực tiễn nhưng pháp luật chưa có quy định điều chỉnh...

Chính vì những lý do nêu trên, Luật Đất đai số 31/2024/QH15 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp bất thường lần thứ năm thông qua ngày 18/01/2024 (*sau đây viết tắt là Luật Đất đai năm 2024*). Luật có hiệu lực thi hành từ 01/01/2025, trừ quy định tại Điều 190 (*về hoạt động lấn biển*) và Điều 248 (*sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Lâm nghiệp*) có hiệu lực thi hành sớm hơn từ ngày 01/4/2024. Việc lập, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất được tiếp tục thực hiện theo quy định của Nghị quyết số 61/2022/QH15 ngày 16/6/2022 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. Khoản 9 Điều 60 của Luật Đất đai (*về quy hoạch*) có hiệu lực thi hành từ ngày Nghị quyết số 61/2022/QH15 hết hiệu lực.

Ngày 01/02/2024, Chủ tịch nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành Lệnh số 01/2024/L-CTN về việc công bố Luật Đất đai năm 2024. Nhằm tổ chức thi hành Luật Đất đai năm 2024 bảo đảm kịp thời, đồng bộ, thống nhất, hiệu lực, hiệu quả; xác định các nội dung công việc, thời hạn hoàn thành và trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức có liên quan trong việc tổ chức thi hành Luật; nâng cao nhận thức về Luật Đất đai và trách nhiệm của các cấp, các ngành và địa phương trong việc thi hành Luật Đất đai, ngày 05/3/2024, Thủ tướng Chính phủ đã ký Quyết định số 222/QĐ-TTg ban hành Kế hoạch triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2024.

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, NỘI DUNG CƠ BẢN MỚI CỦA LUẬT

Luật Đất đai năm 2014 gồm 16 chương, 260 điều, trong đó sửa đổi, bổ sung 180/212 điều của Luật Đất đai năm 2013 và bổ sung mới 78 điều. Luật Đất đai năm 2024 có những điểm mới nổi bật sau đây:

1. Chương I. Quy định chung, gồm 11 điều (*từ Điều 1 đến Điều 11*), quy định về: Phạm vi điều chỉnh; Đối tượng áp dụng; Giải thích từ ngữ; Người sử dụng đất; Nguyên tắc sử dụng đất; Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất; Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao quản lý; Khuyến khích đầu tư vào sử dụng đất đai; Phân loại đất; Xác định loại đất; Hành vi bị nghiêm cấm trong lĩnh vực đất đai.

Về phạm vi điều chỉnh, Chương 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.

Sửa đổi, bổ sung quy định về người sử dụng đất tại Điều 4 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.

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.

Kế thừa phân loại đất theo Luật Đất đai năm 2013, 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.

Bổ sung nghiêm cấm đối với hành vi vi phạm chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số; phân biệt đối xử về giới trong quản lý, sử dụng đất đai.

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) chia làm 03 mục:

2.1. Mục 1. *Quyền hạn và trách nhiệm của nhà nước là đại diện chủ sở hữu về đất đai*, gồm 08 điều (từ Điều 12 đến Điều 19), quy định về: Sở hữu đất đai; Quyền của Nhà nước là đại diện chủ sở hữu về đất đai; Nhà nước thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai; Trách nhiệm của Nhà nước đối với người sử dụng đất; Trách nhiệm của Nhà nước về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số; Bảo đảm của Nhà nước đối với người sử dụng đất; Trách nhiệm của Nhà nước trong việc cung cấp thông tin đất đai; Vai trò, trách nhiệm của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận trong quản lý và sử dụng đất đai.

2.2. Mục 2. *Quản lý nhà nước về đất đai*, gồm 03 Điều (từ Điều 20 đến Điều 22), quy định về: Nội dung quản lý nhà nước về đất đai; Nhiệm vụ, quyền hạn của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, các Bộ, cơ quan ngang Bộ và chính quyền địa phương các cấp; Cơ quan có chức năng quản lý đất đai và công chức làm công tác địa chính ở cấp xã.

2.3. Mục 3. *Quyền và nghĩa vụ của công dân đối với đất đai*, gồm 03 Điều (từ Điều 23 đến Điều 25), quy định về: Quyền của công dân đối với đất đai; Quyền tiếp cận thông tin đất đai; Nghĩa vụ của công dân đối với đất đai.

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, tại Chương này 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, tại Điều 16 của Luật Đất đai năm 2024 tiếp tục khẳng định Nhà nước có chính sách bảo đảm đất sinh hoạt cộng đồng cho đồng bào dân tộc thiểu số phù hợp với phong tục, tập quán, tín ngưỡng, bản sắc văn hóa và điều kiện thực tế của từng vùng. Quy định cụ thể chính sách hỗ trợ đất ở, đất nông nghiệp, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp 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; trách nhiệm của các cơ quan nhà nước trong việc xây dựng và thực hiện chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số; 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.

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 dự thảo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; tham gia hòa giải tranh chấp về đất đai...

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*”.

3. Chương III. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, gồm 23 điều (từ Điều 26 đến Điều 48) chia làm 05 mục:

3.1. *Mục 1. Quy định chung*, gồm 06 Điều (từ Điều 26 Điều 31), quy định về: Quyền chung của người sử dụng đất; Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; Nhận quyền sử dụng đất; Quyền đối với thửa đất liền kề; Quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất; Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất.

3.2. *Mục 2. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc sử dụng đất*, gồm 05 Điều (từ Điều 32 đến Điều 36), quy định về: Quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; Quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc sử dụng đất do Nhà nước cho thuê đất thu tiền hằng năm; Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất; Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế khi giải thể, phá sản.

3.3. *Mục 3. Quyền và nghĩa vụ của cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng đất*, gồm 03 Điều (từ Điều 37 đến Điều 39), quy định về: Quyền và nghĩa vụ của cá nhân sử dụng đất; Quyền và nghĩa vụ của cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất

từ đất không thu tiền sử dụng đất sang đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất; Quyền và nghĩa vụ của cộng đồng dân cư sử dụng đất.

3.4. Mục 4. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất, gồm 05 Điều (từ Điều 40 đến Điều 44), quy định về: Quyền và nghĩa vụ của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; Quyền và nghĩa vụ của người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam; Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; Quyền và nghĩa vụ của người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao; Quyền và nghĩa vụ về sử dụng đất ở của người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; người nước ngoài hoặc người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

3.5. Mục 5. Điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất, gồm 04 Điều (từ Điều 45 đến Điều 48), quy định về: Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất; Điều kiện bán tài sản gắn liền với đất, quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm; Điều kiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp; Trường hợp thực hiện quyền sử dụng đất có điều kiện.

Tại Chương này đã 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 tại Điều 30, 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 hàng năm. Đơn vị sự nghiệp công lập khi lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất

hàng 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 đầu tư xây dựng 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 hàng 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 UBND 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 UBND cấp huyện chấp thuận.

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) chia làm 03 mục:

4.1. Mục 1. Địa giới đơn vị hành chính, bản đồ địa chính, gồm 02 Điều (Điều 49 và Điều 50), quy định về: Địa giới đơn vị hành chính; Đo đạc lập bản đồ địa chính.

4.2. Mục 2. Điều tra, đánh giá đất đai và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất, gồm 05 Điều (từ Điều 51 đến Điều 55), quy định về: Nguyên tắc điều tra, đánh giá đất đai và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất; Các hoạt động điều tra, đánh giá đất đai; Nội dung điều tra, đánh giá đất đai; Bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất; Trách nhiệm tổ chức thực hiện điều tra, đánh giá đất đai, bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất.

4.3. Mục 3. Thống kê, kiểm kê đất đai, gồm 04 Điều (từ Điều 56 đến Điều 59), quy định về: Nguyên tắc thống kê, kiểm kê đất đai; Phạm vi, đối tượng thống kê, kiểm kê đất đai; Chỉ tiêu, nội dung, hoạt động thống kê, kiểm kê đất đai; Trách nhiệm tổ chức thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai.

Về địa giới đơn vị hành chính và bản đồ địa chính, bổ sung trách nhiệm của Bộ Nội vụ và UBND 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 đất đai, bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất, mục 2 của Chương này quy định cụ thể về nguyên tắc điều tra, đánh giá đất đai và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất; 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 đất đai và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất.

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; chỉ tiêu, nội dung, hoạt động thống kê, kiểm kê đất đai; trách nhiệm tổ chức thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai. Theo đó, đã quy định cụ thể thống kê được thực hiện hàng 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.

5. Chương V. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, gồm 18 điều (*từ Điều 60 đến Điều 77*), quy định về: Nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Thời kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Kinh phí cho hoạt động quy hoạch; Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia; Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện; Kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện; Quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh; Trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Rà soát, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Lựa chọn tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Trách nhiệm báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Chương này được hoàn thiện theo hướng đổi mới quy trình, nội dung, phương pháp lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được lập ở cấp quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện, đáp ứng yêu cầu thực hiện Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội nhanh, bền vững; bảo đảm quốc phòng, an ninh; bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu. Tăng cường công khai, minh bạch, sự tham gia của người dân trong công tác lập quy hoạch sử dụng đất. Quy định rõ ràng hơn về việc công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng

đất. Bổ sung, hoàn thiện các quy định về việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất trong các khu vực quy hoạch; quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất.

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. Quy định rõ chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất quốc gia chỉ kiểm soát đối với đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, đất quốc phòng, đất an ninh.

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 sử dụng đất cấp thấp hơn; khi kết thúc thời kỳ quy hoạch sử dụng đất mà quy hoạch sử dụng đất thời kỳ tiếp theo chưa được cấp có thẩm quyền quyết định, phê duyệt thì các chỉ tiêu sử dụng đất chưa thực hiện hết được tiếp tục thực hiện đến khi quy hoạch sử dụng đất thời kỳ tiếp theo được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt;

Tiếp tục quy định về lập kế hoạch sử dụng đất hàng 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 hàng năm cấp huyện quy định trong Luật này quy định nội dung đơn giản hơn, không yêu cầu phải đưa vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện nhu cầu chuyên 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 hàng năm cấp huyện.

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 16/6/2022 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.

6. Chương VI. Thu hồi đất, trưng dụng đất, gồm 13 điều (từ Điều 78 đến Điều 90), quy định về: Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; 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; Các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai; Thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người, không còn khả năng tiếp tục sử dụng; Thảm quyền thu hồi đất và xử lý trường hợp thu hồi đất, tài sản gắn liền với đất là tài sản công; Trường hợp thu hồi đất liên quan đến quốc phòng, an ninh; Thông báo thu hồi đất và chấp hành quyết định thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; Cơ quan, đơn vị, tổ chức có trách nhiệm thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; quản lý, khai thác, sử dụng quỹ đất đã thu hồi; Trình tự, thủ tục 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; Cường chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc; Cường chế thực hiện quyết định thu hồi đất; Trưng dụng đất.

Tại Điều 79 của Luật Đất đai năm 2024 đã quy định cụ thể 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: Xây dựng công trình công cộng; Xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, công trình sự nghiệp; 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. 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 Luật Đất đai năm 2024 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.

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 tại Điều 80; bổ sung, quy định cụ thể hơn một số trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai tại Điều 81; 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 tại Điều 82. Quy định cụ thể trường hợp thu hồi đất liên quan đến quốc phòng, an ninh tại Điều 84.

Phân cấp cho UBND cấp huyện quyết định thu hồi đất để sử dụng vào mục đích 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.

Điều 87 Luật Đất đai năm 2024 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.

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*) chia làm 05 mục:

7.1. *Mục 1. Quy định chung*, gồm 04 điều (*từ Điều 91 đến Điều 94*), quy định về: Nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các trường hợp đặc biệt; Việc tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành dự án độc lập và việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với dự án đầu tư; Kinh phí và chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

7.2. *Mục 2. Bồi thường về đất*, gồm 07 điều (*từ Điều 95 đến Điều 101*), quy định về: Điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân; Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của tổ chức kinh tế, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc; Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở; Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của hộ gia đình, cá nhân; Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; Trường hợp không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất.

7.3. *Mục 3. Bồi thường thiệt hại về tài sản, chi phí đầu tư vào đất*, gồm 06 điều (*từ Điều 102 đến Điều 107*), quy định về: Bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất; Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi; Bồi thường chi phí di chuyển tài sản khi Nhà nước thu hồi đất; Trường hợp không được bồi thường tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất; Bồi thường thiệt hại đối với đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực bảo vệ, vành đai an toàn khi xây dựng công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn; Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

7.4. *Mục 4. Hỗ trợ*, gồm 02 điều (*Điều 108 và Điều 109*), quy định về: Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất; Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất.

7.5. *Mục 5. Tái định cư*, gồm 02 điều (*Điều 110 và Điều 111*), quy định về: Lập và thực hiện dự án tái định cư, khu tái định cư; Bố trí tái định cư.

Theo đó, chương này đã kế thừa các quy định đã được thực tiễn chứng minh là phù hợp, đồng thời đã 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 về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, địa điểm thực hiện tái định cư... Bảo đảm nguyên tắc việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải đi trước một bước, bảo đảm công khai, minh bạch, hài hòa lợi ích của Nhà nước, người có đất bị thu hồi và nhà đầu tư theo quy định của Hiến pháp; trường hợp bố trí tái định cư thì phải hoàn thành bố trí tái định cư trước khi thu hồi đất; sau khi thu hồi đất, người dân có đất bị thu hồi phải có chỗ ở, bảo đảm cuộc sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ. 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 cư 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. Luật Đất đai năm 2024 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.

8. Chương VIII. Phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất, gồm 04 điều (từ Điều 112 đến Điều 115), 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; Tổ chức phát triển quỹ đất.

Chương này là chương mới hoàn toàn so với Luật Đất đai năm 2013. Theo đó, 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.

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. UBND cấp tỉnh giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý, khai thác quỹ đất 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.

9. Chương IX. Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, gồm 12 điều (*từ Điều 116 đến Điều 127*), quy định về: Căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; Giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác; Giao đất không thu tiền sử dụng đất; Giao đất có thu tiền sử dụng đất; Cho thuê đất; Chuyển mục đích sử dụng đất; Điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; Các trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất; Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất; 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.

Cụ thể, 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 đầu tư xây dựng 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...

Quy định cụ thể các trường hợp nhà nước thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với 03 nhóm gồm: (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.

Quy định các trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất đối với đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý, giao đất ở cho cá nhân. Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 cũng quy định cụ thể điều kiện để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất: (i) *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;* (ii) *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; (iii) 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; (iiii) 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 cũng 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 hàng 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 quyền sử dụng đất. 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 Luật Đất đai năm 2024 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 xây dựng 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. Tại Điều này cũng quy định điều kiện để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất gồm: (i) 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; (ii) Có quy hoạch chi tiết hoặc có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; (iii) Điều kiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu; đồng thời phải đáp ứng các điều kiện khác theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực. Bên cạnh đó, 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 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

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.

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 thẩm quyền phê duyệt để cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà không căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.

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 25 điều (từ Điều 128 đến Điều 152) chia làm 03 mục:

10.1. Mục 1. Hồ sơ địa chính, gồm 03 điều (từ Điều 128 đến Điều 130), quy định về: Nguyên tắc lập, chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính; Hồ sơ địa chính; Trách nhiệm lập, chỉnh lý, cập nhật, quản lý, khai thác hồ sơ địa chính.

10.2. Mục 2. Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, gồm 03 điều (từ Điều 131 đến Điều 133), quy định về: Nguyên tắc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất; Đăng ký lần đầu; Đăng ký biến động.

10.3. Mục 3. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, gồm 19 điều (từ Điều 134 đến Điều 152), quy định về: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất; Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền; Giải quyết đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01/7/2014; Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền; Xác định diện tích đất ở khi công nhận quyền sử dụng đất; Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho tổ chức đang sử dụng đất; Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với đất xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn, dự án sản xuất, kinh doanh có nhiều mục đích sử dụng đất khác nhau; Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đang sử dụng đất; Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu; Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thửa đất thuộc phạm vi nhiều đơn vị hành chính cấp xã; Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với tài sản là nhà ở; Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với tài sản là công trình xây dựng không phải là nhà ở; Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp Nhà nước đã có quyết định quản lý đối với đất đai, tài sản gắn liền với đất nhưng chưa thực hiện; Các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; Đình chính, thu hồi, hủy giấy chứng nhận đã cấp.

Tại Chương X của Luật Đất đai năm 2024 đã quy định chuẩn hóa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. 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.

Bổ sung quy định giao cho UBND cấp tỉnh quy định các loại giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15/10/1993 cho phù hợp với thực tiễn của địa phương. 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.

11. Chương XI. Tài chính về đất đai, giá đất, gồm 10 điều (từ Điều 153 đến Điều 162) chia làm 02 mục:

11.1. Mục 1. Tài chính về đất đai, gồm 05 điều (từ Điều 153 đến Điều 157), quy định về: Các khoản thu ngân sách từ đất đai; Các khoản thu từ dịch vụ công về đất đai; Căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất; Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

11.1. Mục 2. Giá đất, gồm 05 điều (từ Điều 158 đến Điều 162), quy định về: Nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất; Bảng giá đất; Giá đất cụ thể; Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể; Quyền và nghĩa vụ của tổ chức tư vấn xác định giá đất.

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 bãi 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, điều chỉnh thời 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 UBND 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 UBND 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 UBND 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 UBND cấp huyện.

Quy định cụ thể các phương pháp định giá đất, 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 về 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.

Quy định mở rộng thành phần Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể, ngoài các cơ quan chuyên môn trực thuộc UBND, có thể mời đại diện tổ chức tư vấn xác định giá đất hoặc chuyên gia về giá đất tham gia là thành viên Hội đồng, mời đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cùng cấp và các tổ chức chính trị - xã hội khác tham dự 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.

12. Chương XII. Hệ thống thông tin về đất đai và cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, gồm 08 điều (*từ Điều 163 đến Điều 170*), quy định về: Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai; Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai; Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai;; Quản lý, vận hành, khai thác và kết nối liên thông với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai; Dịch vụ công trực tuyến và giao dịch điện tử về đất đai; Bảo đảm kinh phí xây dựng, quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hệ thống thông tin quốc gia về đất đai; Bảo đảm an toàn và chế độ bảo mật thông tin, dữ liệu đất đai; Trách nhiệm xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

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 tập trung, thống nhất từ trung ương đến địa phương, 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; 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.

13. Chương XIII. Chế độ sử dụng đất, gồm 52 điều (*từ Điều 171 đến Điều 222*) chia làm 02 mục:

13.1. Mục 1. Thời hạn sử dụng đất: gồm 05 điều (*từ Điều 171 đến Điều 175*), quy định về: Đất sử dụng ổn định lâu dài; Đất sử dụng có thời hạn; Thời hạn sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất; Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất; Điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư.

13.2. Mục 2. Chế độ sử dụng đất, gồm 47 điều (*từ Điều 176 đến Điều 222*), quy định về: Hạn mức giao đất nông nghiệp; Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân; Đất nông nghiệp do cá nhân, cộng đồng dân

cur sử dụng; Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích; Đất nông nghiệp do tổ chức, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng; Đất do các công ty nông, lâm nghiệp quản lý, sử dụng; Đất trồng lúa; Đất chăn nuôi tập trung; Đất rừng sản xuất; Đất rừng phòng hộ; Đất rừng đặc dụng; Đất làm muối; Đất có mặt nước là ao, hồ, đầm; Đất có mặt nước ven biển; Hoạt động lấn biển; Đất bãi bồi ven sông, ven biển; Tập trung đất nông nghiệp; Tích tụ đất nông nghiệp; Đất khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung; Đất ở tại nông thôn; Đất ở tại đô thị; Đất xây dựng khu chung cư; Sử dụng đất để chỉnh trang đô thị và khu dân cư nông thôn; Đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp; Đất quốc phòng, an ninh; Sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế; Đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp; Đất sử dụng cho khu kinh tế; Đất sử dụng cho khu công nghệ cao; Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; Đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; Đất sử dụng vào mục đích công cộng; đất để thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư; Đất sử dụng cho cảng hàng không, sân bay dân dụng; Đất dành cho đường sắt; Đất xây dựng các công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn; Đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên; Đất tín ngưỡng; Đất tôn giáo; Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt; Đất có mặt nước chuyên dùng và đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối; Đất xây dựng công trình ngầm; Đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý; Sử dụng đất kết hợp đa mục đích; Góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai; Tách thửa đất, hợp thửa đất; Quản lý đất chưa sử dụng; Đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng.

Tại Chương này đã 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; 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.

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, tách thửa đất, hợp thửa đất...

14. Chương XIV. Thủ tục hành chính về đất đai, gồm 07 điều (*từ Điều 223 đến Điều 229*), quy định về: Các thủ tục hành chính về đất đai; Nguyên tắc thực hiện thủ tục hành chính về đất đai; Công bố, công khai thủ tục hành chính về đất đai; Trách nhiệm thực hiện thủ tục hành chính về đất đai; Trình tự, thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; Trình tự, thủ tục 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 thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

Tại Chương này 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. Quy định 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

thẻ 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.

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) chia làm 03 mục:

15.1. Mục 1. Giám sát, theo dõi và đánh giá đối với quản lý, sử dụng đất đai, gồm 04 Điều (từ Điều 230 đến Điều 233), quy định về: Giám sát của Quốc hội, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, Hội đồng nhân dân các cấp đối với việc quản lý, sử dụng đất đai; Giám sát của công dân đối với việc quản lý, sử dụng đất đai; Theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai; Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai.

15.2. Mục 2. Thanh tra, kiểm tra, kiểm toán, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai, gồm 05 Điều (từ Điều 234 đến Điều 238), quy định về: Thanh tra, kiểm tra chuyên ngành đất đai, kiểm toán đất đai; Hòa giải tranh chấp đất đai; Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai; Giải quyết khiếu nại, khởi kiện về quản lý đất đai; Giải quyết tố cáo về quản lý, sử dụng đất đai.

15.3. Mục 3. Xử lý vi phạm pháp luật về đất đai, gồm 04 Điều (từ Điều 239 đến Điều 242), quy định về: Xử lý đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai; Xử lý đối với người có hành vi vi phạm pháp luật trong quản lý đất đai khi thi hành công vụ; Trách nhiệm trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai; Tiếp nhận và xử lý vi phạm của thủ trưởng, công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp và công chức làm công tác địa chính ở cấp xã.

Ngoài nội dung kế thừa Luật Đất đai năm 2013, thẻ 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 năm 2024 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; 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; quy định kiểm toán về đất đai; 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 tổ 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 UBND 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.

16. Chương XVI. Điều khoản thi hành, gồm 18 điều (từ Điều 243 đến Điều 260) chia làm 02 mục:

16.1. Mục 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật, nghị quyết của Quốc hội có liên quan đến đất đai, gồm 09 điều (từ Điều 243 đến Điều 251), quy định về: Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 15/2023/QH15, Luật số 16/2023/QH15 và Luật số 28/2023/QH15; Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 44 của Luật Thủy sản số 18/2017/QH14; Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 21/2017/QH14, Luật số 47/2019/QH14 và Nghị quyết số 96/2023/QH15; Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 106 của Luật thi hành án dân sự số 26/2008/QH12 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 64/2014/QH13, Luật số 23/2018/QH14, Luật số 67/2020/QH14 và Luật số 03/2022/QH15; Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 14 của Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 26/2012/QH13 và Luật số 71/2014/QH13; Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Lâm nghiệp số 16/2017/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 16/2023/QH15; Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 6 của Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp số 48/2010/QH12; Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 29 của Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 72/2020/QH14, Luật số 03/2022/QH15, Luật số 05/2022/QH15, Luật số 08/2022/QH15, Luật số 09/2022/QH15, Luật số 20/2023/QH15, Luật số 26/2023/QH15, Luật số 27/2023/QH15 và Luật số 28/2023/QH15; Bãi bỏ một số điều của các luật, nghị quyết của Quốc hội có liên quan đến đất đai.

16.2. Mục 2. Hiệu lực thi hành, quy định chuyển tiếp, gồm 09 điều (từ Điều 252 đến Điều 260), quy định về: Hiệu lực thi hành; Quy định chuyển tiếp về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất khi Luật này có hiệu lực thi hành; Quy định chuyển tiếp về thu hồi đất; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất khi Luật này có hiệu lực thi hành; Quy định chuyển tiếp về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất khi Luật này có hiệu lực thi hành; Giải quyết về hồ sơ địa chính, đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận khi Luật này có hiệu lực thi hành; Giải quyết về tài chính đất đai, giá đất khi Luật này có hiệu lực thi hành; Giải quyết về thời hạn sử dụng đất khi Luật này có hiệu lực thi hành; Xử lý quyền sử dụng đất của hộ gia đình có trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành; Quy định chuyển tiếp một số trường hợp khác khi Luật này có hiệu lực thi hành.

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 năm 2024 đã dành 01 mục của Chương này 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 ngày 17/11/2020 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 08 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.

Luật Đất đai năm 2024 đã thể chế các quan điểm, chủ trương của Nghị quyết số 18-NQ/TW, giải quyết được các vướng mắc, bất cập đã chỉ ra trong quá trình tổng kết thi hành Luật Đất đai năm 2013. Luật Đất đai năm 2024 đã được Quốc hội thông qua, hiện nay Chính phủ đang tập trung để hoàn thiện các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật bảo đảm sau khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành thì hệ thống pháp luật đất đai đã bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất. Với một hệ thống pháp luật đất đai được hoàn thiện sẽ góp phần sử dụng tiết kiệm, hiệu quả, bền vững tài nguyên đất trong giai đoạn mới, hướng tới mục tiêu phát huy cao nhất nguồn lực đất đai để góp phần đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội./.
