

Luật Đất đai số 31/2024/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 18/01/2024 và chính thức có hiệu lực từ ngày 01/08/2024, có hiệu lực sớm 5 tháng so với thời điểm quyết định. Luật gồm 16 chương, 260 điều, tập trung hoàn thiện các quy định, chính sách. Trong đó, xây dựng hệ thống quy hoạch sử dụng đất đai đồng bộ ở 3 cấp; đổi mới quy trình, nội dung, phương pháp lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Những điểm mới của Luật Đất đai 2024 sẽ tác động tới đông đảo người dân, doanh nghiệp, cụ thể như sau:



Nguồn ảnh: Internet

## 1. Bỏ khung giá đất, ban hành Bảng giá đất mới từ 01/01/2026

Luật Đất đai số 31/2024/QH14 đã bỏ khung giá đất. Tại Điều 159 Luật này quy định, các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương sẽ công bố Bảng giá đất mới áp dụng từ ngày 01/01/2026. Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01/01 năm sau. Điều này đồng nghĩa với việc, sẽ có Bảng giá đất mới từ ngày 01/01/2026 và Bảng giá đất sẽ được ban hành theo từng năm (nếu có điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung) thay vì định kỳ 05 năm/lần như quy định hiện hành tại Điều 114 Luật Đất đai năm 2013.

Bảng giá đất hiện hành sẽ tiếp tục được áp dụng đến hết ngày 31/12/2025, trong trường hợp cần thiết, các tỉnh, thành phố có thể điều chỉnh Bảng giá đất theo quy định mới cho phù hợp với thực tế giá đất tại địa phương.

Việc xác định giá đất phải đảm bảo nguyên tắc thị trường thay vì căn cứ vào giá đất tối thiểu - tối đa của khung giá đất do Chính phủ ban hành như hiện nay.

Bảng giá đất mới được áp dụng trong các trường hợp sau:

- Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân
- Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm, trừ trường hợp cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất;
- Tính thuế sử dụng đất
- Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;
- Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;
- Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;
- Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai;
- Làm căn cứ tính giá trị quyền sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;
- Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng;
- Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân;
- Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc tài sản công.

Bảng giá đất mới sẽ được xây dựng theo từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn nếu khu vực đó có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất.

## **2. Đất không có giấy tờ trước ngày 01/7/2014 được cấp Sổ đỏ**

Khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai 2024 quy định, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ 15/10/1993 - trước 01/7/2014 không có giấy tờ về quyền sử dụng đất sẽ được cấp Sổ đỏ nếu đáp ứng các điều kiện sau:

- Không vi phạm pháp luật về đất đai;
- Không thuộc trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền;
- Nay được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận là không có tranh chấp.

Luật Đất đai 2024 đã mở rộng mốc thời gian sử dụng đất không có giấy tờ được cấp Sổ đỏ thêm 10 năm (từ 01/7/2004 thành 01/7/2014). Đồng nghĩa với việc, từ năm 2025, đất không có giấy tờ sử dụng trước 01/7/2014 tăng cơ hội được cấp Sổ đỏ.

### **3. Đất cấp sai thẩm quyền sau 2014 sẽ được cấp Sổ đỏ**

Đất được giao không đúng thẩm quyền cho hộ gia đình, cá nhân từ ngày 01/7/2014 - trước ngày 01/01/2025 đáp ứng các điều sau theo quy định tại khoản 4 Điều 140 Luật Đất đai 2024 thì được cấp Sổ đỏ:

- Nay được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp;
- Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất;
- Người sử dụng đất có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất.

Từ năm 2025 - khi Luật Đất đai 2024 có hiệu lực, đất cấp sai thẩm quyền sau ngày 01/7/2014 - trước ngày 01/01/2025 sẽ được cấp Sổ đỏ nếu đáp ứng đủ các điều kiện nêu trên.

### **4. Các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội**

Điều 79 Luật Đất đai 2024 quy định chi tiết 32 trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trong đó có thể kể đến:

#### **- Xây dựng công trình giao thông:**

+ Đường ô tô cao tốc, đường ô tô, đường trong đô thị, đường nông thôn kể cả đường tránh, đường cứu nạn và đường trên đồng ruộng phục vụ nhu cầu đi lại chung của mọi người, điểm dừng xe, điểm đón trả khách, trạm thu phí giao thông, công trình kho bãi, nhà để xe ô tô; bến phà, bến xe, trạm dừng nghỉ;

- + Các loại hình đường sắt; nhà ga đường sắt;
- + Các loại cầu, hầm phục vụ giao thông;
- + Công trình đường thủy nội địa, công trình hàng hải;
- + Công trình hàng không;
- + Tuyến cáp treo và nhà ga cáp treo;
- + Cảng cá, cảng cạn;

+ Các công trình trụ sở, văn phòng, cơ sở kinh doanh dịch vụ trong ga, cảng, bến xe; hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông mà phải thu hồi đất để lưu không;

+ Các kết cấu khác phục vụ giao thông vận tải.

#### **- Xây dựng công trình thủy lợi:**

+ Đê điều, kè, cống, đập, tràn xả lũ, hồ chứa nước, đường hầm thủy công, hệ thống cấp nước, thoát nước, tưới nước, tiêu nước kể cả hành lang bảo vệ công trình thủy lợi mà phải sử dụng đất;

+ Công trình thủy lợi đầu mối kể cả nhà làm việc, nhà kho, cơ sở sản xuất, sửa chữa, bảo dưỡng công trình thủy lợi thuộc phạm vi công trình thủy lợi.

#### **- Xây dựng công trình cấp nước, thoát nước:**

- + Nhà máy nước;
- + Trạm bơm nước;
- + Bể, tháp chứa nước;

- + Tuyến ống cấp nước, thoát nước;
- + Hồ điều hòa;
- + Công trình xử lý nước, bùn, bùn cặn kể cả nhà làm việc, nhà kho, cơ sở sản xuất, sửa chữa, bảo dưỡng công trình cấp nước, thoát nước.
  - Xây dựng công trình xử lý chất thải rắn:
  - + Trạm trung chuyển;
  - + Bãi chôn lấp rác;
  - + Khu liên hợp xử lý, khu xử lý, cơ sở xử lý chất thải rắn, chất thải nguy hại kể cả nhà làm việc, nhà kho, cơ sở sản xuất, sửa chữa, bảo dưỡng công trình xử lý chất thải rắn.
  - Xây dựng chợ dân sinh, chợ đầu mối;
  - Xây dựng công trình tín ngưỡng, bao gồm: đình, đền, am, miếu và công trình tín ngưỡng hợp pháp khác...

### **5. Thêm nhiều trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất**

Luật Đất đai 2024 đã bổ sung thêm một số trường hợp được miễn sử dụng đất từ ngày 01/01/2025 như:

- Hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở mà không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi.
- Sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng nhà xưởng sản xuất
- Sử dụng đất xây dựng công trình cấp nước sạch và thoát nước, xử lý nước thải tại khu vực đô thị và nông thôn;
- Đất để làm bãi đỗ xe, xưởng bảo dưỡng phục vụ hoạt động vận tải hành khách công cộng; đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm...

### **6. Đa dạng các hình thức bồi thường cho người dân bị thu hồi đất**

Bên cạnh hình thức giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi hoặc bằng tiền (trong trường hợp không có đất để bồi thường), Luật Đất đai 2024 đã bổ sung thêm hình thức bồi thường bằng đất khác mục đích sử dụng với loại đất bị thu hồi; nhà ở. Đặc biệt, ưu tiên người dân được bồi thường bằng đất, bằng nhà ở được lựa chọn bồi thường bằng tiền nếu có nhu cầu.

### **7. Chỉ được thu hồi đất khi đã bàn giao nhà ở tái định cư**

Đây là một trong những điểm mới của Luật Đất đai 2024 liên quan đến bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Theo đó, khoản 6 Điều 91 Luật Đất đai 2024 nêu rõ: 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.

Khoản 5 Điều này cũng quy định, 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. Một khu tái định cư có thể bố trí cho một/nhiều dự án.

Như vậy, từ ngày 01/01/2025, về nguyên tắc, việc tái định cư phải thực hiện trước mới được thu hồi đất.

## **8. Bổ sung thêm khoản hỗ trợ cho người dân bị thu hồi đất**

Ngoài các khoản hỗ trợ như quy định hiện hành, Luật Đất đai 2024 bổ sung thêm các khoản hỗ trợ khác:

- Hỗ trợ di dời vật nuôi;
- Hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời đối với tài sản gắn liền với đất là phần công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn theo pháp luật về xây dựng mà đến thời điểm thu hồi đất giấy phép đã hết thời hạn.

## **9. Tiền thuê đất hằng năm được áp dụng ổn định cho chu kỳ 5 năm**

Căn cứ quy định tại khoản 2 Luật Đất đai số 31/2024/QH15, 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. Tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo được tính căn cứ vào Bảng giá đất của năm xác định tiền thuê đất tiếp theo.

Nếu tiền thuê đất tăng so với chu kỳ trước thì tiền thuê đất phải nộp được điều chỉnh nhưng không được vượt quá tỷ lệ do Chính phủ quy định cho từng giai đoạn. Tỷ lệ này sẽ 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.

## **10. Đang thuê đất trả tiền 1 lần có thể chuyển sang trả hằng năm**

Theo khoản 2 Điều 30 Luật số 31/2024/QH15, tổ chức kinh tế, cá nhân, người gốc Việt định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê được lựa chọn chuyển sang trả tiền hằng năm. Phần tiền thuê đất đã nộp trước đó sẽ được khấu trừ vào tiền thuê đất hàng theo quy định của Chính phủ. Hiện nay, Luật Đất đai năm 2013 chỉ quy định việc doanh nghiệp, cá nhân được phép chuyển từ trả tiền thuê đất hằng năm sang trả tiền một lần cho cả thời gian thuê và không quy định quyền ngược lại.

## **11. Cho phép người không trực tiếp sản xuất nông nghiệp, doanh nghiệp được nhận chuyển nhượng đất trồng lúa**

Hiện nay, theo khoản 3 Điều 191 Luật Đất đai 2013, hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa. Tuy nhiên, tại khoản 8 Điều 45 Luật Đất đai 2024 không còn quy định trường hợp này.

Cụ thể, từ ngày 01/01/2025, người không trực tiếp sản xuất nông nghiệp được phép nhận chuyển nhượng, tặng cho đất trồng lúa. Trường hợp người không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhận chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa quá hạn mức (trên 03 ha đối với tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thuộc khu vực Đông Nam Bộ và khu vực đồng bằng sông Cửu Long; trên 02 ha đối với tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương khác) phải:

- Thành lập tổ chức kinh tế;
- Có phương án sử dụng đất trồng lúa được UBND cấp huyện phê duyệt.

Bên cạnh đó, doanh nghiệp cũng có thể nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa thay vì bị cấm như hiện nay.

## **12. Được thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất ở để làm nhà ở thương mại**

Điều 127 Luật Đất đai 2024 nêu rõ, đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại thì chỉ được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở.

Theo đó, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất chưa được cấp Sổ đỏ, Sổ hồng thì được thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện thỏa thuận quyền sử dụng đất thực hiện dự án.

Nếu nhà đầu tư đã nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án mà đến thời điểm hết hạn sử dụng đất đối với đất đã nhận chuyển quyền nhưng vẫn chưa hoàn thành thủ tục về đất đai để thực hiện dự án thì được tiếp tục thực hiện các thủ tục để triển khai dự án mà không phải gia hạn.

### **13. Bỏ đối tượng hộ gia đình sử dụng đất từ 01/01/2025**

Luật Đất đai 2024 đã bỏ đối tượng hộ gia đình sử dụng đất, căn cứ vào quy định tại khoản 25 Điều 3 Luật này: 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 này có hiệu lực thi hành.

Đồng thời, trong các đối tượng sử dụng đất quy định tại Điều 4 Luật Đất đai 2024 không còn hộ gia đình. Chỉ công nhận đối tượng hộ gia đình sử dụng đất trước ngày Luật Đất đai 2024 có hiệu lực. Đồng nghĩa với việc, từ ngày 01/01/2025, hộ gia đình sử dụng đất sẽ không được giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất với tư cách hộ gia đình sử dụng đất.

Luật mới đã có quy định chuyển tiếp đối với quyền sử dụng đất hộ gia đình tại Điều 259. Khoản 4 Điều 256 Luật Đất đai 2024 quy định hộ gia đình sử dụng đất có Sổ trước ngày Luật này có hiệu lực thì sẽ được cấp đổi ghi tên tất cả các thành viên hộ vào sổ nếu có nhu cầu.

### **14. Tăng hạn mức nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp**

Khoản 1 Điều 177 Luật Đất đai 2024 cho phép hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của cá nhân đối với mỗi loại đất thay vì 10 lần như Luật Đất đai 2013.

### **15. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mở rộng quyền sử dụng đất**

Khoản 3 Điều 4 Luật Đất đai 2024 quy định cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài có quốc tịch Việt Nam là công dân Việt Nam và được gọi chung là cá nhân. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam được thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất như cá nhân trong nước. Diễn hình trong đó quy định về nhận quyền sử dụng đất, tạo điều kiện cho họ trực tiếp tham gia vào giao dịch bất động sản trong nước... không phải nhờ người thân trong nước đứng tên thực hiện giao dịch chuyển nhượng./.

*...Đang tiếp tục cập nhật...*

Trên đây là những điểm mới của Luật Đất đai 2024 sẽ tác động tới đông đảo người dân, doanh nghiệp.

*Sưu tầm và biên tập: Hà Linh*