

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan: Khóa luận tốt nghiệp này là kết quả nghiên cứu của riêng tôi, được thực hiện dưới sự hướng dẫn khoa học của PGS.TS Phạm Văn Lợi. Khóa luận đảm bảo tính trung thực và tuân thủ các quy định về trích dẫn, chú thích tài liệu tham khảo. Tôi xin chịu hoàn toàn trách nhiệm về lời cam đoan này.

XÁC NHẬN CỦA SINH VIÊN

(Ký và ghi rõ họ tên)

Phạm Văn Trường

LỜI CẢM ƠN

Lời đầu tiên, em xin gửi lời tri ân sâu sắc đến thầy giáo/cô giáo đã nhiệt tình hướng dẫn em trong quá trình thực hiện khóa luận tốt nghiệp. Nhờ sự tận tâm, dìu dắt của thầy/cô, em đã hoàn thành được đề án này một cách tốt nhất.

Em xin gửi lời cảm ơn chân thành đến Ban Giám hiệu nhà trường, các thầy cô giáo trong khoa Luật đã truyền đạt kiến thức và kỹ năng cho em trong suốt quá trình học tập.

Em cũng xin gửi cảm ơn chân thành nhất tới giảng viên hướng dẫn – PGS.TS Phạm Văn Lợi - Trường Đại học Đại Nam đã tận tình hướng dẫn, chỉ bảo em trong suốt quá trình làm khóa luận.

Em xin gửi lời cảm ơn đến gia đình, bạn bè đã luôn động viên, hỗ trợ em về mặt tinh thần và vật chất trong suốt quá trình thực hiện khóa luận cùng với các anh/chị ... đã nhiệt tình cung cấp thông tin, tài liệu cho em trong quá trình nghiên cứu.

Với điều kiện về thời gian cũng như lượng kiến thức về đề tài rất rộng mà kinh nghiệm còn hạn chế của một học viên, đề án này không thể tránh được những thiếu sót. Em rất mong nhận được sự chỉ bảo, đóng góp ý kiến của các thầy cô để em có điều kiện bổ sung, nâng cao ý thức của mình, phục vụ tốt hơn công tác thực tế sau này.

Em xin trân thành cảm ơn, và gửi lời chúc sức khỏe đến toàn thể các thầy giáo/cô giáo!

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
CHƯƠNG 1: MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CHUNG VỀ LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024	4
1.1. Vị trí, vai trò của Luật đất đai trong hệ thống pháp luật	4
1.2. Sự cần thiết của việc sửa đổi, bổ sung Luật đất đai năm 2013.....	9
1.2.1. Cơ sở chính trị, pháp lý	9
1.2.1. Cơ sở thực tiễn.....	11
1.3. Quan điểm, nguyên tắc sửa đổi bổ sung Luật đất đai năm 2013.....	14
1.3.1. Quan điểm sửa đổi bổ sung Luật đất đai 2013	14
1.3.2. Nguyên tắc sửa đổi bổ sung luật đất đai 2013.....	17
CHƯƠNG II. NỘI DUNG VÀ NHỮNG ĐIỂM MỚI CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024	19
2.1. Về nội dung	19
2.2. Những điểm mới của Luật Đất đai năm 2024	31
2.2.1. Bỏ khung giá đất, ban hành Bảng giá đất mới từ 01/01/2026.....	31
2.2.2. Đất không có giấy tờ trước ngày 01/7/2014 được cấp Sổ đỏ.....	33
2.2.3. Đất cấp sai thẩm quyền sau 2014 sẽ được cấp Sổ đỏ.....	34
2.2.4. Trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội	35
2.2.5. Thêm nhiều trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất	36
2.2.6. Đa dạng các hình thức bồi thường cho người dân bị thu hồi đất	37
2.2.7. Chỉ được thu hồi đất khi đã bàn giao nhà ở tái định cư.	38
2.2.8. Bổ sung thêm khoản hỗ trợ cho người dân bị thu hồi đất	39
2.2.9. Tiền thuê đất hằng năm được áp dụng ổn định cho chu kỳ 5 năm.....	39
2.2.10. Đang thuê đất trả tiền 1 lần có thể chuyển sang trả hằng năm.....	40
2.2.11. Cho phép người không trực tiếp sản xuất nông nghiệp, doanh nghiệp được nhận chuyển nhượng đất trồng lúa	41
2.2.12. Được thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất ở để làm nhà ở thương mại.....	41
2.2.13. Bỏ đối tượng hộ gia đình sử dụng đất từ 01/01/2025.....	42
2.2.14. Tăng hạn mức nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp	43
2.2.15. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mở rộng quyền sử dụng đất	43
CHƯƠNG 3: CÁC YÊU CẦU VÀ GIẢI PHÁP NHẪM TỔ CHỨC THI HÀNH HIỆU QUẢ LUẬT ĐẤT ĐAI 2024 TRONG THỰC TIỄN	49
3.1. Các yêu cầu đảm bảo tổ chức thi hiệu quả các luật Đất đai năm 2024 trong thực tiễn	49
3.2. Một số giải pháp nhằm tổ chức thi hiệu quả các quy định của Luật Đất đai năm 2024	54

KẾT LUẬN	59
----------------	----

MỞ ĐẦU

1. Lý do chọn đề tài

Đất đai được xác định là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước. Luật Đất đai năm 2024 là một dự án Luật lớn, có ý nghĩa và tầm quan trọng đặc biệt trong đời sống, chính trị, kinh tế-xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường của đất nước, tác động trực tiếp đến đời sống Nhân dân, đồng thời cũng là dự án Luật rất khó và phức tạp. Luật Đất đai năm 2024 là một trong những dự án Luật quan trọng nhất có ảnh hưởng trực tiếp đến toàn bộ người dân trong nước. Trong đó những điểm mới của Luật Đất đai đã được các nhà làm luật và các đại biểu Quốc hội và toàn bộ cử tri trên cả nước tham gia đóng góp ý kiến để xây dựng lên một dự án Luật một cách hoàn thiện và đưa vào thực tiễn đời sống của nhân dân và cộng đồng doanh nghiệp.

Luật Đất đai 2024 đây là thành quả của quá trình phối hợp chặt chẽ, chuẩn bị thận trọng, kỹ lưỡng, khoa học, từ sớm, từ xa, với nỗ lực và quyết tâm rất cao của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Chính phủ, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các cơ quan của Quốc hội, đại biểu Quốc hội, các cơ quan, tổ chức hữu quan; huy động mọi nguồn lực với tinh thần thực sự cầu thị, lắng nghe, dân chủ và tranh thủ tối đa trí tuệ, đóng góp của các chuyên gia, các nhà khoa học, cộng đồng doanh nghiệp, cử tri và Nhân dân cả nước.

Với tính cấp thiết và quan trọng của Luật Đất đai đối với đời sống của người dân như hiện nay để giúp nhanh chóng đưa ra các giải pháp nhằm đưa Luật đất đai vào đời sống của nhân dân. Vậy làm cách nào để nhanh chóng và hiệu quả để đưa Luật Đất đai phổ biến rộng rãi đến toàn thể người dân. Trải qua nhiều nghiên cứu cho thấy Luật Đất đai vẫn còn hạn chế phổ cập đến một số bộ phận người dân đặc biệt và những vùng sâu vùng xa, biên giới, hải đảo thậm chí là rất nhiều người từ mọi tầng lớp cũng khá mung lung và không hiểu sâu về Luật Đất đai.

Sau gần 8 năm tổ chức thi hành Luật Đất đai 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, đóng góp tích cực cho việc phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của đất nước. Tuy nhiên, quá trình thực thi cũng đã bộc lộ những hạn chế nhất định, dẫn đến việc thực thi pháp luật về đất đai còn nhiều hạn chế, bất cập. Vậy nên Luật Đất đai 2024 sẽ có những điểm mới nhằm cải thiện và hoàn chỉnh khắc phục những hạn chế còn bất cập của Luật Đất đai 2013. Từ những vấn đề trên để hiểu và làm rõ các điểm mới của Luật Đất Đai 2024 đối với thực tiễn cuộc sống, với mong muốn góp một phần nhỏ vào công tác đưa ra những giải pháp nhằm thi hành hiệu quả Luật Đất đai 2024 trong thực tiễn, em đã chọn đề tài ***“Những điểm mới của Luật Đất đai 2024 và các giải pháp nhằm tổ chức thi hành hiệu quả Luật trong thực tiễn”***.

2. Tình hình nghiên cứu

Sau hơn 10 năm thực thi Luật Đất đai năm 2013, bên cạnh những kết quả đạt được, thì Luật Đất đai năm 2013 vẫn có nhiều bất cập, chồng chéo so với các Luật khác, gây khó khăn trong việc quản lý, thực thi các quy định. Mới đây, ngày 18/01/2024, sau 4 lần thảo luận, Quốc hội vừa biểu quyết thông qua Luật Đất đai (sửa đổi) tại kỳ họp bất thường lần thứ Năm nhằm 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 theo định hướng XHCN của Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022. Luật Đất đai (sửa đổi) có rất nhiều điểm mới nổi bật so với Luật Đất đai 2013. Qua đó đã cho thấy sức nóng về khoa học pháp lý đối với những điểm mới của dự án Luật Đất đai 2024. Hiện tại chưa có nhiều các chuyên gia và các học giả phân tích chi tiết các điểm mới của Luật Đất đai năm 2024 và các giải pháp nhằm thi hành hiệu quả cho nên đây là một bài luận của em nhằm đi vào phân tích và chỉ ra các giải pháp nhằm tổ chức thi hành hiệu quả. Cho thấy được đây là một vấn đề hết sức thu hút đến mọi người dân mong muốn hiểu hơn để đi vào chính cuộc sống của mọi người trong đời sống hàng ngày.

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu của đề tài

3.1. Đối tượng nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của khóa luận là những điểm mới của Luật Đất đai 2024 và đóng góp các giải pháp nhằm tổ chức thi hành hiệu quả trong thực tiễn.

3.2. Phạm vi nghiên cứu của đề tài

-**Phạm vi về mặt không gian:** Khóa luận tập trung nghiên cứu tập trung về “Những điểm mới của Luật Đất đai 2024 và các giải pháp nhằm tổ chức thi hành hiệu quả Luật trong thực tiễn” trong phạm vi lãnh thổ của Việt Nam.

-**Phạm vi về mặt thời gian:** Khóa luận nghiên cứu tập trung trong khoảng thời gian từ năm 2013 đến nay.

-**Phạm vi về nội dung:** Khóa luận tập trung nghiên cứu về các điểm mới của Luật Đất đai năm 2024 và các giải pháp nhằm thi hành Luật.

4. Mục tiêu nghiên cứu và nhiệm vụ nghiên cứu

4.1. Mục tiêu nghiên cứu

Thông qua việc phân tích, luận giải, đánh giá các quy định của pháp luật về điểm mới của Luật Đất đai cũng như tìm hiểu đưa ra nhằm đóng góp các giải pháp nhằm tổ chức thi hành hiệu quả Luật trong thực tiễn. Trên cơ sở đó nhằm chỉ ra các điểm mới của Luật Đất đai 2024 từ đó giúp đưa ra các giải pháp nhằm tổ chức thi hành một cách hiệu quả trong thực tiễn. Ở

4.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Để đạt được mục tiêu nghiên cứu trên, khóa luận tập trung nghiên cứu các vấn đề sau: Tập trung nghiên cứu chỉ ra những điểm mới của Luật Đất đai 2024 từ đó làm rõ để đưa ra các giải pháp nhằm tổ chức thi hành hiệu quả Luật trong thực tiễn như là Làm rõ những điểm mới của Luật Đất đai năm 2024, đánh giá nhận xét các quy định mới của Luật Đất đai năm 2024, xác định được các yêu cầu để đảm bảo thực thi hiệu quả của Luật Đất đai năm 2024 vào thực tiễn cuộc sống và đề xuất các giải pháp nhằm tổ chức thi hành hiệu quả.

5. Phương pháp nghiên cứu

Vì là chuyên đề nghiên cứu thực trạng, để các số chi tiết, phản ánh trung thực, em đã áp dụng một số phương pháp cơ bản sau: Phương pháp phân tích, phương pháp tư duy khoa học, phương pháp so sánh, thống kê, định lượng phỏng vấn điều tra, mô tả tổng hợp,...nhưng phương pháp luận là chủ yếu. Ở đây phương pháp luận em dùng là một hệ thống các quan điểm mang tính khoa học được áp dụng trong thực tiễn. Có thể hiểu phương pháp luận là hệ thống những nguyên tắc được đúc kết và rút ra từ những quy luật khách quan hướng tới việc thực hiện những mục tiêu đã được định sẵn.

6. Đóng góp của đề tài

- Về lí luận: Khóa luận làm rõ được các điểm mới của Luật Đất đai năm 2024 từ đó đưa vào áp dụng trong đời sống của toàn dân giúp tối ưu nâng đời sống của người dân.

- Về thực tiễn: Đưa ra các giải pháp thuận lợi giúp cho người dân và doanh nghiệp thực hiện một cách hiệu quả nhất giúp nâng cao đời sống nhân dân thúc đẩy phát triển kinh tế, đảm bảo an sinh xã hội và quốc phòng – an ninh của đất nước.

7. Bố cục của khóa luận

Ngoài phần mở đầu, kết luận, mục lục và danh mục tài liệu tham khảo thì toàn bộ nội dung của luận văn được xây dựng thành ba chương cụ thể sau:

Chương 1: Một số vấn đề chung về Luật đất đai năm 2024

Chương 2: Nội dung và những điểm mới của Luật đất đai năm 2024

Chương 3: Các yêu cầu và giải pháp nhằm tổ chức thi hành hiệu quả Luật đất đai 2024 trong thực tiễn

CHƯƠNG 1: MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CHUNG VỀ LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024

1.1. Vị trí, vai trò của Luật đất đai trong hệ thống pháp luật

Luật đất đai là Luật quy định về chế độ sở hữu, chế độ quản lý, chế độ sử dụng, về quyền và nghĩa vụ của tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng đất đai. Và Luật Đất đai là một ngành Luật rất đặc thù trong hệ thống pháp Luật Việt Nam.

Luật Đất đai đóng vai trò quan trọng trong hệ thống pháp luật của Việt Nam, đặc biệt là trong lĩnh vực quản lý, sử dụng và phân phối đất đai. Vị trí của Luật Đất đai trong hệ thống pháp luật Việt Nam được bóc gồm những vị trí như sau:

Luật cơ bản: Luật Đất đai được xem là một trong những luật cơ bản của hệ thống pháp luật Việt Nam, bởi vì nó quy định về quyền sở hữu, quản lý và sử dụng đất đai, một phần quan trọng của quyền tài sản và quyền sinh sống của người dân.

Luật chi tiết: Ngoài vai trò cơ bản, Luật Đất đai còn làm cơ sở để xây dựng các văn bản pháp luật chi tiết, như các Nghị định, Thông tư, Quyết định của Chính phủ và các cơ quan chức năng khác để hướng dẫn thi hành, thực hiện các quy định cụ thể về đất đai.

Tương quan với các lĩnh vực khác Luật Đất đai không tồn tại độc lập mà thường được liên kết chặt chẽ với các lĩnh vực khác như Luật Xây dựng, Luật Môi trường, Luật Đầu tư, Luật Thuế... để tạo ra một hệ thống pháp luật hoàn chỉnh và nhất quán, đồng thời đảm bảo quyền lợi của người dân và sự phát triển bền vững của đất nước.

Bảo vệ quyền lợi và trách nhiệm: Mục tiêu chính của Luật Đất đai là bảo vệ quyền lợi của người sở hữu, người sử dụng đất và cơ sở hạ tầng, đồng thời quy định các trách nhiệm cụ thể của họ đối với việc quản lý, bảo vệ và phát triển đất đai theo đúng quy định của pháp luật.

Đất đai giữ vai trò đặc biệt quan trọng trong nền kinh tế - xã hội cũng như nền sản xuất của quốc gia. Ngay từ khi loài người xuất hiện đất đai đã là điều kiện để con người tiếp xúc và sinh sống cạnh tranh, xây nhà cửa và phân chia các vùng đất đối với mỗi dân tộc cai quản một vùng đất khác nhau. Trải qua sự phát triển của con người và nền văn minh nhân loại từ trước đến nay tất cả đều gắn liền với nền tảng là sử dụng đất. Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai 2013 và mới đây nhất là Luật Đất đai 2024 đều khẳng định đất đai là nguồn tài nguyên vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là điều kiện hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các công trình kinh tế, xã hội, ngoại giao, an ninh – quốc phòng,...

Như vậy, đất đai là điều kiện chung nhất đối với mọi hoạt động sản xuất và hoạt động của con người, không có đất thì sẽ không có sự tồn tại hay phát triển đối với một quốc gia đặc biệt là Luật Đất đai trong hệ thống pháp luật một văn bản pháp luật vô cùng

đặc biệt quan trọng chi phối ảnh hưởng tới sự phồn thịnh của một quốc gia, trong hệ thống pháp luật thì Luật Đất đai là một văn bản luật từ đó nhằm điều chỉnh mà hướng dẫn các văn bản luật các văn bản dưới luật thi hành một cách hiệu quả.

Về tính thống nhất và vai trò của Luật Đất đai trong hệ thống pháp luật Việt Nam thì Luật Đất đai chiếm vị trí trung tâm trong hệ thống pháp luật đất đai và là luật rất quan trọng, có liên quan chặt chẽ và có tác động rất lớn đến việc thực hiện quy định của nhiều luật khác. Đây cũng là một đạo luật phức tạp, ảnh hưởng tới mọi mặt của đời sống kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh và bảo vệ môi trường của đất nước. Vì vậy, việc sửa đổi toàn diện Luật Đất đai cần tính đến yêu cầu của Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và các luật, nghị quyết có liên quan, tập trung vào các văn bản thuộc lĩnh vực dân sự, nhà ở, đầu tư, xây dựng, quy hoạch, luật và các lĩnh vực khác. Quy định nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của cơ quan quản lý và sử dụng đất đai ở trung ương và địa phương.

Như vậy ta có thể thấy vị trí vai trò đặc biệt của Luật Đất đai là không thể phủ nhận. Và vị trí, vai trò của Luật Đất đai được thể hiện rõ trong những khía cạnh sau đây:

Thứ nhất, Luật đất đai có phạm vi và đối tượng điều chỉnh riêng. Đối tượng điều chỉnh của Luật đất đai là các quan hệ xã hội phát sinh trực tiếp từ việc con người sở hữu, chiếm hữu, quản lý và sử dụng đất đai. Đây là các quan hệ liên quan trực tiếp đến việc sở hữu, quản lý và sử dụng đất đai – một loại tài sản đặc biệt. Tính đặc biệt của đất đai thể hiện: Về nguồn gốc phát sinh, đất đai không do con người tạo ra mà do tự nhiên tạo ra; cố định về vị trí địa lý, không di dời được và bị giới hạn bởi không gian, diện tích. Đất đai được sử dụng vào các mục đích khác nhau; nên quan hệ đất đai vừa chứa đựng yếu tố quản lý hành chính vừa chứa đựng yếu tố kinh tế (kinh tế), dân sự, thương mại, văn hóa và xã hội ... Đất đai không chỉ là tư liệu sản xuất đặc biệt, là lãnh thổ quốc gia mà còn là nơi cư trú của con người và là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống.

Thứ hai là Luật đất đai có những nguyên tắc đặc trưng so với các đạo luật khác trong hệ thống pháp luật Việt Nam. Các nguyên tắc này bao gồm: Nguyên tắc đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu, Nguyên tắc Nhà nước thống nhất quản lý đất đai theo quy hoạch và pháp luật, Nguyên tắc sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, hợp lý, tiết kiệm và hiệu quả, Nguyên tắc bồi bổ, cải tạo và bồi bổ đất đai, Nguyên tắc đặc biệt ưu tiên bảo vệ nhóm đất nông nghiệp.

Thứ ba là Luật đất đai đã quán triệt sâu sắc và thể chế hóa các quan điểm, đường lối, chủ trương của Đảng về đất đai nhằm phục vụ những yêu cầu của cách mạng qua từng giai đoạn cụ thể để hướng tới con đường xã hội chủ nghĩa:

Ngay sau khi giành được chính quyền tháng 8 năm 1945, Nhà nước Việt Nam Dân chủ cộng hòa thực hiện việc tịch thu ruộng đất của thực dân, đế quốc, địa chủ,

phong kiến chia lại ruộng đất cho nông dân nhằm thực hiện đường lối cách mạng của Đảng “làm cách mạng dân tộc dân chủ đánh đổ thực dân, phong kiến; tịch thu ruộng đất của tư sản, địa chủ, cường hào chia cho nông dân thực hiện khẩu hiệu “người cày có ruộng”. Cơ sở pháp lý của việc làm này là Luật cải cách ruộng đất được ban hành năm 1953. Tiếp đến, khi miền Bắc được giải phóng (tháng 10 năm 1954); miền Nam tiếp tục công cuộc đấu tranh thống nhất đất nước. Để xây dựng cơ sở vật chất của chủ nghĩa xã hội ở miền Bắc và chi viện sức lực cho chiến trường miền Nam, Đảng ta phát động “phong trào hợp tác hóa” vận động nông dân tự nguyện đóng góp ruộng đất, trâu bò và các tư liệu sản xuất khác vào làm ăn tập thể trong các hợp tác xã, tập đoàn sản xuất nông nghiệp. Cơ sở pháp lý của việc làm này là Điều lệ hợp tác xã nông nghiệp bậc cao năm 1961. Sau khi đất nước thống nhất (tháng 4 năm 1975), cả nước cùng đi lên chủ nghĩa xã hội, Chính phủ ban hành Quyết định số 201/CP ngày 01/08/1980 về tăng cường công tác quản lý đất đai trong cả nước. Nhận thức rõ việc duy trì cơ chế quản lý tập trung quan liêu, bao cấp sẽ cản trở sự phát triển của đất nước khi cách mạng Việt Nam chuyển sang giai đoạn mới: Giai đoạn thống nhất đất nước, xây dựng xã hội ấm no, hạnh phúc; Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ VI (năm 1986) đã phát động công cuộc đổi mới toàn diện đất nước chuyển nền kinh tế sang cơ chế thị trường. Công cuộc đổi mới đất nước được tiến hành với khâu đột phá là đổi mới cơ chế quản lý kinh tế trong nông nghiệp, từng bước xác định địa vị làm chủ của hộ gia đình (gia đình), cá nhân đối với ruộng đất. Hàng loạt đường lối, chính sách của Đảng về đổi mới cơ chế quản lý kinh tế trong nông nghiệp nói chung và xác định vai trò của hộ gia đình, cá nhân là đơn vị kinh tế tự chủ trong sản xuất nông, lâm nghiệp nói riêng đã lần lượt được ra đời với việc thực hiện giao đất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài; đồng thời mở rộng các quyền năng của người sử dụng đất. Quan điểm xác lập và mở rộng các quyền của hộ gia đình, cá nhân đối với đất đai được ghi nhận trong các văn kiện chủ yếu sau đây của Đảng:

Chỉ thị 100/CT-TW ngày 13/10/1981 của Ban Bí thư Trung ương Đảng về “Cải tiến công tác khoán, mở rộng công tác khoán sản phẩm đến nhóm và người lao động trong Hợp tác xã Nông nghiệp”, trong đó xác định: “...tổ chức tốt việc giao diện tích đất cho đội sản xuất, nhóm người lao động... khi diện tích giao khoán hợp lý thì có thể ổn định để xã viên yên tâm thâm canh trên diện tích đất đó”. Chính sách khoán và giao đất sử dụng ổn định đã bước đầu động viên nông dân hăng hái lao động, sản xuất và “bước đầu quá trình xác lập địa vị làm chủ ruộng đất thực sự của người lao động”. Tiếp đó, ngày 05/04/1988, Bộ Chính trị ra Nghị quyết số 10 NQ/TW về đổi mới quản lý kinh tế nông nghiệp, đã khẳng định hộ gia đình là đơn vị kinh tế tự chủ trong sản xuất nông nghiệp và giao khoán ruộng đất ổn định, lâu dài cho hộ gia đình nông dân. Nghị quyết Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ VII (năm 1991) đã ghi nhận: “Trên cơ sở chế độ sở hữu toàn dân về đất đai, ruộng đất được giao cho nông dân sử dụng lâu dài. Nhà nước

quy định bằng luật pháp các vấn đề thừa kế, chuyển quyền sử dụng ruộng đất” [1]. Quan điểm này tiếp tục được khẳng định tại Nghị quyết của các hội nghị TW tiếp theo, đặc biệt là Nghị quyết Hội nghị Trung ương lần thứ 2 (khóa VII tháng 12 năm 1991) và Nghị quyết Hội nghị Trung ương lần thứ 5 (khóa VII, tháng 6/1992): “ruộng đất được trao cho nông dân sử dụng lâu dài. Nhà nước quy định bằng pháp luật việc thừa kế, chuyển quyền sử dụng đất” (10, tr 68). Vấn đề sử dụng đất ổn định lâu dài của hộ gia đình, cá nhân còn được ghi nhận trong Chiến lược ổn định và phát triển kinh tế – xã hội đến năm 2000: “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân. Các hộ nông dân được Nhà nước giao quyền sử dụng ruộng đất lâu dài và cấp giấy chứng nhận. Luật pháp quy định cụ thể việc thừa kế và chuyển quyền sử dụng ruộng đất” [1]. Ngày 12/03/2003, Hội nghị lần thứ 7 Ban Chấp hành trung ương Đảng Khóa IX ra Nghị quyết về Tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước đã chỉ rõ: “Người được giao quyền sử dụng đối với đất trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản và đất trồng cây lâu năm, đất lâm nghiệp để trồng rừng, đất ở, được thực hiện quyền thừa kế quyền sử dụng đất theo pháp luật về thừa kế như các tài sản khác” [2].

Những quan điểm, đường lối đổi mới cơ chế quản lý đất đai trên đây của Đảng đã được thể chế hóa trong nội dung Luật đất đai năm 1987, Luật đất đai năm 1993, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai năm 1998 và năm 2001, Luật đất đai năm 2003, Luật đất đai năm 2013 và gần đây nhất là Luật Đất đai 2024 được thể chế hóa nội dung một cách đổi mới và phù hợp với tình thế xã hội ngày nay.

Thứ tư là Luật đất đai góp phần xác lập quyền sở hữu tài sản của hộ gia đình, cá nhân trong lĩnh vực đất đai dựa trên chế độ sở hữu toàn dân về đất đai. Kế thừa và phát triển các quy định của Luật đất đai năm 2003 thì Nhà nước- với tư cách là người đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai- giao đất, cho thuê đất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài và cho phép người sử dụng đất được chuyển quyền sử dụng đất trong thời hạn giao đất, cho thuê đất, Luật đất đai 2013 bổ sung quy định về quyền tặng cho quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân; bổ sung quy định về thừa kế quyền sử dụng đất của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, bổ sung quy định về giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất thực hiện các dự án ĐT tại Việt Nam... Luật đất đai 2024 góp phần làm phong phú lý thuyết về quyền sử dụng đất thì theo đó, nội hàm của khái niệm quyền sử dụng đất đã vượt khỏi quan niệm truyền thống là quyền khai thác các thuộc tính có ích của đất đai để tham gia vào những giao dịch về chuyển quyền sử dụng đất trên thị trường và được sử dụng làm tài sản bảo đảm trong quan hệ vay vốn hoặc đem góp vốn liên doanh để sản xuất- kinh doanh. Hơn nữa với những quy định này, Luật đất đai 2024 đã xác lập những cơ sở pháp lý ban đầu cho việc hình thành thị trường quyền sử dụng đất có tổ chức ở nước ta.

Thứ năm, trong hệ thống pháp luật của nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở nước ta, Luật đất đai 2024 có vị trí không khó để nhận biết với những nét đặc thù như trước đây là các quy định về sở hữu toàn dân về đất đai. Trong điều kiện kinh tế thị trường nhiều thành phần, đa dạng hóa các hình thức sở hữu tư liệu sản xuất là một đòi hỏi mang tính khách quan nhằm đáp ứng đòi hỏi của hoạt động sản xuất- kinh doanh. Tuy nhiên, đất đai- tư liệu sản xuất, chủ yếu, quan trọng nhất- lại không được Luật đất đai 2013 cho phép đa dạng hóa hình thức sở hữu. pháp luật đất đai hiện hành chỉ thừa nhận một hình thức sở hữu đất đai duy nhất: Đất đai thuộc sở hữu toàn dân. Việc duy trì và củng cố hình thức sở hữu đất đai này nhằm giữ vững ổn định chính trị, duy trì tính ổn định trong các quan hệ quản lý và sử dụng đất đai, đồng thời góp phần giữ vững tính định hướng xã hội chủ nghĩa trong phát triển kinh tế thị trường nhiều thành phần ở nước ta.

Thứ sáu, Luật đất đai 2024 đã đưa các nội dung kinh tế – dân sự vào các quy định thông qua việc xác định mục đích, nguyên tắc và phương pháp xác định giá đất; các quy định về chính sách tài chính về đất đai; các quy định về giao đất có thu tiền sử dụng đất; các quy định về cho thuê đất, thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng...

Thứ bảy, hệ thống pháp luật là một chỉnh thể thống nhất mà mỗi ngành luật có phạm vi và đối tượng điều chỉnh riêng song không tồn tại tách biệt với nhau mà ngược lại chúng có mối quan hệ tương thích, gắn bó chặt chẽ với nhau. Mặc dù, Luật đất đai 2024 là một ngành luật độc lập, có phạm vi và đối tượng điều chỉnh riêng song nó vẫn có mối quan hệ tương thích với các đạo luật khác có liên quan trong hệ thống pháp luật Việt Nam. Điều này được thể hiện ở các quy định về thừa kế quyền sử dụng đất tuân theo quy định chung về thừa kế tài sản của Bộ luật Dân sự 2015: “Cá nhân có quyền để thừa kế quyền sử dụng đất của mình theo di chúc hoặc theo pháp luật. Hộ gia đình được Nhà nước giao đất, nếu trong hộ có thành viên chết thì quyền sử dụng đất của thành viên đó được để thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật. Trường hợp người được thừa kế là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 121 của Luật này thì được nhận thừa kế quyền sử dụng đất; nếu không thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 121 của Luật này thì được hưởng giá trị của phần thừa kế đó” (khoản 5 Điều 113). Các quy định của Luật đất đai 2024 thống nhất với Bộ luật Dân sự 2015 về hình thức chuyển quyền sử dụng đất, nguyên tắc chuyển quyền sử dụng đất, điều kiện chuyển quyền sử dụng đất... Quy định của Luật đất đai 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành tương thích với nội dung Luật xử lý vi phạm hành chính năm 2012 về nguyên tắc xử phạt, thời hiệu xử phạt, hình thức xử phạt, thẩm quyền xử phạt, mức xử phạt và trình tự, thủ tục xử phạt ... Quy định về thời hạn thuê đất của tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thống nhất với nội dung của Luật Đầu tư. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản

khắc gắn liền với đất (sau đây gọi là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất trong khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao tuân thủ quy định về thẩm quyền, trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Luật đất đai 2024 đã xác lập mặt bằng pháp lý bình đẳng cho mọi đối tượng sử dụng đất. Các quy định về giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai của Luật đất đai phù hợp với nội dung Luật khiếu nại, tố cáo về thời hạn, trình tự, thủ tục, thẩm quyền giải quyết khiếu nại, tố cáo ... Các quy định về chính sách tài chính về đất đai của Luật đất đai tương thích với các đạo luật thuế sử dụng đất.

Thứ tám, cùng với các đạo luật về nhà ở năm 2014, Luật xây dựng năm 2014, Luật kinh doanh bất động sản năm 2014, Bộ luật Dân sự năm 2015..., Luật đất đai năm góp phần xác lập khung pháp luật cho việc ra đời, tổ chức và hoạt động của thị trường bất động sản có tổ chức theo hướng công khai, minh bạch và lành mạnh ở nước ta với việc cho phép người sử dụng đất được chuyển quyền sử dụng đất trong thời hạn giao đất, cho thuê đất.

Nói tóm lại là Luật Đất đai chiếm vị trí quan trọng trong hệ thống pháp luật Việt Nam, không chỉ là công cụ quy định về đất đai mà còn là nền tảng để xây dựng một xã hội công bằng, phát triển và bền vững. Giúp góp phần tiếp tục xây dựng và hoàn thiện Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam của nhân dân, do nhân dân và vì nhân dân, coi đây là nhiệm vụ trọng tâm của đổi mới hệ thống chính trị; phải đặt trong tổng thể công tác xây dựng, chỉnh đốn Đảng và hệ thống chính trị thật sự trong sạch, vững mạnh nhằm thực hiện thắng lợi sự nghiệp xây dựng và bảo vệ Tổ quốc, vì mục tiêu dân giàu, nước mạnh, dân chủ, công bằng, văn minh.

1.2. Sự cần thiết của việc sửa đổi, bổ sung Luật đất đai năm 2013

1.2.1. Cơ sở chính trị, pháp lý

Nghị quyết Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng và Văn kiện Đại hội Đảng lần thứ XIII. “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”. “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, 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. Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 2022 hội nghị lần thứ năm 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” với 05 Quan điểm; xác định 3 mục tiêu tổng quát và 6 mục tiêu cụ thể và 6 nhóm giải pháp và 8 nhóm chính sách lớn trong hoàn thiện thể chế, chính sách, pháp luật về đất đai và tổ chức thực thi. Đây là định hướng chính trị quan trọng trong sửa đổi Luật đất đai năm 2013. Nghị quyết số 39-NQ/TW ngày 15 tháng 01 năm 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. Kết luận số 81-KL/TW ngày 29 tháng 7 năm 2020 của Bộ Chính trị về đảm bảo an ninh lương thực quốc gia đến năm 2030 đã đặt ra các định hướng để hoàn thiện thể chế, cơ chế, chính sách bảo đảm an ninh lương thực quốc gia trong thời gian tới 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”. 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. 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 và 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. “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” “Rà soát, sửa đổi, hoàn thiện cơ chế, chính sách đất đai, tài chính, bảo hiểm, tín dụng, thúc đẩy sản xuất nông nghiệp theo hướng bền vững. Bảo vệ nghiêm ngặt diện tích đất lúa được quy hoạch; cho phép chuyển đổi linh hoạt cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất lúa, nhưng không làm thay đổi tính chất, điều kiện sử dụng đất lúa, bảo đảm mục tiêu giữ ổn định diện tích đất lúa. Có cơ chế, chính sách hỗ trợ thỏa đáng cho nông dân, địa phương trồng lúa và doanh nghiệp tham gia sản xuất, kinh doanh lúa gạo; nâng cao hiệu quả quản lý và sử dụng đất lúa. Đầu tư xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai và ứng dụng công nghệ cao để quản lý, sử dụng đất trồng lúa hiệu quả, bền vững. Nâng cao khả năng thích ứng với biến đổi khí hậu và phòng, chống thiên tai”. Nghị quyết số 82/2019/QH14 ngày 14 tháng 6 năm 2019 của Quốc hội về tiếp tục hoàn thiện, nâng cao hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch, quản lý, sử dụng đất đai tại đô thị.

Giao Chính phủ là xem xét, sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai năm 2013 và các luật liên quan đến quy hoạch, quản lý, sử dụng đất đai tại đô thị để khắc phục các vướng mắc, bất cập, mâu thuẫn hiện nay, bảo đảm tính đồng bộ trong hệ thống pháp luật về đất đai, quy hoạch đô thị và xây dựng [3].

1.2.1. Cơ sở thực tiễn

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 ra hành lang pháp lý đồng bộ, chặt chẽ và khả thi cho việc khai thác và sử dụng đất đai hợp lý, tiết kiệm và có hiệu quả, khai thác nguồn lực đất đai cho việc phát triển kinh tế - xã hội, đặc biệt là việc phát triển các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở đô thị và tạo điều kiện cho đất đai tham gia vào thị trường bất động sản và tạo ra những động lực mạnh mẽ cho phát triển đô thị, 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. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thực hiện theo hướng tiếp cận tổng hợp, liên ngành và trở thành công cụ quan trọng để Nhà nước thống nhất quản lý, phân bổ và sử dụng đất đai sẽ là cơ sở để Nhà nước thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Nguồn lực đất đai được khai thác, sử dụng hiệu quả hơn cho phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh và bảo

vệ môi trường; góp phần giải quyết các vấn đề xã hội, tạo sự bình đẳng hơn giữa các chủ thể sử dụng đất. Việc giải quyết đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số được quan tâm. Chính sách thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã bảo đảm tốt hơn quyền và lợi ích của các bên liên quan, cũng như đời sống, sinh kế của người có đất bị thu hồi. Việc đăng ký đất đai lần đầu, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đạt tỷ lệ cao. Cơ sở dữ liệu về đất đai bước đầu được quan tâm xây dựng. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được bảo đảm và phát huy, nhất là trong sử dụng đất nông nghiệp. Thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất phát triển tương đối nhanh và thể chế, chính sách phát triển thị trường bất động sản từng bước được hoàn thiện. Chính sách tài chính về đất đai được hoàn thiện đã góp phần tạo nguồn thu đáng kể cho ngân sách, những quy định đổi mới về giá đất đã tạo sự chuyển biến tích cực trong quản lý nhà nước về đất đai bằng biện pháp kinh tế. Chính sách ưu đãi về thuế, miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã góp phần quan trọng thu hút đầu tư, đặc biệt là ở vùng sâu, vùng xa, vùng kinh tế - xã hội khó khăn. Chính sách đất đai về nhà ở xã hội đạt được một số kết quả quan trọng. Khung giá đất và bảng giá đất được xây dựng theo quy định, có tính đến giá đất phổ biến trên thị trường. Công tác cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai đã được coi trọng, đã giảm tối đa các thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai. Việc thành lập văn phòng đăng ký đất đai một cấp đã tạo điều kiện thuận lợi hơn cho người dân, doanh nghiệp trong việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát việc thực hiện chính sách, pháp luật về đất đai, giải quyết các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và vi phạm pháp luật về đất đai có chuyển biến tích cực; nhiều vụ việc tham nhũng, vi phạm chính sách, pháp luật về đất đai được xử lý nghiêm minh. Mặc dù đã đạt được những kết quả quan trọng nhưng sau hơn 08 năm thi hành, do các mối quan hệ kinh tế, xã hội có nhiều thay đổi, bên cạnh đó nhà nước đã ban hành nhiều chính sách, pháp luật liên quan đến quản lý, sử dụng đất đai nên Luật Đất đai đã bộc lộ một số tồn tại, hạn chế sau đây:

Các quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất chưa đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất với quy hoạch sử dụng đất. Chất lượng quy hoạch chưa cao, chưa có tầm nhìn dài hạn, chưa đảm bảo hài hòa giữa phát triển kinh tế, giải quyết các vấn đề xã hội và bảo vệ môi trường và chưa theo hướng tiếp cận quy hoạch không gian, dựa vào hệ sinh thái, tình trạng sử dụng đất không theo quy hoạch còn xảy ra, gây lãng phí.

Nguồn lực về đất đai cơ bản đáp ứng được nhu cầu phát triển nhưng chưa thực sự phát huy đầy đủ và bền vững để trở thành nguồn nội lực quan trọng phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của đất nước; việc sử dụng đất ở nhiều nơi còn lãng phí, hiệu quả thấp gây ra nhiều dự án chậm hoặc không đưa đất vào sử dụng và có tình trạng bỏ hoang

đất nông nghiệp và tình trạng tham nhũng, trục lợi và thất thoát nguồn thu ngân sách liên quan đến đất đai vẫn còn diễn ra.

Việc tiếp cận đất đai của tổ chức, cá nhân có những nơi còn khó khăn do chưa thực hiện đúng quy định. Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có nơi chưa đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người có đất thu hồi và nhà đầu tư, tại một số địa phương vẫn còn kéo dài làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người có đất thu hồi, gây khiếu nại, khiếu kiện và ảnh hưởng đến ổn định xã hội, phát triển kinh tế. Việc giải quyết đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số ở một nơi còn chậm, hiệu quả chưa cao.

Chính sách tài chính trong lĩnh vực đất đai chưa khuyến khích sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả và chưa hạn chế được tình trạng lãng phí và vi phạm pháp luật về đất đai. Thông tin đầu vào để áp dụng các phương pháp định giá đất còn bất cập về việc định giá đất cụ thể ở một số nơi chưa kịp thời.

Việc thực hiện thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật đất đai trong giao dịch đất đai còn hạn chế, bất cập. Công tác đăng ký đất đai, đặc biệt là đăng ký biến động đất đai chưa thực hiện nghiêm; vẫn còn tình trạng nhũng nhiễu, gây phiền hà cho người dân, doanh nghiệp.

Vi phạm pháp luật về đất đai còn xảy ra nhưng chưa được ngăn chặn, xử lý kịp thời. Tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và vi phạm pháp luật về đất đai còn diễn biến phức tạp; tỷ lệ đơn thư khiếu nại vẫn chiếm tỷ lệ cao (trên 60%) trong tổng số đơn thư gửi đến các cơ quan nhà nước, nhiều vụ việc kéo dài, khó giải quyết dứt điểm, số vụ án liên quan đất đai chiếm trên 70% số vụ án được xét xử hàng năm. Tính từ khi Luật Đất đai 2013 có hiệu lực (ngày 01/7/2014) đến ngày 31/12/2021, các Tòa án trong cả nước đã thụ lý 187.743 vụ án liên quan đến đất đai, trong đó tranh chấp đất đai xảy ra nhiều nhất là trong lĩnh vực dân sự với 161.187 vụ, sau đó là hành chính với 26.443 vụ và hình sự là 113 vụ theo như số liệu từ vụ tổng hợp Tòa án nhân dân tối cao thống kê

Xu thế thoái hóa, ô nhiễm đất, xâm nhập mặn diễn ra ở nhiều nơi, diễn biến phức tạp, dẫn đến mất đất, giảm độ màu mỡ, thoái hóa đất, ảnh hưởng lớn đến sản xuất nông, lâm nghiệp và đời sống của người dân. Nguyên nhân của những tồn tại, bất cập nêu trên là do:

Quan hệ quản lý, sử dụng 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. Ở một số địa phương chưa quan tâm đúng mức, chỉ đạo cụ thể, sát sao và thường xuyên; việc phát hiện, ngăn chặn

và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai chưa được thực hiện tốt từ cơ sở.

Một số nội dung của các pháp luật khác có liên quan còn chưa đồng bộ, thống nhất với pháp luật đất đai nên việc tổ chức thi hành gặp khó khăn.

Hệ thống tổ chức, bộ máy quản lý chưa đảm bảo yêu cầu quản lý nhà nước thống nhất về đất đai, chưa tương xứng với yêu cầu, nhiệm vụ quản lý nhà nước. Hệ thống thông tin đất đai chưa được hoàn thiện, cơ sở vật chất trang thiết bị còn thiếu và lạc hậu.

Xu thế toàn cầu hóa cùng với việc Việt Nam đang trong giai đoạn phát triển kinh tế - xã hội với yêu cầu đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa, thu hút đầu tư, đặt ra những vấn đề mới và phát sinh trong thực tiễn, đòi hỏi chính sách pháp luật đất đai phải tiếp tục được hoàn thiện. Trên cơ sở các quan điểm chỉ đạo của Đảng tại các Nghị quyết, Kết luận và tổng kết, đánh giá tình hình thực hiện công tác quản lý nhà nước về đất đai như đã nêu ở trên, việc sửa đổi, bổ sung các quy định của Luật Đất đai, đồng thời bổ sung các chính sách mới để điều chỉnh một số nội dung phát sinh trong thực tiễn là cần thiết nhằm đáp ứng yêu cầu quản lý và sử dụng có hiệu quả nguồn tài nguyên, nguồn lực đất đai cho phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh, quyền, lợi ích của người dân, doanh nghiệp [3].

1.3. Quan điểm, nguyên tắc sửa đổi bổ sung Luật đất đai năm 2013

1.3.1. Quan điểm sửa đổi bổ sung Luật đất đai 2013

Bám sát Nghị quyết Đại hội lần thứ XIII của Đảng, Nghị quyết số 18- NQ/TW và các nghị quyết, kết luận khác có liên quan để thể chế hóa đầy đủ, kịp thời các quan điểm, chủ trương của Đảng về quản lý và sử dụng đất đai và đảm bảo kế thừa, sự ổn định của hệ thống pháp luật và sửa đổi, bổ sung các quy định nhằm phát huy nguồn lực đất đai và khắc phục những tồn tại, hạn chế trong chính sách, pháp luật đã được chỉ ra trong quá trình tổng kết Nghị quyết số 19- NQ/TW và thi hành Luật đất đai.

Giải quyết tình trạng chòng chéo, mâu thuẫn trong các chính sách, pháp luật có liên quan đến đất đai. Trong đó, Luật Đất đai (sửa đổi) phải thống nhất điều chỉnh mọi quan hệ quản lý, sử dụng đất đai, bảo đảm sự đồng bộ, thống nhất; 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.

Thực hiện tiến bộ, công bằng và các định hướng xã hội chủ nghĩa, quan tâm đến lợi ích của người dân trong từng chính sách. - 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; từng bước hiện đại hóa công tác quản lý đất đai, chuyển đổi số dựa trên hệ thống thông tin 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.

Về quan điểm sửa đổi bổ sung Luật Đất đai năm 2013 được Quốc hội ban hành và có hiệu lực thi hành. Thông qua quan điểm nhất quán chủ chương của Đảng ta thì qua đó đã tạo hành lang pháp lý cho các cá nhân, tổ chức thực hiện quyền và trách nhiệm của mình trong quản lý và sử dụng đất đai. Tuy nhiên, đến nay một số quy định của Luật Đất đai năm 2013 không còn phù hợp cần được chỉnh sửa. Quan điểm nhằm tập trung các quy định về quyền và lợi ích của tổ chức, cá nhân để đồng bộ với hệ thống pháp luật nước ta và đáp ứng những vấn đề thực tiễn đặt ra.

Quan điểm của Đảng về việc sửa đổi Luật Đất đai năm 2013 như sau:

Thứ nhất, quan điểm của Đảng ta là đất đai thuộc sở hữu toàn dân, giao cho Nhà nước tham gia quản lý và sử dụng hiệu quả. Đây là quan điểm xuyên suốt, thống nhất của Đảng ta về vấn đề đất đai kể từ sau khi nước ta giành được độc lập, thống nhất đất nước. Ngay từ khi thành lập, Đảng ta đã đề ra quan điểm: “Tất cả quyền lực thuộc về Nhân dân”, thì Nhân dân phải là chủ sở hữu đối với đất đai, mà đại diện chính là Nhà nước. Quan điểm này đã được thể hiện trong các văn bản của Đảng như: Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022, Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII.

Thứ hai, sửa đổi Luật Đất đai năm 2013 để đảm bảo nguyên tắc thể chế, chính sách về đất đai phải được hoàn thiện, đồng bộ, thống nhất và phù hợp với thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Có chính sách phù hợp với từng đối tượng, loại hình sử dụng đất để khơi dậy tiềm năng, phát huy cao nhất giá trị nguồn lực đất đai; kiên quyết khắc phục tình trạng tham nhũng, tiêu cực, khiếu kiện về đất đai, đầu cơ và sử dụng đất đai lãng phí.

Thứ ba, Luật Đất đai đầu tiên được ban hành cách đây hơn 35 năm với 5 lần sửa đổi, gần nhất là vào năm 2013. Sau 9 năm thi hành, Luật Đất đai năm 2013 đã bộc lộ bất cập. Một số quy định của Luật Đất đai năm 2013 chưa tương thích với Hiến pháp năm 2013 và các đạo luật có liên quan như: Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Tín ngưỡng, tôn giáo, Luật Quy hoạch, Luật Lâm nghiệp, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Doanh nghiệp, Luật Công chứng, Luật Đấu giá tài sản, Luật Tổ chức chính quyền địa phương,...

Thứ tư, 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 quá trình xây dựng Luật Đất đai năm 2013 (sửa đổi). Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022, 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 đã xác định quan điểm: “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 xây dựng, thực hiện và giám sát việc thực hiện chính sách, pháp luật về đất đai”. Những vướng mắc, bất cập chủ yếu trong tổ chức thực hiện chính sách, pháp luật về đất đai ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của cá nhân, tổ chức. Nghị quyết số 18-NQ/TW Hội nghị Trung ương lần thứ năm, khóa XIII đã nhấn mạnh: “Chính sách, pháp luật về đất đai còn nhiều hạn chế, bất cập, chồng chéo, thiếu thống nhất, ảnh hưởng đến hiệu quả quản lý, tạo kẽ hở để không ít cá nhân, tổ chức lợi dụng, tham nhũng, trục lợi, gây thất thoát, lãng phí tài sản nhà nước”. Tình trạng “không ít cá nhân, tổ chức lợi dụng, tham nhũng, trục lợi, gây thất thoát, lãng phí tài sản nhà nước” cũng có thể hiểu ngược lại là quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của không ít cá nhân, tổ chức bị ảnh hưởng, thậm chí là bị thiệt hại. Do đó, việc sửa đổi Luật Đất đai năm 2013 phải hướng đến khắc phục có hiệu quả những vướng mắc, bất cập nổi lên trong những năm qua để ghi nhận và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của cá nhân, tổ chức là chủ thể các quan hệ pháp luật đất đai trong thời gian tới. Đến nay, kết quả thực hiện theo báo cáo của các địa phương, trên địa bàn cả nước đã cơ bản hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu cho hầu hết các đối tượng đang sử dụng đất. Kết quả này đã tạo điều kiện thuận lợi cho việc nâng cao hiệu quả công tác quản lý nhà nước về đất đai, bảo đảm điều kiện pháp lý cho người sử dụng đất thực hiện các quyền lợi hợp pháp của mình theo quy định của pháp luật về đất đai.

Vấn thống nhất quan điểm của Đảng và Nhà nước ta lâu nay đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước thực hiện quyền của chủ sở hữu thông qua việc quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng và quy định thời hạn sử dụng đất; quyết định giá đất, quyết định chính sách điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất không phải do người sử dụng đất tạo ra. Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào các mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định của pháp luật, bảo đảm công bằng, công khai, minh bạch, đề cao trách nhiệm giải trình. Bên cạnh đó, người sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được Nhà nước giao cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách, pháp luật về đất đai không điều chỉnh lại đất nông nghiệp đã giao cho hộ gia đình, cá nhân. Kịp thời có chính sách phù hợp để đất nông nghiệp được khai thác, sử dụng với hiệu quả cao nhất. Thể chế, chính sách về đất đai phải được hoàn thiện đồng bộ và phù hợp với thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Có chính

sách phù hợp với từng đối tượng, loại hình sử dụng đất để khơi dậy tiềm năng, phát huy cao nhất giá trị nguồn lực đất đai, kiên quyết khắc phục tình trạng tham nhũng, tiêu cực, khiếu kiện về đất đai, đầu cơ và sử dụng đất đai lãng phí. Nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai. Hiện đại hóa công tác quản lý, dịch vụ công về đất đai. Tạo tiền đề để củng cố, hoàn thiện hệ thống tổ chức bộ máy quản lý đất đai tinh gọn, hiệu lực, hiệu quả, tập trung, đồng bộ, thống nhất. Nâng cao vai trò và năng lực các cơ quan tư pháp trong giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp về đất đai. Đất đai phải được điều tra, đánh giá, thống kê, kiểm kê, lượng hóa, hạch toán đầy đủ trong nền kinh tế, được quy hoạch sử dụng hiệu quả, hợp lý với tầm nhìn dài hạn, hài hòa lợi ích giữa các thế hệ, các vùng, miền, giữa phát triển kinh tế - xã hội với bảo đảm quốc phòng, an ninh, phát triển giáo dục, văn hóa, thể thao, bảo vệ môi trường và thích ứng với biến đổi khí hậu, bảo đảm an ninh lương thực quốc gia. Với quan điểm thống nhất của toàn Đảng toàn quân và dân ta giải quyết tốt những bất cập, vướng mắc trong quản lý và sử dụng đất do trước đây để lại và từ yêu cầu mới của thực tiễn.[3]

1.3.2. Nguyên tắc sửa đổi bổ sung luật đất đai 2013

Đối với lưu ý việc sửa đổi luật phải bảo đảm một số nguyên tắc chung. Theo đó, Luật cần bám sát và thể chế hóa đầy đủ các chủ trương của Đảng thành các quy định cụ thể, không nhắc lại tinh thần và lời văn của nghị quyết, đặc biệt là 8 nhóm nội dung về hoàn thiện thể chế, chính sách quản lý và sử dụng đất đồng bộ với thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa đã nêu tại Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII. Lưu ý chỉ cụ thể hóa những vấn đề đã chín, đã đủ rõ và đã có quyết sách của Trung ương những vấn đề chưa đủ rõ, độ chín, chưa có kết luận của Trung ương thì tuyệt đối không đưa vào dự thảo Luật.

Bảo đảm nguyên tắc nhất quán trên cơ sở kế thừa các quy định mang tính chất ổn định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ đã được thực tiễn kiểm nghiệm là đúng, không phát sinh vấn đề vướng mắc, đồng thời sửa đổi, bổ sung các quy định để khắc phục các vướng mắc, bất cập trong thực tiễn nhưng phải bảo đảm tính tổng thể, chiến lược, lâu dài tuyệt đối không hợp thức hóa những vướng mắc nhưng có tính chất vi phạm. Không đưa vào Luật những vấn đề phát sinh trong thực tiễn nhưng mang tính sự vụ, hiện tượng nhỏ lẻ, cá thể. Đảm bảo rà soát các nút thắt, mâu thuẫn, chồng chéo giữa các quy định của pháp luật trong quản lý, sử dụng đất, có phương án xử lý phù hợp, tạo không gian, động lực cho phát triển kinh tế - xã hội, tiếp tục thực hiện tốt việc cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai. Tách bạch rõ để quy định vào Luật quan hệ đất đai mang tính chất công (quan hệ quản lý nhà nước về đất đai, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, đối tượng sử dụng đất; giao đất, cho thuê đất; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất, xác định giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư...) và quan hệ đất đai mang tính chất tư (giao dịch góp vốn, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất...).

Hoàn thiện hành lang pháp lý đầy đủ đồng bộ, thống nhất phù hợp với thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa để quản lý, sử dụng đất đai hiệu quả, tiết kiệm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu.

Tạo lập cơ sở pháp lý cho quản lý, khai thác, sử dụng tiết kiệm, bền vững, hiệu quả cao nhất tài nguyên, nguồn lực đất đai; đáp ứng yêu cầu đẩy mạnh công nghiệp hoá, hiện đại hoá công bằng và ổn định xã hội và bảo đảm quốc phòng, an ninh và bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu để tạo động lực để nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao. Giải quyết hài hòa quyền và lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư; 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.

Thiết lập hệ thống quản lý đất đai hiện đại, hiệu quả, đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, chuyển đổi số, nâng cao chỉ số tiếp cận đất đai và đảm bảo ngày càng tốt hơn quyền lợi của người sử dụng đất, nhất là đối với người được Nhà nước giao đất nông nghiệp, đối tượng dễ tổn thương và người đời sống, việc làm cho người có đất thu hồi. Giải quyết hiệu quả tình trạng lãng phí, thất thoát, khiếu kiện trong lĩnh vực đất đai.

TİEU KẾT CHƯƠNG 1

Như vậy thì em đã thấy Đảng và Nhà nước ta đã và đang tiếp tục lấy ý kiến về dự án Luật, tiếp nhận các thông tin, ý kiến phản biện với tinh thần cầu thị, thực hiện tốt công tác truyền thông nhằm tạo sự đồng thuận rộng rãi trong xã hội. Nghiên cứu kinh nghiệm quốc tế, nhất là các vấn đề phức tạp như quy hoạch sử dụng đất, tài chính đất đai, giá đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, cơ sở dữ liệu đất đai, ngân hàng đất nông nghiệp... để xây dựng các quy định phù hợp với chuẩn mực quốc tế và điều kiện của Việt Nam. Cụ thể hóa tối đa trong Luật những nội dung đã được kiểm nghiệm và áp dụng ổn định trong thực tiễn, luật hóa những nội dung trong các văn bản quy định chi tiết thi hành luật đã được áp dụng hiệu quả thời gian qua. Đảm bảo hiệu quả nguyên tắc về dự thảo Luật[3]

CHƯƠNG II. NỘI DUNG VÀ NHỮNG ĐIỂM MỚI CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024

2.1. Về nội dung

Qua sự tìm hiểu qua các kênh thông tin chính thống thì em biết rằng Luật Đất đai số 31/2024/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 18/01/2024 với 422 trên 477 đại biểu có mặt chiếm 87,63% số đại biểu biểu quyết tán thành bên cạnh đó có 20 đại biểu không tán thành và 25 đại biểu không biểu quyết. Theo đó, Luật Đất đai số 31/2024/QH15 gồm 16 chương, 260 điều, bỏ 5 điều trong đó sửa đổi, bổ sung 250 điều cả nội dung và kỹ thuật so với dự thảo của Luật trình Quốc hội tại kỳ họp thứ 6. Luật Đất đai 2024 sẽ có hiệu lực thi hành từ ngày 1/1/2025 trừ một số quy định. Trong có tiếp thu lấy ý kiến của đại biểu quốc hội, trên cơ sở đề xuất của Chính phủ thì Điều 190 quy định về hoạt động lấn biển và Điều 248 sửa đổi một số điều về Luật lâm nghiệp 2017 có hiệu lực thi hành từ ngày 1/4/2024. Dự án Luật Đất đai 2024 đã được Ủy ban thường vụ quốc hội, Chính phủ và các cơ quan, tổ chức hữu quan chuẩn bị rất kỹ lưỡng và công phu. 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 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 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.

So với Luật Đất đai năm 2013, Luật Đất đai năm 2024 đã thể chế nhiều nội dung mới mang tính chất đột phá quan trọng, góp phần vào mục tiêu hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý, sử dụng đất như: quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thu hồi, bồi thường, hỗ trợ và 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; điều tra, đánh giá đất đai, bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất; xây dựng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về đất đai, phân cấp, phân quyền, đẩy mạnh 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; giám sát, theo dõi, đánh giá việc quản lý, sử dụng đất.

Về Luật Đất đai (Luật số 31/2024/QH15) 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. Em sẽ đi sâu và tìm hiểu kỹ càng về nội dung Luật Đất đai có những điểm mới nổi bật sau đây

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. 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. Kế thừa phân loại đất theo Luật Đất đai 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. 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 và 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. 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 [6].

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)

Qua tìm hiểu em thấy được 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, tại Điều 16 của Luật 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 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 và nhân dân được tạo điều kiện tiếp cận, sử dụng đất công bằng, công khai, hiệu quả và bền vững”. 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....

Chương III. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất (gồm 23 điều, từ Điều 26 đến Điều 48) Qua nghiên cứu và phân tích về chương này thì em thấy rất rõ rằng Luật 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, 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 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 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 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 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.

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

Qua phân tích và nghiên cứu về chương này em khái quát vắn tắt như sau: 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.

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

Tại chương này Điều 79 của Luật 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 đầu tư, đầu 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 đã 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 và 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. Phân cấp cho Ủy ban nhân dân 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. 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.

Chương VII. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất (gồm 21 điều, từ Điều 91 đến Điều 111). Nội dung của Chương VII của Luật 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 về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, địa điểm thực

hiện tái định cư.... 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, 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.

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

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 và 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 và 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 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: 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. 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. 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. 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 này 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 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. 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: 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. Có quy hoạch chi tiết hoặc có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 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 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 các trường hợp nhà nước thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với 03 nhóm một là sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối. Hai là 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. Ba là 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. 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.

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). Trong 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. 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 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. 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.

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 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, 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 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. 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.

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, 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.

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

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.

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 [7].

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. 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 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 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.

Theo như em tìm hiểu và được biết thì mới đây, kỳ họp đặc biệt lần thứ 5 Quốc hội khóa 15 đã thông qua “Luật Đất đai 2024”, trong đó bổ sung nhiều điểm mới, thể chế hóa đầy đủ đường lối, chính sách của Đảng và các nghị quyết của Quốc hội, đồng thời giải quyết được những vướng mắc phát hiện trong quá trình rà soát trên thực tế. Việc triển khai Luật Đất đai 2013 và các quy định pháp luật đã được chứng minh có tính ứng dụng trên thực tế sẽ góp phần dọn đường cho sự phát triển của đất nước, tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc. Chủ tịch Quốc hội Ông Đình Huệ phát biểu tại lễ bế mạc kỳ họp đặc biệt lần thứ 5 Quốc hội khóa 15: Quốc hội thông qua Luật Đất đai (sửa đổi) ngày 18/1/2024 đã tác động mạnh mẽ đến xã hội. Với tinh thần “luật pháp tích cực, giám sát hiệu quả, ra quyết định kịp thời và phát triển đột phá”, chúng tôi sẽ tiếp thêm sức sống mới cho việc thúc đẩy phát triển kinh tế và xã hội¹. Đây là cơ sở cần thiết để tổng hợp tài nguyên đất đai vào quá trình phát triển kinh tế - xã hội, nâng cao hiệu lực, hiệu quả trong quản lý, sử dụng đất đai, tạo động lực cho các chủ trương của Đảng và Nhà nước xây dựng nước ta thành nước phát triển có thu nhập cao. Trong bối cảnh đó và trước yêu cầu thực tiễn hiện nay, việc xác định những điểm mới của Bộ luật Đất đai 2024, đặc biệt là những điểm nổi bật, đồng thời làm rõ những yêu cầu cần đáp ứng sẽ giúp mang lại hiệu quả Bộ luật Đất đai 2024 thành luật.

2.2. Những điểm mới của Luật Đất đai năm 2024

Theo như tìm hiểu so với Luật Đất đai năm 2013, Luật Đất đai năm 2024 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, đang được Chính phủ đề xuất có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2024 với nhiều điểm mới tiến bộ. Đặc biệt, Luật Đất đai năm 2024 đã có những điểm mới so với Luật Đất đai năm 2013 đáng chú ý như sau:

2.2.1. *Bổ khung giá đất, ban hành Bảng giá đất mới từ 01/01/2026*

Đây là một trong những thay đổi nhận được sự quan tâm của đông đảo người dân, theo đó, Luật Đất đai số 31/2024/QH14 đã bỏ khung giá đất. Đồng thời, 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. Đặc biệt, hằng năm Ủy ban nhân dân (UBND) cấp tỉnh phải trình Hội đồng nhân dân (HĐND) 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. Với việc ban hành bảng giá đất thì sẽ khắc phục được tình trạng thời giá khiến giá đất trở về đúng với giá trị thực của nó. Tránh làm biến động giá một cách thất thường từ đó làm cho tâm lý nhà đầu tư cũng như người dân yên tâm hơn và không quá lo lắng.

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.

Bên cạnh đó, Luật Đất đai 2024 nhấn mạnh, 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[6].

Theo đó, việc bỏ khung giá đất sẽ đem lại một số lợi ích cụ thể như sau:

– Người dân khi bị thu hồi đất sẽ được bảo đảm tối đa quyền lợi khi nhận tiền bồi thường đất từ cơ quan có thẩm quyền. Ở thời điểm hiện nay, bảng giá đất không theo kịp giá thị trường, và tiền bồi thường cho người dân không ở mức thỏa đáng dẫn đến phát sinh các tranh chấp, khiếu kiện ngày càng nhiều trên thực tế.

Và điều này cũng dẫn đến tình trạng khó có thể thu hồi đất vì có sự phản đối của người sử dụng đất không đồng ý với phương án bồi thường của cơ quan nhà nước. Và do đó, các dự án sẽ thường kéo dài tiến độ thực hiện hơn so với dự kiến đã được ghi nhận trong kế hoạch trước đó.

– Góp phần đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án trên thực tế. Cụ thể, khi mức giá bồi thường đất tăng cao, và phù hợp hơn so với mức giá trên thị trường thì người dân sẽ dễ dàng chấp nhận hơn mức tiền được bồi thường và có thể xúc tiến nhanh thời gian giao đất cho chủ đầu tư để thực hiện các dự án theo kế hoạch đã đề ra.

– Có thể giúp hạn chế tối đa hiện tượng đầu cơ đất đai của một số cá nhân, tổ chức. Cụ thể, khi khung giá đất sát thị trường sẽ khiến thuế bất động sản, phí chuyển nhượng đất cao hơn... và làm giảm đi tính lợi nhuận của việc đầu tư vào đất đai, và qua đó giá đất có thể giảm xuống.

– Hạn chế việc mua bán đất kê khai giá thấp để nhằm mục đích giảm thuế, và từ đây sẽ phần nào giúp tăng nguồn thu vào ngân sách nhà nước. Hiện nay, đối với các giao dịch mua bán nhà đất, nếu giá ghi trên hợp đồng thấp hơn hoặc bằng với giá của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã quy định thì sẽ sử dụng giá đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định để làm căn cứ tính thuế cho các cá nhân, tổ chức trong giao dịch.

– Góp phần đem lại lợi ích cho nhà nước từ số tiền thuế thu vào. Có thể thấy, việc bỏ khung của giá đất không có nghĩa là bỏ đi sự quản lý của Nhà nước đối với việc định giá đất ở địa phương mà chỉ nhằm bỏ đi một khâu trung gian có tính chất “tiền kiểm” trong quá trình định giá đất nhằm mục đích để thay thế bằng “hậu kiểm” giúp tăng tính chủ động, linh hoạt ở mỗi địa phương, nhưng cũng không làm mất tính giám sát, kiểm soát và quản lý của Trung Ương về giá đất.

2.2.2. 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.

Theo đó, 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.

Việc Luật Đất đai sửa đổi đề xuất quy định thời điểm công nhận quyền sử dụng đất như trên là cần thiết. Bởi ở nhiều địa phương có tình trạng đa số bà con có đất cha ông để lại như tặng, cho làm nhà nhưng nhiều gia đình không có giấy tờ.

Khi chính quyền địa phương thông báo cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bảo đóng tiền thì do đa phần là người nghèo nên bà con cũng không có tiền. Do đó, với những trường hợp ở ổn định, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của địa phương, không có tranh chấp, vi phạm thì việc cấp sổ này sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho người dân ổn định cuộc sống; đồng thời giúp Nhà nước quản lý được tốt hơn. Tuy nhiên, điều quan trọng vẫn cần nhấn mạnh dứt khoát không được vì việc nói thời hạn này mà hợp thức hóa cho các sai phạm về đất đai. Riêng những vùng khó khăn, bà con dân tộc thiểu số... có thể bổ sung chính sách của Nhà nước hỗ trợ kinh phí đo đạc, lập hồ sơ cấp sổ đỏ. Đồng thời, có chính sách giảm tiền sử dụng đất phù hợp để người dân có điều kiện an cư, yên tâm sản xuất, ổn định cuộc sống[6].

2.2.3. Đất cấp sai thẩm quyền sau 2014 sẽ được cấp Sổ đỏ

Đối với vấn đề này thì 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. Đây là một vấn đề hết sức cần thiết giúp cho người dân được yên tâm làm ăn trên chính mảnh đất của mình, đồng thời giúp cho người dân có thể thuận lợi giao dịch bất động sản tránh những trường hợp đáng tiếc như tranh chấp xung đột xảy ra giữa người dân với nhau. Tạo điều kiện cho người dân sinh sống và làm việc trên mảnh đất này ổn định cuộc sống và yên tâm làm ăn vì từ trước đến nay chính bản thân những người sinh sống và làm việc trên mảnh đất đó đã gắn bó một khoảng thời gian dài với mảnh đất này nơi mà họ thậm trí là nhiều thế hệ trong một gia đình đang làm ăn và sinh sống ở đây. Vì mục tiêu số một phải là Nhà nước quản lý được về đất đai. Khi đã cấp đủ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để người dân có thể tham gia vào thị trường bất động sản.

2.2.4.Trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội

Theo 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:

1- 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;ádxcg
- 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.

2- 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.

3 - 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.

4 - 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.

5- Xây dựng chợ dân sinh, chợ đầu mối;

6- Xây dựng công trình tín ngưỡng, bao gồm: đình, đền, am, miếu và công trình tín ngưỡng hợp pháp khác...

Vậy thì chỉ bị thu hồi đất để phát triển kinh tế xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng nếu đất thuộc các dự án trong các trường hợp trên. Không được bồi thường theo giá thị trường mà sẽ bồi thường theo giá đất cụ thể (giá Nhà nước) theo từng vị trí, từng thời điểm cụ thể do UBND cấp tỉnh quyết định. Người có đất bị thu hồi để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thì có nghĩa vụ chấp hành, nếu không chấp hành sẽ bị cưỡng chế; trường hợp không đồng ý với giá bồi thường hoặc quyết định thu hồi thì có quyền khiếu nại, khởi kiện (với điều kiện là có căn cứ). Điều Luật này là hết sức cấp thiết trong bối cảnh xã hội đất nước ta ngày nay càng ngày càng phát triển đồng thời theo đó là sự phát triển các công trình hạ tầng thiết yếu để đảm bảo an sinh xã hội và đảm bảo an ninh- quốc phòng toàn dân. Song song đó cũng bồi thường đền bù cho người dân hỗ trợ họ tái định cư một cách ổn định và lâu dài, làm sao cho các bên hài hòa lợi ích chung vì mục tiêu phát triển đất nước.

2.2.5. 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...

Theo đó Luật Đất đai mới đã nhấn mạnh việc cải cách thủ tục hành chính cho người dân, doanh nghiệp. Vì vậy, các chính sách mới tác động rất nhiều trong việc tiếp cận đất đai, nhất là với doanh nghiệp. Chính sách hỗ trợ miễn giảm về đất; một số chính sách ổn định tiền thuê đất như là một hoạt động đầu vào của hoạt động sản xuất, kinh doanh chính là một trong số các nhóm vấn đề mới của Luật Đất đai (sửa đổi). Trước đây, đối với tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài hay tổ chức trong nước, họ phải thực hiện tuân thủ rất nhiều thủ tục rất phức tạp, từ chuyển nhượng, thu hồi đất, giao lại

đất. Song với luật lần này thiết kế theo hướng nhìn một cách tổng quan, cắt giảm thủ tục không cần thiết. Như vậy, rõ ràng đã tạo thuận lợi hơn rất nhiều.

2.2.6. Đa dạng các hình thức bồi thường cho người dân bị thu hồi đất

Người có đất bị nhà nước thu hồi sẽ được bồi thường bằng bốn hình thức là đất cùng mục đích sử dụng, đất khác mục đích sử dụng, tiền, nhà ở. Luật Đất đai mới có hiệu lực từ 1/1/2025, quy định bốn hình thức bồi thường khi nhà nước thu hồi đất, gồm:

- Giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi. Trường hợp không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể do UBND cấp có thẩm quyền quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

+ Người có đất bị thu hồi được bồi thường bằng đất, nhà ở mà có nhu cầu bồi thường bằng tiền thì nhà nước sẽ đáp ứng nguyện vọng.

+ Người có đất bị thu hồi có nhu cầu và địa phương có điều kiện về quỹ đất, thì được xem xét bồi thường bằng đất khác mục đích sử dụng.

+ Người có đất bị thu hồi có nhu cầu và địa phương có điều kiện về quỹ nhà ở thì được xem xét bồi thường bằng nhà ở.

Khi nhà nước thu hồi đất, phần diện tích còn lại của thửa đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu mà UBND cấp tỉnh quy định, nếu người sử dụng đất đồng ý thu hồi thì sẽ được thu hồi và bồi thường, hỗ trợ.

So với Luật Đất đai 2013, luật mới mở rộng thêm hai hình thức bồi thường là bằng đất khác mục đích sử dụng với đất bị thu hồi hoặc bằng nhà ở. Luật cũ quy định bồi thường bằng nhà ở chỉ áp dụng khi người dân không còn đất ở hoặc nhà nào khác cùng xã, phường, thị trấn.

Chuyên gia pháp lý bất động sản Nguyễn Văn Đình đánh giá, việc bồi thường bằng đất khác mục đích sử dụng sẽ tạo thuận lợi hơn cho người dân. Điển hình là trường hợp bị thu hồi đất nông nghiệp, thay vì được bồi thường bằng đất nông nghiệp ở xa thì người dân có thể nhận bồi thường bằng đất phi nông nghiệp tại vị trí thuận lợi. Như vậy, họ sẽ thuận lợi hơn khi chuyển đổi nghề nghiệp từ nông nghiệp sang sản xuất, thương mại, dịch vụ.

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. Đây chính là điểm mấu chốt giúp cho người dân và Nhà nước có được sự hài hòa với nhau về lợi ích, đa dạng sự lựa chọn phù hợp với từng đối tượng được nhận sự đền bù cho thấy Nhà nước đã chú trọng và quan tâm đến tâm lý của người dân. Giúp người dân có cuộc sống ổn định hơn sau khi bàn giao đất cho Nhà nước, đồng thời giúp người dân được có công ăn việc làm tạo điều kiện cho họ phát triển kinh tế trên chính mảnh đất mới mà họ sẽ chuyển đến sau khi bàn giao đất bị thu hồi.

2.2.7. 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. Nguyên tắc này thể hiện rằng nhiều năm qua, việc người dân phải “ra khỏi nhà” khi chưa có nhà ở mới, thậm chí là rất nhiều trường hợp chưa nhận được tiền bồi thường gây nên nhiều bức xúc. Có cảm giác như người dân bị ép và Nhà nước chỉ bảo vệ chủ đầu tư. Đứng dưới góc độ của người dân, họ đang có nhà có đất, có nơi sinh sống ổn định nhưng vì nhu cầu thu hồi đất nên buộc phải di dời đến chỗ khác. Nếu việc thực hiện tái định cư được thực hiện sau khi thu hồi đất sẽ gây nên rất nhiều khó khăn cho người dân. Đầu tiên là khó khăn cho họ trong việc buộc phải tìm kiếm chỗ ở mới, nhiều trường hợp số tiền bồi thường họ nhận được không đủ để mua một nơi ở mới.

Cạnh đó, việc bị thu hồi đất còn làm xáo trộn cả cuộc sống của họ. Trên thực tế, những nơi bị thu hồi đất thường nằm ở những đô thị sầm uất, nơi làm ăn kinh doanh rất thuận lợi. Có những nhà dân nằm ở ngã ba, ngã tư hay ở nơi đông người qua lại, trường học, khu vui chơi... Đây không chỉ là nơi ở mà còn là nơi buôn bán, mưu sinh của họ. Vì vậy, việc buộc phải di dời khi chưa được tái định cư không chỉ khiến họ chưa có nơi ở mới mà còn mất đi cả “nồi cơm”. Đó là chưa kể khi thay đổi nơi ở mới nó còn là quyền lợi của các thành viên gia đình như môi trường mới, việc học hành, đi lại... hay là nơi gắn liền với những thói quen, kỷ niệm của họ.

Do đó, việc sắp xếp chỗ ở tái định cư cho dân trước khi thu hồi đất giúp họ ổn định chỗ ở, nhanh chóng hòa nhập với nơi ở mới cũng như sắp xếp lại công việc.

Việc cơ quan soạn thảo tiếp thu ý kiến và đưa vào dự thảo luật mới đã chỉ rõ thêm hai điều kiện tiên quyết của thu hồi đất. Đó là phải hoàn thành bố trí tái định cư và người có đất bị thu hồi được bàn giao nhà ở tái định cư.

Việc sửa đổi này khiến cho chủ đầu tư dự án phải có những bước chuẩn bị quan trọng, đó là chủ đầu tư phải có nguồn lực tài chính đủ để hoàn thành bố trí tái định cư cũng phải có phương án để bàn giao xong nhà ở tái định cư. Theo đó, lợi ích của người bị thu hồi đất phải được đảm bảo trước tiên và phải được thực hiện trên thực tế rồi thì

Nhà nước mới được thực hiện thu hồi đất. Một quy trình thu hồi đất đảo ngược so với trước đây.

Ngoài ra, việc bổ sung nguyên tắc “không được cưỡng chế thu hồi đất nếu chưa bố trí tái định cư hoặc bố trí tạm cư cho người có đất bị thu hồi” tại điểm d khoản 1 Điều 84 dự thảo đã đảm bảo sự nhất quán trong quan điểm, chính sách của Nhà nước về bảo đảm quyền lợi của người sử dụng đất trên cơ sở xuất phát từ quyền về chỗ ở là quyền hiến định của công dân theo Hiến pháp năm 2013. Nó còn đảm bảo thực hiện nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất (quy định tại dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)) đó là việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải đảm bảo người có đất bị thu hồi có chỗ ở, đảm bảo thu nhập và điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ.

Em cho rằng việc sửa đổi này còn củng cố hơn nữa niềm tin của người dân vào chính sách pháp luật đất đai của Nhà nước; tránh, giảm bớt những khiếu kiện, tranh chấp của người dân liên quan đến việc thu hồi đất như trước kia.

2.2.8. 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.

2.2.9. 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.

Để bảo đảm tính linh hoạt, đáp ứng yêu cầu phát triển KT-XH của Việt Nam trong từng thời kỳ, phù hợp với đặc điểm nền kinh tế, nhu cầu thu ngân sách của từng thời kỳ phát triển của đất nước, dự thảo Luật chỉnh sửa theo hướng: 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.

Về nội dung phương pháp định giá đất và trường hợp, điều kiện áp dụng từng phương pháp, dự thảo Luật quy định theo hướng rõ ràng về nội hàm các phương pháp định giá đất trên cơ sở tổng kết đánh giá thực tiễn thi hành pháp luật đất đai, trong đó quy định cụ thể tại dự thảo Luật các phương pháp định giá đất bao gồm: so sánh, thặng dư, thu nhập, hệ số điều chỉnh giá đất; lồng ghép phương pháp chiết trừ vào phương pháp so sánh.

Đồng thời, quy định các trường hợp, điều kiện áp dụng đối với từng phương pháp định giá đất. Phương án được thể hiện tại dự thảo Luật là phương án Chính phủ đề xuất tại Báo cáo số 710/BC-CP. Dự thảo Luật giao Chính phủ quy định chi tiết để áp dụng trong thực tế bảo đảm tính khả thi.

2.2.10. 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 hàng 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 hàng năm sang trả tiền một lần cho cả thời gian thuê và không quy định quyền ngược lại.

Có thể thấy, trong Luật mới, đối với việc cho thuê đất thì đối tượng cũng được phân chia ra rõ ràng và chi tiết hơn.

Bên cạnh đó, trước đây, các doanh nghiệp và cá nhân chỉ được phép thay đổi từ trả tiền thuê đất hàng năm sang trả tiền một lần cho cả thời gian thuê chứ chưa quy định về quyền chuyển đổi ngược lại theo quy định tại khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên, Luật Đất đai 2024 đã bổ sung thêm quy định việc các tổ chức kinh tế, cá nhân, người Việt Nam định cư tại nước ngoài, tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì có thể lựa chọn chuyển sang trả tiền hàng năm theo quy định tại khoản 2 Điều 30.

Đồng thời cần phải lưu ý, với phần thuê đất đã được nộp trước đó thì sẽ được khấu trừ vào tiền trả thuê đất hàng năm theo quy định.

Nguyên nhân sâu xa cho thấy việc điều chỉnh lại quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất của Luật Đất đai 2024 chắc chắn sẽ phần nào giúp các doanh nghiệp đang phải trả tiền thuê đất một lần có thể chuyển theo hàng năm, giúp giảm áp lực về tài chính, từ đó giá nhà cũng có thể sẽ được điều chỉnh. Đồng thời cũng giúp hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp được linh động hơn.

2.2.11. 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.

Theo đó, từ ngày 01/01/2025, người không trực tiếp sản xuất nông nghiệp được phép nhận chuyển nhượng, tặng cho đất trồng lúa.

Lưu ý: 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.

Em cho rằng việc cho phép cá nhân, doanh nghiệp không trực tiếp sản xuất nông nghiệp được phép nhận chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa kèm theo các điều kiện để bảo toàn diện tích đất nông nghiệp là phù hợp với xu thế phát triển nông nghiệp công nghệ cao, nông nghiệp quy mô lớn như hiện nay. Điều này cũng tạo điều kiện để phát triển nông nghiệp trong bối cảnh mới, nâng cao giá trị kinh tế của nghề trồng lúa, phát triển nền nông nghiệp nói chung của đất nước. Đồng thời cũng tạo điều kiện ra tăng phát triển kinh tế ở các vùng nông thôn. Đặc biệt hiện nay nước ta là Đất nước nông nghiệp đi lên từ đó tối ưu hóa những giá trị sẵn có để đi đôi với phát triển kinh tế xã hội. Đồng thời vừa bảo đảm công tác kiểm soát để tránh việc lợi dụng chính sách đầu cơ đất nông nghiệp, một mặt vẫn khuyến khích, tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động sản xuất nông nghiệp, tạo cơ sở cho việc sản xuất nông nghiệp quy mô lớn theo chủ trương tại Nghị quyết 18-NQ/TW Ban Chấp hành Trung ương.

2.2.12. 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.

Như vậy, Luật sẽ tạo điều kiện sử dụng đất rất thuận lợi để thúc đẩy phát triển sản xuất kinh doanh như phát triển các dự án khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao, khu nông nghiệp công nghệ cao, cụm công nghiệp, cơ sở sản xuất kinh doanh, thương mại, dịch vụ, du lịch, y tế, giáo dục, nghiên cứu khoa học, công viên, khu vui chơi giải trí...

2.2.13. 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.

Theo đó, 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.

Theo quy định hiện hành, hộ gia đình 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. Một trong những lý do Luật Đất đai 2024 bỏ quy định này vì hiện nay việc xác định các thành viên trong hộ gia đình còn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc, ảnh hưởng đến việc thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất mà trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) chỉ ghi tên của chủ hộ gia đình. Điều này đồng nghĩa với việc, từ ngày 1/1/2025, 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.

Việc bỏ đối tượng sử dụng đất là hộ gia đình đặt ra vấn đề là những hộ gia đình đã được giao đất, cho thuê đất trước đây thì quyền sử dụng đất của họ sẽ ra sao? Vấn đề này Luật Đất đai 2024 vẫn có quy định điều chỉnh. Cụ thể, quyền sử dụng đất của hộ gia đình trước ngày 1/1/2025 thì được xử lý theo hướng, nếu hộ gia đình sử dụng đất được xác định theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 1/1/2025 thì được tham gia quan hệ pháp luật về đất đai với tư cách nhóm người sử dụng đất mà có chung quyền sử

dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 27. Hộ gia đình sử dụng đất đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 1/1/2025 thì có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của cá nhân sử dụng đất theo quy định của Luật mới. Bên cạnh đó, 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. Khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện giao đất, cho thuê đất cho hộ gia đình để thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt thì phải ghi cụ thể các cá nhân là thành viên hộ gia đình có quyền sử dụng đất vào quyết định giao đất, cho thuê đất. Hộ gia đình được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trước ngày 1/1/2025 thì được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại. Khi hết thời hạn sử dụng đất thì được gia hạn sử dụng đất theo hình thức giao đất, cho thuê đất cho các cá nhân là thành viên hộ gia đình đó theo quy định. Tóm lại từ những ý kiến trên thì đây là một quy định mang tính phù hợp đối với người dân góp phần giải quyết tốt các vấn đề liên quan đến giao dịch đất đai[8].

2.2.14. 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.

Đối với vấn đề này thì việc mở rộng hạn mức nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp sẽ mang lại nhiều lợi ích đối với sản xuất và phát triển kinh tế nông nghiệp, đặc biệt là nông nghiệp CNC, quy mô lớn. Khuyến khích tập trung đất đai để áp dụng cơ giới hóa, khoa học - kỹ thuật tăng quy mô sản xuất, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, giúp nâng cao quy trình sản xuất, giảm chi phí, tăng cường sản xuất nông nghiệp bền vững. Tạo cơ hội nghề nghiệp mới trong lĩnh vực nông nghiệp, từ quản lý đất đai, dữ liệu đến việc phát triển, bảo dưỡng các hệ thống công nghệ nông nghiệp... đóng góp vào việc cải thiện tình hình thương mại, tăng thu nhập cho người dân “bám đất”. Có thể nói, với những đổi mới của chính sách đất đai theo Luật Đất đai năm 2024 sẽ góp phần 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 hóa và CNC vào sản xuất nông nghiệp và tạo điều kiện sử dụng đất nông nghiệp hiệu quả hơn cho ngành nông nghiệp ngày càng phát triển, nông dân ngày càng giàu có, bộ mặt nông thôn ngày càng đổi mới.

2.2.15. 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. Theo đó, 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.

Đây sẽ là một trong những nhân tố tác động tích cực đến thị trường bất động sản, thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thúc đẩy kinh tế phát triển. Ngày 18/1/2024, Quốc hội đã biểu quyết thông qua Luật Đất đai (sửa đổi) năm 2024 gồm 16 chương và 260 điều. Một trong 5 nhóm nội dung thay đổi lớn tại Luật Đất đai (sửa đổi) là nhóm mở rộng quyền sử dụng đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam và người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.

Khác với quy định "Người sử dụng đất" tại Khoản 6 Điều 5 Luật Đất đai năm 2013: "Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này, bao gồm:... Người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về quốc tịch", tại Khoản 3, Khoản 6 Điều 4 Luật Đất đai (sửa đổi) năm 2024 quy định: "Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; đang sử dụng đất ổn định, đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà chưa được Nhà nước cấp 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, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; nhận quyền sử dụng đất; thuê lại đất theo quy định của Luật này, bao gồm:...

- Cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam (sau đây gọi là cá nhân);

- Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài;

Đồng bộ với quy định tại Khoản 3, Khoản 4 Điều 3; Khoản 1 Điều 5 Luật Quốc tịch năm 2008 (tình trạng còn hiệu lực), người Việt Nam định cư ở nước ngoài gồm công dân Việt Nam, người gốc Việt Nam cư trú, sinh sống lâu dài ở nước ngoài.

Luật Đất đai năm 2024 đã xác định rõ hơn người sử dụng đất là người Việt Nam định cư ở nước ngoài gồm người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam và người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, cùng với quy định cụ thể, chi tiết mở rộng quyền và nghĩa vụ sử dụng đất đai, chế độ quản lý và sử dụng đất đai đối với 2 đối tượng này. Được trực tiếp tham gia vào giao dịch bất động sản. Luật Đất đai 2024 quy định người Việt Nam định cư ở nước ngoài có quốc tịch Việt Nam là công dân Việt Nam, có quyền, nghĩa vụ sử dụng đất như cá nhân trong nước, được gọi chung là cá nhân. Quyền và nghĩa vụ của công dân đối với đất đai; quyền chung của người sử dụng đất; quyền và nghĩa vụ cá nhân 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 nghĩa vụ của cá nhân sử dụng đất gồm cá nhân trong nước và người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam được bình đẳng, ngang nhau.

Việc mở rộng quyền sử dụng đất với người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam, 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... tránh được bất cập như trước đây khi muốn sử dụng đất trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải nhờ người thân trong nước đứng tên thực hiện giao dịch chuyển nhượng, đã không ít tranh chấp phát sinh từ việc nhờ người đứng tên nhận chuyển nhượng, quản lý quyền sử dụng đất đai này. Đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, quyền sử dụng đất đã được mở rộng hơn, cụ thể, chi tiết hơn tại các Điều 41, 43, 44 Luật Đất đai năm 2024:

Được sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư. Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất: Được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và cho thuê quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước và tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng hoặc mở rộng đường giao thông theo quy hoạch; tặng cho quyền sử dụng đất để làm nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết gắn liền với đất theo quy định của pháp luật có sự thể chấp quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất với tổ chức trong nước, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật.

Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm được thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất. Người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước cho thuê đất theo đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn còn lại và bán, cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất. Trường hợp bán tài sản thuộc sở hữu của mình và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất thì phải đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 46 của Luật này. Người mua tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được tiếp tục thuê đất theo mục đích đã được xác định và thời hạn sử dụng đất còn lại, có các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan đồng thời cho thuê lại quyền

sử dụng đất theo hình thức trả tiền thuê đất hằng năm đối với đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng đối với đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao và người thuê lại quyền sử dụng đất phải sử dụng đất đúng mục đích và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án có quyền: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn sử dụng đất; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn sử dụng đất, thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam; góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất. Được sở hữu nhà ở, gắn liền với quyền sử dụng đất ở có điều kiện

Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam thì được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam; có quyền sử dụng đất ở do nhận chuyển quyền sử dụng đất ở trong các dự án phát triển nhà ở; được chuyển quyền sử dụng đất ở khi bán, tặng cho, để thừa kế, đổi nhà ở cho tổ chức, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở cho Nhà nước, cộng đồng dân cư, tặng cho để làm nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết. Trường hợp tặng cho, để thừa kế cho đối tượng không được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì đối tượng này chỉ được hưởng giá trị của nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở và không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Việc chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho, để thừa kế, góp vốn bằng quyền sử dụng đất ở theo quy định của Luật này; người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được quyền thế chấp nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam...

Sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao. Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao có quyền, nghĩa vụ sau đây:

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất, cho thuê quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đối với trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước, tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng hoặc mở rộng đường giao thông theo quy

hoạch, tặng cho quyền sử dụng đất để làm nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết gắn liền với đất theo quy định của pháp luật; thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật; góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất với tổ chức trong nước, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật...

Theo Điều 18 Hiến pháp năm 2013 quy định: Người Việt Nam định cư ở nước ngoài là bộ phận không tách rời của cộng đồng dân tộc Việt Nam. Nhà nước CHXHCN Việt Nam khuyến khích và tạo điều kiện để người Việt Nam định cư ở nước ngoài giữ gìn và phát huy bản sắc văn hóa dân tộc Việt Nam, giữ quan hệ gắn bó với gia đình và quê hương, góp phần xây dựng quê hương, đất nước.

Trên tinh thần Hiến pháp, Luật Đất đai (sửa đổi) năm 2024 đã mở rộng quyền sử dụng đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, quy định chính sách đất đai đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam giống như cá nhân trong nước; quy định cụ thể, chi tiết, cởi mở điều kiện để người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam, được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam, sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao.

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam và người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài sẽ có thêm cơ hội, điều kiện tham gia, tác động tích cực đến thị trường bất động sản, thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thúc đẩy kinh tế phát triển [6].

TIÊU KẾT CHƯƠNG 2

Tóm lại Luật Đất đai 2024 được xây dựng bám sát các quan điểm sau: 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 và 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. Đây là những điểm mới được sửa đổi bổ sung rất phù hợp và cấp thiết và hữu ích đưa vào đời sống người dân hiện nay.

CHƯƠNG 3: CÁC YÊU CẦU VÀ GIẢI PHÁP NHẪM TỔ CHỨC THI HÀNH HIỆU QUẢ LUẬT ĐẤT ĐAI 2024 TRONG THỰC TIỄN

3.1. Các yêu cầu đảm bảo tổ chức thi hiệu quả các luật Đất đai năm 2024 trong thực tiễn

Từ thời kỳ Luật Đất đai 1987 đến nay, các quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ngày càng được đổi mới, bổ sung cho phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của từng giai đoạn. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ngày càng trở thành một công cụ không thể thiếu, có vai trò to lớn, vị trí quan trọng trong việc cụ thể hóa đường lối, chính sách, chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của Đảng và Nhà nước. Tuy nhiên, với tính chất phức tạp của công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất như là một phương án tổ chức không gian các hoạt động kinh tế - xã hội gồm tổ chức không gian lãnh thổ, hệ thống kết cấu hạ tầng, phân bố các điểm dân cư đô thị và nông thôn, bố trí các khu công nghiệp và các công trình chủ yếu, phân bổ sử dụng đất, phát triển hệ thống đô thị, phát triển các ngành... thì đây là những hoạt động mang tính tổng hợp cả về chính trị, kinh tế, văn hóa, xã hội, vừa mang tính pháp lý và kỹ thuật. Vì vậy, việc tổ chức thực thi các quy định của pháp luật trong lĩnh vực quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo Luật Đất đai 2024, đòi hỏi phải có sự chỉ đạo, hướng dẫn, tổ chức thực hiện chặt chẽ, thống nhất; có sự tham gia đầy đủ của các chủ thể có liên quan bao gồm các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các tổ chức, cá nhân và sự tham gia của người dân theo quy định của Luật.

Mặc dù Luật Đất đai 2024 đã có những quy định đổi mới tương đối toàn diện về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, tạo khuôn khổ pháp lý để nâng cao chất lượng, hiệu quả quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Tuy nhiên, bên cạnh những yêu cầu quy định cụ thể thì có những quy định mang tính nguyên tắc cần được cụ thể hóa bằng các văn bản hướng dẫn thi hành cũng như có những biện pháp tổ chức triển khai thực hiện phù hợp để đi vào cuộc sống. Vì vậy, để thi hành tốt các quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo Luật Đất đai 2024, theo chúng tôi cần giải quyết tốt một số nội dung sau: Ban hành đầy đủ các quy định cụ thể hóa, hướng dẫn thi hành Luật: Luật Đất đai 2024 có Chương V gồm 18 điều (từ điều 60 đến điều 77) quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; không kể một số quy định tại các điều, khoản khác có liên quan đến quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (như Điều 243, Điều 253). Trong có, tại Điều 65 về quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh có quy định “Chính phủ quy định chi tiết Điều này” và tại Điều 76 về tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có quy định “Chính phủ quy định chi tiết Điều này và việc lập, thẩm định, điều chỉnh, lấy ý kiến, phê duyệt, công bố 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 hằng năm cấp huyện”.

Như vậy, ngoài các quy định chi tiết về nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp, các văn bản hướng dẫn thi hành Luật cần quy định, hướng dẫn cụ thể các vấn đề có liên quan đến nhiều nội dung như việc lập, lấy ý kiến, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh, công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp. Các quy định này cần được ban hành bởi các nghị định thi hành Luật của Chính phủ, các văn bản hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ trong quy hoạch sử dụng đất: Luật quy định nguyên tắc “bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ; quy hoạch sử dụng đất của 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”. Để thực hiện được nguyên tắc này, Luật cũng quy định phương pháp xác định các chỉ tiêu sử dụng đất trong lập quy hoạch sử dụng đất các cấp là quy hoạch cấp trên phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất cho quy hoạch cấp dưới, đồng thời quy hoạch cấp dưới xác định bổ sung các chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch cấp mình ngoài các chỉ tiêu được quy hoạch cấp trên phân bổ. Từ giai đoạn trước, quy hoạch sử dụng đất đã thực hiện việc quy hoạch cấp trên phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất cho quy hoạch cấp dưới, quy hoạch cấp dưới xác định bổ sung các chỉ tiêu sử dụng đất trong phương án quy hoạch cấp mình. Tuy nhiên, bên cạnh những kết quả đã đạt được thì việc phân phân bổ các chỉ tiêu sử dụng đất từ quy hoạch cấp trên cho quy hoạch cấp dưới đôi khi còn chưa phù hợp với điều kiện, tiềm năng đất đai của địa phương được phân bổ; việc xác định các chỉ tiêu sử dụng đất trong phương án quy hoạch của từng cấp cũng chưa có đầy đủ các tiêu chí nên cũng còn những hạn chế, làm cho phương án quy hoạch có tính khả thi còn thấp. Để bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ trong quy hoạch sử dụng đất các cấp, cần có những biện pháp tổ chức thực hiện phù hợp trong quá trình lập quy hoạch sử dụng đất các cấp; tăng cường mối quan hệ giữa việc lập quy hoạch sử dụng đất cấp trên với cấp dưới; quy hoạch sử dụng đất cấp trên phải thu thập đầy đủ thông tin, yêu cầu, khả năng của cấp dưới; quy hoạch sử dụng đất cấp dưới có sự phản ánh đầy đủ, kịp thời đến cấp trên; vừa bảo đảm nguyên tắc quy hoạch từ trên xuống dưới nhưng cũng cần tham khảo yếu tố từ dưới lên, đặc biệt trong việc phân bổ chỉ tiêu, xác định các chỉ tiêu sử dụng đất trong phương án quy hoạch.

Bảo đảm tính đồng thời trong lập quy hoạch và thời gian phê duyệt quy hoạch sử dụng đất các cấp: Điều 60 về nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại khoản 9 quy định: “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”. Khoản 4 Điều 69 cũng quy định; “Quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt trong năm đầu tiên của kỳ quy hoạch”. Như vậy, cùng với tính thứ bậc và tính thống nhất, đồng bộ thì quy hoạch sử dụng đất các cấp cũng được quy định “được lập đồng thời” và phải được phê duyệt vào năm đầu tiên của kỳ quy hoạch. Đây là một quy định

rất khó thực hiện nếu như không có các giải pháp thực hiện phù hợp và hiệu quả. Thực tế công tác lập quy hoạch sử dụng đất trong thời gian qua cho thấy đa số các quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nói riêng, các quy hoạch nói chung được lập và phê duyệt thường bị chậm, thậm chí chậm 2-3 năm so với yêu cầu. Tình trạng này làm giảm tính khả thi, hiệu quả của quy hoạch. Để thực hiện được đồng thời các yêu cầu có tính nguyên tắc của công tác quy hoạch sử dụng đất là thống nhất, đồng bộ, được lập đồng thời và được phê duyệt vào năm đầu tiên của kỳ quy hoạch, cần có quy định, giải pháp phù hợp với các yêu cầu chính bao gồm:

- Quy định cụ thể nội dung, trách nhiệm, thời hạn thực hiện các công việc của mỗi cơ quan có thẩm quyền lập quy hoạch các cấp; quy định cụ thể việc phối hợp để bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ, được lập đồng thời giữa các cấp quy hoạch;
- Mỗi cấp lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cần xây dựng kế hoạch thực hiện nhiệm vụ cụ thể, đảm bảo thời gian, thời hạn thực hiện các khâu: lập, lấy ý kiến, thẩm định, phê duyệt quy hoạch theo đúng quy định;
- Có các quy định, hướng dẫn cụ thể về nội dung, phương pháp thực hiện các khâu của công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để thực hiện thống nhất, hạn chế những khó khăn, vướng mắc phát sinh trong tổ chức thực hiện.
- Thường xuyên quan tâm và thực hiện tốt công tác chỉ đạo, kiểm tra, đôn đốc và xử lý khó khăn, vướng mắc trong quá trình lập, lấy ý kiến, thẩm định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp.

Bổ sung các quy định chuyển tiếp đối với trường hợp chưa có Quy hoạch tỉnh được duyệt: Tại khoản 2 Điều 253 Luật có quy định: “Đối với địa phương đã được phê duyệt quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021 - 2030 theo quy định của pháp luật về quy hoạch trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh để thực hiện công tác quản lý đất đai cho đến hết kỳ quy hoạch”. Tuy nhiên, chưa có quy định cụ thể đối với trường hợp địa phương chưa có quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021 – 2030 được duyệt (nếu có) thì xử lý như thế nào, cần được nghiên cứu, bổ sung, hướng dẫn cho các địa phương thực hiện. Về rà soát và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Điều 73 Luật Đất đai 2024 đã quy định các nội dung chính về nguyên tắc, trách nhiệm tổ chức rà soát quy hoạch sử dụng đất, các căn cứ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất làm căn cứ cho việc rà soát và điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Tuy nhiên, các căn cứ để điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chủ yếu chỉ mới “định tính” mà chưa “định lượng” cụ thể. Vì vậy, theo chúng tôi cũng cần có các quy định cụ thể hơn, nhất là các quy định về căn cứ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất. Việc quy định các căn cứ với các tiêu chí cụ thể để quyết định việc có điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hay không và điều chỉnh ở mức nào là rất quan trọng, tránh tùy tiện trong việc điều chỉnh. Quyết định điều chỉnh quy

hoạch, kế hoạch sử dụng đất đúng đắn sẽ kịp thời đáp ứng các yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường; đồng thời hạn chế những điều chỉnh không thật cần thiết.

Như vậy, để thi hành tốt các quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được quy định tại Luật Đất đai 2024, để công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thực sự mang lại hiệu quả to lớn đối với phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh và bảo vệ môi trường thì cần quan tâm thực hiện đồng bộ các biện pháp từ cụ thể hóa các quy định đến tổ chức triển khai thực hiện; tạo điều kiện nâng cao tính khả thi, tính hiệu quả của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp [9].

Để đảm bảo thực thi một cách có hiệu quả và đòi hỏi yêu cầu cao cho nên tập Đảng và Nhà nước ta tập trung vào “Xây dựng các văn bản pháp luật là một trong những ưu tiên cao nhất của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ. Đây là trách nhiệm của lãnh đạo Chính phủ, các bộ trưởng, trưởng ngành”, khi đó Bộ TN&MT đã chủ trì soạn thảo 6 nghị định và 4 thông tư. Trong đó, với dự thảo Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai gồm có 10 chương, 115 điều quy định chi tiết 51 nội dung được giao trong Luật, tập trung vào quy định chung; chức năng, nhiệm vụ, cơ cấu, tổ chức bộ máy của tổ chức đăng ký đất đai, tổ chức phát triển quỹ đất và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thu hồi đất, trưng dụng đất và phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất và giao đất, cho thuê, chuyển mục đích sử dụng đất, chế độ sử dụng đất, theo dõi và đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai và kiểm tra chuyên ngành đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai, xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ trong lĩnh vực đất đai. Bộ TN&MT đã thành lập Ban Soạn thảo, Tổ Biên tập để cho ý kiến về Nghị định, đồng thời lấy ý kiến của các sở, ngành liên quan tại 63 tỉnh, thành phố; tiếp thu ý kiến, chỉnh sửa hồ sơ và nộp Bộ Tư pháp đối với Nghị định quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; 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 gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai; Nghị định quy định về giá đất; Nghị định quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; Nghị định quy định về hoạt động lấn biển[10].

Quá trình xây dựng các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2024 phải dựa trên tinh thần "từ sớm, từ xa", giải quyết dứt điểm những vấn đề còn ý kiến khác nhau, bảo đảm tính đồng bộ, nhất quán trước khi trình lên cấp thẩm quyền xem xét, cho ý kiến. Thủ tướng Chính phủ đã có văn bản chỉ đạo các bộ, ngành khẩn trương xây dựng văn bản hướng dẫn chi tiết, bảo đảm đủ điều kiện để Quốc hội xem xét, cho phép Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực vào ngày 1/7/2024 (sớm hơn 5 tháng so với trước đó, là ngày 1/1/2025). Điều này đòi hỏi các bộ, ngành phải nỗ lực, quyết tâm rất lớn, thực hiện đầy đủ các bước của quy trình xây dựng văn bản pháp luật. Trong đó, các văn bản pháp

luật do mỗi bộ, ngành chịu trách nhiệm xây dựng phải thể hiện được mối quan hệ gắn bó hữu cơ, thực hiện mục tiêu xuyên suốt đặt ra trong Luật Đất đai năm 2024 và đồng bộ, thống nhất với luật khác có liên quan. Theo đó, Bộ Tài nguyên và Môi trường tiếp tục làm rõ những vấn đề còn ý kiến khác nhau về phạm vi, đối tượng, chính sách thực thi..., khẩn trương lấy ý kiến địa phương, doanh nghiệp, tổ chức, đoàn thể chính trị-xã hội... Đối với quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, định giá đất, Phó Thủ tướng yêu cầu làm rõ tính khả thi; thực hiện phân cấp, phân quyền triệt để, đẩy mạnh số hóa, thực hiện thủ tục hành chính về đất đai trên môi trường điện tử, từ đó, xây dựng, ban hành theo thủ tục rút gọn đối với Nghị định quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Theo như tìm hiểu liên quan tiến độ xây dựng dự thảo hai nghị định quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tổ chức và hoạt động của quỹ phát triển đất, cần có chính sách, công cụ tài chính xử lý các diện tích đất chưa hoặc chậm đưa vào sử dụng, đất nông lâm trường, đầu cơ đất đai... Đối với Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn quán triệt tinh thần phân cấp, phân quyền, cải cách thủ tục hành chính, đưa ra các điều kiện, tiêu chí giám sát, kiểm tra, đánh giá việc thực hiện quy định về đất lâm nghiệp, đất trồng lúa. Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường phối hợp, khẩn trương chuẩn bị hồ sơ, thủ tục để trình Quốc hội ban hành Nghị quyết cho phép Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành từ ngày 1/7/2024. Bộ Xây dựng khẩn trương xây dựng các văn bản quy định chi tiết hành Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 để kịp thời có hiệu lực đồng bộ với Luật Đất đai năm 2024.

Theo như công bố, báo cáo tại cuộc họp, Thứ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường Lê Minh Ngân cho biết, Bộ đã chủ trì soạn thảo 6 Nghị định và 4 Thông tư hướng dẫn thi hành. Trong đó, dự thảo Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2024 gồm có 10 chương, 115 điều, quy định chi tiết 51 nội dung được giao trong Luật như chức năng, nhiệm vụ, cơ cấu, tổ chức bộ máy của tổ chức đăng ký đất đai, tổ chức phát triển quỹ đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thu hồi đất, trưng dụng đất; phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất. Bên cạnh đó là nội dung về giao đất, cho thuê, chuyển mục đích sử dụng đất, chế độ sử dụng đất; theo dõi và đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai, kiểm tra chuyên ngành đất đai, giải quyết tranh chấp đất đai, xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ trong lĩnh vực đất đai.

Về tiến độ xây dựng các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, đối với các văn bản quy phạm pháp luật do Bộ Tài nguyên và Môi trường được giao chủ trì soạn thảo: Chính phủ đã ban hành Nghị định số 42/2024/NĐ-CP ngày 16/4/2024 quy định về hoạt động lấn biển.

4 dự thảo Nghị định gồm:

- 1- Nghị định quy định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- 2- Nghị định quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
- 3- 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 gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai;
- 4- Nghị định quy định về giá đất đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường triển khai xây dựng theo đúng quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

Bộ Tài nguyên và Môi trường đã thành lập Ban soạn thảo, Tổ biên tập để cho ý kiến về dự nghị định, đồng thời lấy ý kiến của các sở ngành liên quan của 63 tỉnh, thành, tiếp thu ý kiến, chỉnh sửa hồ sơ và nộp Bộ Tư pháp đối với Nghị định quy định về: bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; 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; giá đất; xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai... Trong khi đó, Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Lê Minh Hoan cho biết, hiện có nhiều nội dung mới, vấn đề phát sinh trong quá trình sửa đổi, bổ sung Nghị định số 156/2018/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp và xây dựng nghị định quy định chi tiết về đất trồng lúa. Bộ đang tiến hành lấy ý kiến về dự thảo hai nghị định này theo quy định. Trên đây là toàn bộ phần chi tiết các tiến độ về các thông tư nghị định hướng dẫn thi hành liên quan đến Luật Đất đai.

3.2. Một số giải pháp nhằm tổ chức thi hiệu quả các quy định của Luật Đất đai năm 2024

Để đảm bảo thực thi hiệu quả các quy định của Luật cho nên Chính phủ và các cơ quan ban ngành đã phổ biến rộng rãi về các điểm mới của Luật Đất đai quan trọng nhất là công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật đất đai sẽ được Bộ Tài nguyên và Môi trường và các địa phương triển khai rộng rãi đến mọi đối tượng với những nội dung thiết thực và hình thức phù hợp. Qua phổ biến, tuyên truyền pháp luật về đất đai đã góp phần nâng cao nhận thức, ý thức chấp hành pháp luật đất đai của các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng đất.

Bộ Tài nguyên và Môi trường và các Bộ, ngành, cơ quan Trung ương đã xây dựng kế hoạch triển khai công tác phổ biến, giáo dục pháp luật, nâng cao nhận thức chính sách, pháp luật về đất đai, xây dựng và triển khai Đề án giáo dục, phổ biến pháp luật về đất đai, biên tập tài liệu phổ biến về những nội dung đổi mới của Luật đất đai và các Nghị định quy định chi tiết thi hành để sử dụng thống nhất trên cả nước. Tổ chức hội nghị phổ biến, bồi dưỡng, đào tạo đội ngũ báo cáo viên về pháp luật đất đai, phổ biến trên các phương tiện thông tin đại chúng, giới thiệu và trao đổi nhu cầu hợp tác trong triển khai thi hành Luật với các cơ quan ngoại giao, các nhà tài trợ quốc tế. Tại địa

phương, 63/63 tỉnh, thành phố trên cả nước đã triển khai công tác phổ biến Luật đất đai và các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật đến cán bộ các cấp, đến các tổ chức, cá nhân bằng nhiều hình thức khác nhau. Đã tổ chức hội nghị, hội thảo chuyên đề, tọa đàm, đối thoại với doanh nghiệp, các tổ chức, cá nhân. Một số nơi còn kết hợp tập huấn Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành với việc chấn chỉnh các sai phạm, yếu kém đã phát hiện trong quản lý, sử dụng đất. Tổ chức xây dựng và phát hành bản tin, tờ rơi đồng thời mở các chuyên mục “hỏi đáp”, “luật sư của bạn”, “trợ giúp pháp lý”, tổ chức cuộc thi tìm hiểu pháp luật về đất đai với nhiều hình thức phong phú như thi viết, thi sân khấu hóa; tổ chức giao lưu trực tuyến, giải đáp, tư vấn pháp luật, tổ chức tiếp công dân và giải đáp chính sách pháp.

Đặc biệt tổ biên tập, Vụ Đất đai có vai trò đặc biệt chủ trì phối hợp với các đơn vị của Bộ Xây dựng tài liệu về những điểm mới, nổi bật của Luật Đất đai (sửa đổi) để phục vụ công tác tuyên truyền, phổ biến ở Trung ương và địa phương. Thời gian vừa qua, Thủ tướng Chính phủ đã chỉ đạo, giao nhiệm vụ cho Bộ Tài nguyên và môi trường tổ chức hội nghị triển khai Luật Đất đai trên toàn quốc, phạm vi từ thường trực tỉnh ủy, hội đồng nhân dân, ủy ban nhân dân đến các cán bộ chuyên ngành.

Bộ Tư pháp đã phối hợp với Bộ Tài nguyên và môi trường triển khai hội nghị toàn quốc trong ngành tư pháp. Ban Tuyên giáo Trung ương phối hợp với Bộ Tài nguyên và môi trường tổ chức hội nghị cho các báo cáo viên toàn quốc. Thời gian vừa qua, Bộ Tài nguyên và môi trường cũng phối hợp với các địa phương tổ chức các hội nghị phổ biến Luật Đất đai năm 2024. Có những hội nghị có hàng nghìn người tham gia cả trực tiếp và trực tuyến. Trong thời gian tới, Bộ Tài nguyên và môi trường sẽ tích cực phối hợp với các địa phương để tiếp tục phổ biến, nhằm sớm đưa Luật Đất đai vào cuộc sống.

Bên cạnh đó, Bộ Tài nguyên và môi trường cũng phối hợp với các cơ quan thông tấn báo chí và các cơ quan truyền thông khác tập trung đưa các thông tin về những chính sách mới của Luật Đất đai để người dân, doanh nghiệp, người sử dụng đất và các đối tượng có liên quan nắm bắt kịp thời. Bộ Thông tin và Truyền thông chỉ đạo các cơ quan thông tấn và báo chí ở trung ương và địa phương có kế hoạch tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai bằng nhiều hình thức đến từng tổ chức, từng người dân; chỉ đạo xuất bản và phát hành ấn phẩm về pháp luật đất đai, kể cả các ấn phẩm bằng tiếng dân tộc, để phổ biến rộng rãi trong Nhân dân ở các vùng, miền trong cả nước [11].

Đài Tiếng nói Việt Nam, Đài Truyền hình Việt Nam, Thông tấn xã Việt Nam, Báo Nhân dân, các cơ quan thông tấn, báo chí có trách nhiệm tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai; mở chuyên trang, chuyên mục để giới thiệu về những nội dung đổi mới quan trọng của Luật Đất đai. Đề nghị Ban Tuyên giáo Trung ương quan tâm chỉ đạo công tác tuyên truyền, phổ biến Luật Đất đai để các chủ trương, chính sách của Đảng về đất đai được phổ biến sâu rộng trong Nhân dân, sớm đi vào cuộc sống, phát huy hiệu

lực, hiệu quả trong công tác quản lý, sử dụng đất đai. Đề nghị Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận như Hội Nông dân Việt Nam, Hội Liên hiệp Phụ nữ Việt Nam, Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam, Đoàn Thanh niên Cộng sản Hồ Chí Minh và các tổ chức thành viên khác của Mặt trận xây dựng và tổ chức thực hiện chương trình phổ biến pháp luật về đất đai đến các hội viên. Công tác phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai phải được tiến hành thường xuyên, liên tục với nội dung thiết thực và hình thức phù hợp đối với từng đối tượng. Trước mắt, trong quý I và quý II năm 2024 mở đợt phổ biến, tuyên truyền Luật Đất đai rộng rãi trước khi Luật Đất đai có hiệu lực thi hành.

Về phần bản thân em là một sinh viên ngành Luật sẽ cố gắng chia sẻ và tuyên truyền những kiến thức về Luật Đất đai mà em đã được học qua các thầy cô và nghiên cứu đến với những người xung quanh mình từ đó giúp cho mọi người có thể hiểu biết hơn về Luật Đất đai giúp mọi người có cái nhìn sâu hơn từ đó giúp mỗi người chúng ta có thể tránh được những việc chúng ta không nên làm đồng thời qua đó cũng có thể khai thác triệt để trên chính mảnh đất mà họ đang sử dụng

Luật Đất đai tại Việt Nam là một trong những công cụ pháp lý quan trọng nhằm quản lý, sử dụng và bảo vệ tài nguyên đất đai của quốc gia. Tuy nhiên, việc thi hành Luật Đất đai không chỉ phụ thuộc vào các quy định pháp luật mà còn đòi hỏi một loạt các điều kiện con người nhằm đảm bảo hiệu quả và công bằng. Bài nghiên cứu này sẽ tập trung phân tích các yếu tố liên quan đến điều kiện con người trong quá trình thi hành Luật Đất đai tại Việt Nam.

Một trong những yếu tố quan trọng nhất là năng lực chuyên môn của cán bộ thi hành luật. Cán bộ quản lý đất đai cần phải có hiểu biết sâu rộng về Luật Đất đai, các quy định liên quan cũng như các kỹ năng chuyên môn về đo đạc, lập bản đồ và quản lý thông tin đất đai. Việc đào tạo và nâng cao năng lực chuyên môn thường xuyên cho cán bộ là điều kiện tiên quyết để đảm bảo việc thi hành luật được chính xác và hiệu quả.

Đạo đức nghề nghiệp của cán bộ quản lý đất đai cũng là một yếu tố không thể thiếu. Các hành vi tham nhũng, nhận hối lộ hoặc lạm dụng quyền lực có thể làm suy yếu sự công bằng và minh bạch trong quản lý đất đai. Việc xây dựng một nền tảng đạo đức vững chắc, cùng với các biện pháp kiểm soát và xử lý vi phạm nghiêm minh, sẽ góp phần nâng cao hiệu quả thi hành luật.

Cán bộ thi hành Luật Đất đai cần phải có kỹ năng giao tiếp tốt để có thể làm việc hiệu quả với người dân và các bên liên quan. Kỹ năng giải quyết tranh chấp cũng rất quan trọng, đặc biệt trong các trường hợp xảy ra mâu thuẫn về quyền sử dụng đất. Việc hòa giải và giải quyết các tranh chấp một cách công bằng và hợp lý sẽ giúp giảm bớt những xung đột, từ đó cải thiện hiệu quả thi hành luật.

Thách thức về thiếu hụt Nhân lực Chuyên Nghiệp: Ở nhiều địa phương, đội ngũ cán bộ quản lý đất đai còn thiếu về số lượng và yếu về chất lượng.

Đạo Đức Nghề Nghiệp: Tình trạng tham nhũng và lạm dụng quyền lực vẫn diễn ra ở một số nơi, làm giảm hiệu quả và uy tín của hệ thống quản lý đất đai.

- Tranh Chấp Đất Đai: Số lượng tranh chấp đất đai ngày càng tăng, đòi hỏi kỹ năng giải quyết tranh chấp phức tạp hơn.

Giải Pháp được đưa ra là:

- Đào Tạo và Phát Triển Nguồn Nhân Lực: Tăng cường đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn và đạo đức nghề nghiệp cho cán bộ quản lý đất đai. Khuyến khích việc học tập suốt đời và cập nhật kiến thức mới.

- Tăng Cường Kiểm Tra, Giám Sát: Thiết lập các cơ chế kiểm tra, giám sát chặt chẽ để phát hiện và xử lý kịp thời các hành vi sai trái. Khuyến khích sự tham gia của người dân và các tổ chức xã hội trong việc giám sát.

- Xây Dựng Cơ Chế Giải Quyết Tranh Chấp Hiệu Quả: Phát triển các phương thức giải quyết tranh chấp thân thiện, hiệu quả và công bằng. Tăng cường vai trò của các cơ quan hòa giải và tòa án.

Như vậy em có thể thấy rằng điều kiện con người đóng vai trò then chốt trong việc thi hành Luật Đất đai tại Việt Nam. Năng lực chuyên môn, đạo đức nghề nghiệp, kỹ năng giao tiếp và giải quyết tranh chấp của cán bộ quản lý đất đai là những yếu tố quan trọng ảnh hưởng đến hiệu quả và công bằng của quá trình này. Để nâng cao hiệu quả thi hành luật, cần có những chính sách và biện pháp cụ thể nhằm đào tạo, phát triển nguồn nhân lực, tăng cường kiểm tra, giám sát và xây dựng các cơ chế giải quyết tranh chấp hiệu quả. Thi hành Luật Đất đai là một quá trình phức tạp và tốn kém, đòi hỏi sự đầu tư đáng kể từ nhà nước và sự phối hợp giữa các cơ quan chức năng.

TIỂU KẾT CHƯƠNG 3

Như vậy qua tìm hiểu và nghiên cứu thì em đã thấy được yêu cầu và đòi hỏi Đảng, Nhà nước, các cơ quan ban ngành toàn thể cùng người dân phối hợp chặt chẽ trong công tác thi hành Luật Đất đai một cách hiệu quả nhất. Các cơ quan chức năng cùng toàn thể người dân hăng hái tích cực tham gia tuyên truyền tìm hiểu và triển khai thực thi Luật một cách sao cho hiệu quả và thiết thực nhất đến với mọi tầng lớp trong xã hội. Các cơ quan chức năng phối hợp các ban ngành đoàn thể tìm ra các phương án triển khai làm sao cho hiệu quả nhất đến mọi người dân, tích cực làm việc một cách khoa học, khẩn trương và bài bản. Sau khi Luật Đất đai có hiệu lực, việc tuyên truyền, phổ biến Luật, xây dựng các văn bản quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành được quan tâm và đã hình thành được hệ thống các văn bản dưới luật tương đối đồ sộ, chi tiết, về cơ bản đáp ứng được yêu cầu trước mắt của thực tiễn. Việc tổ chức thực hiện các quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất; cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất; về định giá đất và tài chính đất đai; về quản lý thị trường bất động sản; về giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo; ... đã đi vào nề nếp, ổn định và đạt được nhiều kết quả tích cực góp phần đưa các quy định của Luật Đất đai vào thực tế cuộc sống. Một trong những chuyển biến được ghi nhận tích cực nhất là đóng góp ngân sách nhà nước từ đất đai tăng nhanh, mạnh đều qua các năm từ khi Luật có hiệu lực thi hành.

KẾT LUẬN

Như vậy qua bài luận này em đã nghiên cứu và tìm hiểu làm rõ hơn các quy định mới trong Luật Đất đai năm 2024. Cho thấy luật Đất đai năm 2024 đã thể chế hóa đầy đủ, kịp thời các quan điểm chủ chương của Đảng tại nghị quyết Đại hội lần thứ 8 của đảng, các nghị quyết kết luận của Đảng về quản lý sử dụng đất đai, đặc biệt là nghị quyết số 18 NQ/TW ngày 16/6/2022 của ban chấp hành khóa XIII về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, nâng cao chính sách về đất đai phù hợp với sự phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Giải quyết tình trạng chồng chéo, mâu thuẫn trong chính sách, pháp luật có liên quan đến đất đai. Trong đó Luật Đất đai thống nhất các quan hệ quản lý, sử dụng đất tiết kiệm, sử dụng hiệu quả, bền vững tài nguyên. Phát huy cao nhất nguồn lực của đất đai để thúc đẩy phát triển công nghiệp hóa hiện đại hóa công bằng và ổn định xã hội, bảo đảm quốc phòng an ninh, bảo vệ môi trường, phấn đấu đưa nước ta trở thành nước có thu nhập cao.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] “Văn kiện Đại hội Đảng thời kỳ đổi mới (Đại hội VI, VII, VIII, IX)”. Nhà xuất bản chính trị Quốc gia, 2005.
- [2] *Các Nghị quyết của Trung ương Đảng 2001-2004 (Sách phục vụ thảo luận các dự thảo văn kiện Đại hội Đảng X)*. Nhà xuất bản chính trị Quốc gia, 2004.
- [3] *Tờ trình dự án Luật Đất đai (Sửa đổi)*. 2022.
- [4] *Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 của Hội nghị lần thứ 6 B*, vol Luật Đất đai. 2012.
- [5] *Nghị quyết Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng; Nghị quyết về hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa; Nghị quyết về nâng cao hiệu quả quản lý, khai thác, sử dụng và phát huy các nguồn lực của nền kinh tế....*
- [6] “Tổng hợp những điểm mới của Luật Đất đai 2024”.
<https://ninhthuan.dcs.vn/Default.aspx?sname=bandanvan&sid=1294&pageid=31200&catid=54420&id=292074&catname=Cong-tac-dan-van-cua-chinh-quyen&title=Tong-hop-nhung-diem-moi-cua-Luat-Dat-dai-2024>
- [7] *Luật Đất đai số 45/2013/QH13*.
- [8] “Tổng hợp những điểm mới của Luật Đất đai 2024”. Truy cập: 23 Tháng Năm 2024.
<https://ninhthuan.dcs.vn/Default.aspx?sname=bandanvan&sid=1294&pageid=31200&catid=54420&id=292074&catname=Cong-tac-dan-van-cua-chinh-quyen&title=Tong-hop-nhung-diem-moi-cua-Luat-Dat-dai-2024>
- [9] TRƯỜNG V. C. L., “Thi hành các quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Luật Đất đai năm 2024”, VIỆN CHIẾN LƯỢC, CHÍNH SÁCH TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG. Truy cập: 23 Tháng Năm 2024. [Online]. Available at: <https://isponre.gov.vn/vi/news/doi-thoi/thi-hanh-cac-quy-dinh-ve-quy-hoach-ke-hoach-su-dung-dat-cua-luat-dat-dai-nam-2024-2578.html>
- [10] “Bảo đảm đủ điều kiện để Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực sớm - Vietnam.vn”. Available at: <https://www.vietnam.vn/bao-dam-du-dieu-kien-de-luat-dat-dai-nam-2024-co-hieu-luc-som/>
- [11] “Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bản tin”. <https://www.monre.gov.vn/Pages/day-manh-xay-dung-chinh-sach-va-tuyen-truyen-phap-luat-dat-dai.aspx>