

BẢN TIN PHÁP LUẬT

SỐ 120/2024

SAMCO
2004 - 2024



NHỮNG CHÍNH SÁCH CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI 2024 TÁC ĐỘNG ĐẾN DOANH NGHIỆP



I. Hiệu lực của Luật Đất đai 2024

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được Quốc hội thông qua ngày 18/01/2024 có hiệu lực thi hành từ **ngày 01 tháng 01 năm 2025** (trừ một số trường hợp sẽ có hiệu lực sớm).
- Tuy nhiên, để các chính sách mới của Luật Đất đai sớm được triển khai trong thực tiễn, tạo động lực mới cho phát triển kinh tế - xã hội, tạo lập môi trường đầu tư kinh doanh thuận lợi cho doanh nghiệp, người dân. Chính phủ ban hành Nghị quyết số 84/NQ-CP ngày 09/6/2024 thống nhất thông qua Dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai và 1 số luật khác, trong đó, sửa đổi bổ sung thời điểm hiệu lực của **Luật Đất đai (hiệu lực sớm hơn 05 tháng)** – từ **ngày 1-8-2024** (*trừ 1 số nội dung về điều khoản chuyển tiếp có hiệu lực từ 01/01/2025*).





II. Những chính sách mới của Luật Đất đai năm 2024 tác động đến doanh nghiệp

1

Định giá đất theo nguyên tắc thị trường.

2

Đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất

3

Thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất.

4

Linh hoạt trả tiền thuê đất

5

Trọng tài có thẩm quyền giải quyết tranh chấp từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai

6

Xây dựng hệ thống thông tin quốc gia về đất đai

7

Quy định chuyển tiếp linh hoạt



1. Định giá đất theo nguyên tắc thị trường.

1.1 Thông tin đầu vào để định giá đất

Thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất là thông tin được hình thành trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước.

Ưu tiên sử dụng thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.



Bảng giá đất do đại 2013 tiếp tục áp dụng UBND cấp tỉnh ban hành theo Luật Đất đai đến hết 31/12/2025.

1.2 Bổ quy định về Khung giá đất

- Quy định Bảng giá đất được điều chỉnh hằng năm.
- UBND cấp tỉnh xây dựng, trình HĐND cùng cấp quyết định Bảng giá đất lần đầu công bố và áp dụng từ 01/01/2026, thực hiện điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung để công bố và áp dụng Bảng giá đất từ ngày 01/01 của năm tiếp theo.

1. Định giá đất theo nguyên tắc thị trường

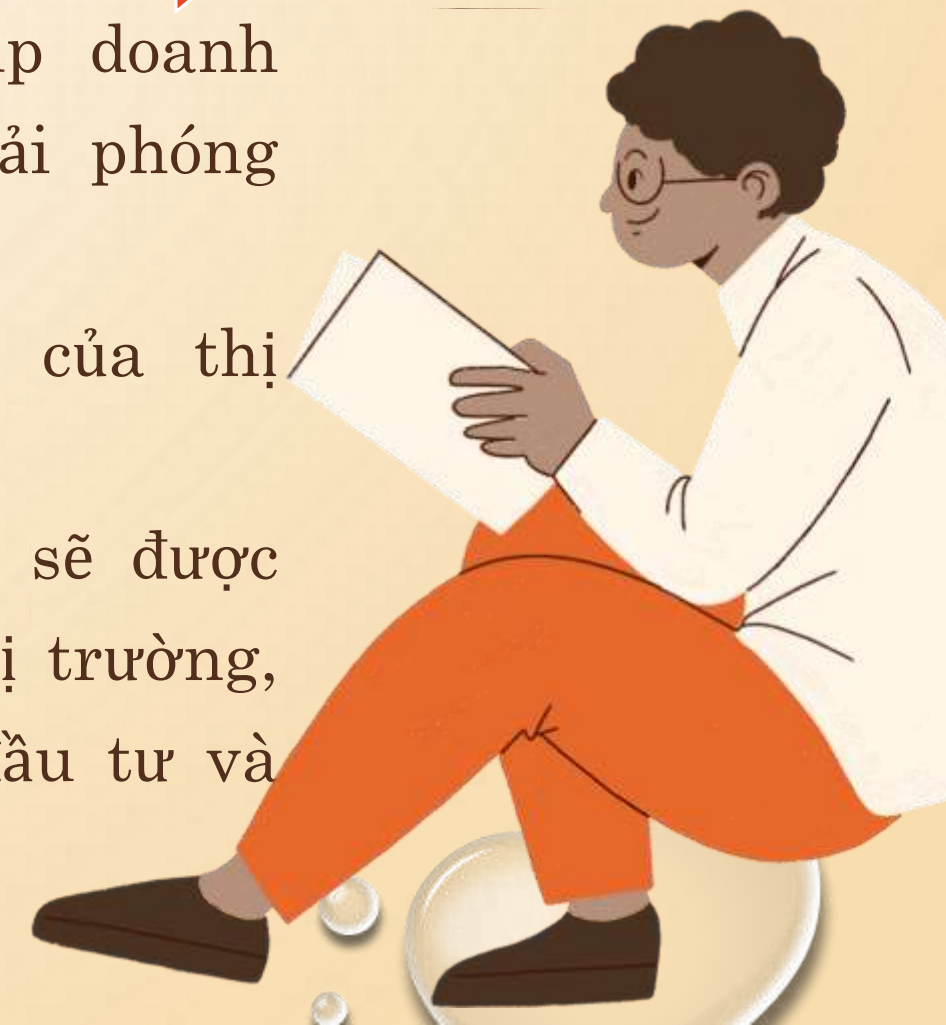
Đối với doanh nghiệp và nhà đầu tư:

Bảng giá đất sát với giá thị trường

- ✓ Có thể làm tăng chi phí sử dụng đất
- ✓ Tăng áp lực về nguồn nhân lực.
- ✓ Các khoản thuế bất động sản tăng => phí chuyển nhượng tăng, giảm tính hấp dẫn của thị trường đầu tư.

Bỏ khung giá đất

- ✓ Việc bỏ khung giá đất giúp doanh nghiệp thúc đẩy tiến độ giải phóng mặt bằng.
- ✓ Hỗ trợ cho sự phát triển của thị trường bất động sản.
- ✓ Đất giải tỏa và cần đền bù sẽ được định giá phù hợp với giá thị trường, tạo niềm tin hơn cho nhà đầu tư và người dân.



2. Giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất

Thực hiện chủ trương của Đảng tại Nghị quyết 18 là "điều tiết chênh lệch địa tô, bảo đảm công khai, minh bạch", "thực hiện việc giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất".

Luật Đất đai quy định các trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất (Điều 125), giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất (Điều 126).





2. Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất

Điều kiện để tiến hành đấu giá:



- 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 đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở; Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt.

Điều kiện của tổ chức tham gia đấu giá:



- Thuộc đối tượng được nhà nước cho thuê đất, giao đất;
- Có năng lực, kinh nghiệm; ký quỹ; không vi phạm quy định pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong;
- Các điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu giá.



Điều kiện của cá nhân tham gia đấu giá: Thuộc đối tượng được nhà nước cho thuê đất, giao đất; các điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu giá.

2. Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất

Điều kiện để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư:

- ✓ Thuộc danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được HĐND cấp tỉnh quyết định;
- ✓ Có quy hoạch chi tiết hoặc có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000;
- ✓ Các điều kiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

Dự án đầu tư phải đáp ứng các điều kiện để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định và các điều kiện khác của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

Điều kiện của tổ chức tham gia đấu thầu:

- ✓ Thuộc đối tượng được giao đất, cho thuê đất theo quy định;
- ✓ Năng lực, kinh nghiệm, ký quỹ, không vi phạm quy định pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong;
- ✓ Các điều kiện khác theo quy định của pháp luật có liên quan.



2. Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất

- ✓ Nhà đầu tư trúng thầu có trách nhiệm **ứng vốn để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư**. Trong thời hạn 36 tháng kể từ ngày ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu thầu hoặc thời hạn khác theo hợp đồng đã ký kết với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, UBND cấp có thẩm quyền phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giao đất, cho thuê đất đối với nhà đầu tư trúng đấu thầu.
- Quy định này đảm bảo hài hòa lợi ích của 3 chủ thể có liên quan. Người có đất được đền bù đúng giá trị trường. Nhà đầu tư được biết rõ chi phí, thời gian bồi thường, giải phóng mặt bằng và được giao đất thực hiện dự án.



➤ Việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư là công cụ để Nhà nước quản lý đất đai theo hướng công khai, minh bạch, đem lợi ích tốt nhất cho xã hội trong đó có việc tăng thu ngân sách và lựa chọn nhà đầu tư tốt nhất để thực hiện dự án.

➤ Việc đấu thầu giúp tìm kiếm nhà đầu tư đảm bảo năng lực để thực hiện những dự án mang tính điểm nhấn, lan tỏa, tạo động lực, phù hợp với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội đã được chính quyền và đảng bộ địa phương xác định vì lợi ích phát triển chung.

3. Thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất

Sử dụng đất thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất được thực hiện trong các trường hợp (Điều 127):

- ✓ Thực hiện dự án đầu tư **không thuộc** trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (Điều 79);
- ✓ Thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở đối với trường hợp sử dụng đất để **thực hiện dự án nhà ở thương mại**;
- ✓ Các trường hợp **không sử dụng vốn ngân sách nhà nước** và **thuộc trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội** vì lợi ích quốc gia, công cộng mà nhà đầu tư lựa chọn phương án nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không đề xuất thu hồi đất.



Điều kiện sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế

- xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất:
 - **Phù hợp với quy hoạch** sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt và công bố;
 - **Chủ đầu tư** phải đáp ứng các điều kiện quy định (ký quỹ, năng lực tài chính, không vi phạm quy định pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm nhưng đã chấp hành xong bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền); đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại thì được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở;
 - Có **văn bản chấp thuận** của UBND cấp tỉnh về việc thỏa thuận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.



4. Linh hoạt trả tiền thuê đất



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 năm theo quy định của Chính phủ.

Cho phép doanh nghiệp thuê đất thu tiền một lần có thể chuyển trả tiền hàng năm:

- Tạo điều kiện thuận lợi, linh hoạt cho doanh nghiệp trong cân đối, phân bổ vốn khi thực hiện dự án.
- Giúp doanh nghiệp giảm gánh nặng chi phí đầu tư ban đầu, từ đó góp phần giảm giá nhà, tác động tích cực đến lực cầu thị trường bất động sản.

5. Trọng tài có thẩm quyền giải quyết tranh chấp từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai

Tổ chức trong nước, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc **được nhận quyền sử dụng đất, theo quyết định của Trọng tài thương mại Việt Nam.** (Đ.28)

Tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai do tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự hoặc do **Trọng tài thương mại Việt Nam giải quyết theo quy định của pháp luật về trọng tài thương mại** (Đ.236).

UBND các cấp có trách nhiệm **cung cấp hồ sơ, tài liệu** có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất khi được tòa án, **Trọng tài thương mại Việt Nam yêu cầu** để làm căn cứ cho giải quyết tranh chấp đất đai” (Đ.236)

Việc mở rộng thẩm quyền giải quyết các tranh chấp liên quan đến đất đai cho trọng tài thương mại được đánh giá sẽ rút ngắn thời gian giải quyết các tranh chấp, đồng thời giảm tải bớt công việc cho tòa án.

6. Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai

Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai bao gồm (Đ.163):

- ✓ Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin;
- ✓ Phần mềm của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai;
- ✓ Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.



Được xây dựng tập trung, thống nhất từ trung ương đến địa phương, kết nối liên thông trên phạm vi cả nước nhằm phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai, cải cách hành chính, chuyển đổi số trong lĩnh vực đất đai; kết nối, chia sẻ dữ liệu với các cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu của các Bộ, ngành, địa phương tạo nền tảng phát triển Chính phủ điện tử, hướng tới Chính phủ số, nền kinh tế số và xã hội số.

Việc xây dựng các tiêu chuẩn, quy chuẩn đối với hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai và được đảm bảo về tính an ninh, an toàn tạo điều kiện cho các tổ chức, cá nhân được tiếp cận, khai thác thông tin, dữ liệu về đất đai được an toàn, hiệu quả, minh bạch theo quy định của pháp luật.

7. Các quy định chuyển tiếp linh hoạt

Các quy định về chuyển tiếp linh hoạt góp phần tháo gỡ khó khăn, vướng mắc tồn đọng cho người sử dụng đất trong khai thác, sử dụng đất đai.

Một số quy định chuyển tiếp liên quan đến doanh nghiệp:

7.1 Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt thì được tiếp tục thực hiện và được điều chỉnh khi rà soát quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định tại Luật Đất đai 2024 (Điều 253).

7.2 Về thời hạn sử dụng đất (Điều 258)

- Tổ chức kinh tế được giao đất để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng theo dự án, sử dụng đất có nguồn gốc trúng đấu giá trước ngày 01/7/2004 thì thời hạn sử dụng đất theo quyết định giao đất. Quyết định giao đất không ghi thời hạn thì xác định theo thời hạn của loại đất theo quy định của pháp luật tại thời điểm giao đất.
- Đất đã được giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất mà đã hết thời hạn sử dụng đất nhưng chưa thu hồi đất thì được xem xét gia hạn sử dụng đất hoặc thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai 2024.

7.3 Về thu hồi đất bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất (Điều 253)

❖ Chủ đầu tư vi phạm việc không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm đưa đất vào sử dụng trước ngày Luật Đất đai 2024 có hiệu lực thi hành:

- ✓ Nếu chưa có quyết định thu hồi đất thì xử lý theo quy định của Luật Đất đai 2024.
- ✓ Nếu đã ban hành quyết định thu hồi đất thì thực hiện theo quy định của pháp luật tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định thu hồi đất.

- ❖ Về bồi thường hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất: Dự án đầu tư đã được phê duyệt Khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nhưng chưa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì được áp dụng các chính sách có lợi hơn cho người có đất thu hồi theo Khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các quy định của Luật.
- ❖ Cho phép tiếp tục **thực hiện thỏa thuận về nhận chuyển quyền sử dụng đất** đối với dự án đầu tư đang thực hiện thỏa thuận về nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai 2013 mà đến ngày Luật Đất đai 2024 có hiệu lực thi hành chưa hoàn thành việc thỏa thuận.

7.4 Về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

- ✓ Đã được giao đất có thu tiền sử dụng đất mà nay thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật Đất đai 2024 thì **được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn sử dụng đất còn lại** mà không phải chuyển sang thuê đất. Sau đó, nếu được gia hạn thì phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật Đất đai 2024.
- ✓ Đã được giao đất không thu tiền sử dụng đất trước ngày 01/7/2014 mà thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật Đất đai 2013 và Luật Đất đai 2024 thì **chuyển sang thuê đất**.
- ✓ Được tiếp tục sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 60 Luật Đất đai 2013 thì **được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại**.
- ✓ Được tiếp tục sử dụng đất theo quy định tại khoản 4 Điều 60 của Luật Đất đai 2013 thì **được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn còn lại của dự án**.

- Dự án đầu tư đã có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc lựa chọn nhà đầu tư, chủ đầu tư nhưng chưa giao đất, cho thuê đất mà nay phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, việc chậm giao đất, cho thuê đất không phải lỗi của nhà đầu tư, chủ đầu tư thì **không phải tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư** thực hiện dự án có sử dụng đất; trình tự, thủ tục, thẩm quyền và thời hạn giao đất, cho thuê đất thực hiện theo quy định của Luật này.

7.5 Một số trường hợp chuyển tiếp khác

- ✓ Tổ chức kinh tế thuê đất trước ngày 01/4/2004 đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã trả tiền còn lại ít nhất là 05 năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định Luật Đất đai 2024.
- ✓ Chủ đầu tư được cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN, KCX, cụm công nghiệp mà đã cho thuê lại đất có kết cấu hạ tầng theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trước ngày 01/7/2014 **thì phải nộp tiền theo quy định**; người thuê lại đất có quyền và nghĩa vụ như được cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê sau khi chủ đầu tư đã nộp đủ tiền thuê đất.



- ✓ Tổ chức kinh tế đầu tư sản xuất, kinh doanh trong KCN, KCX, cụm công nghiệp được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn còn lại của dự án quy định tại khoản 5 Điều 149 của Luật Đất đai 2013 thì **được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn còn lại của dự án** mà không phải chuyển sang thuê đất. Khi hết thời hạn thực hiện dự án nếu có nhu cầu thì được xem xét cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai 2024.
- ✓ Người sử dụng đất được giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất mà được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì **tiếp tục được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại** theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Luật Đất đai 2024 có hiệu lực thi hành.





7.5 Một số trường hợp chuyển tiếp khác



- Người sử dụng đất được thuê đất đã lựa chọn hình thức cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì **tiếp tục sử dụng đất theo hình thức thuê đất đã lựa chọn** trong thời hạn sử dụng đất còn lại (trừ trường hợp tại Điều 30 của Luật Đất đai 2024).
- Người sử dụng đất đã tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì **được hoàn trả** bằng hình thức trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Luật Đất đai 2024 có hiệu lực thi hành.
- Tổ chức kinh tế được miễn tiền sử dụng đất, miễn tiền thuê đất mà nay chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật Đất đai 2024./.

DUYỆT