

# NHỮNG ẢNH HƯỞNG TÍCH CỰC CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024 ĐẾN ĐỜI SỐNG KINH TẾ - XÃ HỘI Ở VIỆT NAM

TS. Đặng Vũ Huân

Trường Đại học Hòa Bình

Tác giả liên hệ: huandv@moj.gov.vn

Ngày nhận: 15/9/2024

Ngày nhận bản sửa: 20/9/2024

Ngày duyệt đăng: 24/9/2024

## Tóm tắt

Đất đai là nguồn tài nguyên vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt và là một yếu tố cần thiết, có ý nghĩa to lớn đối với nhiều khía cạnh của cuộc sống con người và môi trường, sự ổn định và phát triển bền vững của đất nước. Với ý nghĩa đó, Luật Đất đai được coi là một đạo luật quan trọng, có nhiều ảnh hưởng to lớn đến mọi mặt của đời sống kinh tế, xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường; giữ vai trò trung tâm trong hệ thống pháp luật về đất đai, có mối quan hệ với nhiều quy định khác của pháp luật. Bài viết này chỉ ra những ảnh hưởng tích cực của Luật Đất đai năm 2024 (với nhiều sửa đổi, bổ sung quan trọng) đối với đời sống kinh tế - xã hội ở Việt Nam trong bối cảnh hiện nay.

**Từ khóa:** Luật Đất đai, sửa đổi, định cư nước ngoài.

## The Beneficial Influence of the 2024 Land Law on Socio-Economic Dynamics in Vietnam

Dr. Dang Vu Huan

Hoa Binh University

Corresponding Author: huandv@moj.gov.vn

## Abstract

Land, being an invaluable resource and a fundamental production element, holds immense importance in various facets of human life, environmental sustainability, and the country's stability and development. Given its pivotal role, the Land Law stands out as a significant legislation profoundly impacting economic, social, defense, security, and environmental aspects. Serving as a cornerstone in the legal framework concerning land, it interconnects with numerous other legal provisions. This paper delves into the favorable outcomes stemming from the 2024 Land Law, which encompasses vital amendments and supplements, on the socio-economic landscape of Vietnam in the present context.

**Keywords:** Land Law, amendment, foreign settlement.

Cùng với sự phát triển của đất nước, nhằm nâng cao hiệu quả quản lý và sử dụng đất đai, ở Việt Nam, Luật Đất đai đầu tiên được ban hành năm 1987. Năm

1993, với sự thay đổi theo giai đoạn lịch sử và những thay đổi về chính sách phát triển kinh tế - xã hội, Luật Đất đai năm 1993 được ra đời thay thế Luật Đất đai

năm 1987. Trong quá trình thực hiện, Luật này được sửa đổi, bổ sung hai lần vào các năm 1998 và 2001 hướng tới việc mở rộng quyền của người sử dụng đất, tạo điều kiện cho họ nhiều thuận lợi trong các giao dịch, tận dụng triệt để những quyền lợi từ đất, phù hợp với nền kinh tế đang phát triển theo hướng kinh tế thị trường. Đến năm 2003, để hoàn thiện hơn các quy định cụ thể về quyền, nghĩa vụ của từng đối tượng sử dụng đất (cơ quan, tổ chức nhà nước, tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, hộ gia đình, cá nhân,...) phù hợp với các hình thức giao đất, thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất và các điều kiện khi người sử dụng đất thực hiện các quyền của người sử dụng đất, Luật Đất đai năm 2003 được ban hành đã chứng minh quá trình phát triển của pháp luật đất đai qua các thời kỳ có xu hướng ngày càng quan tâm mở rộng các quyền cho người sử dụng đất. Luật Đất đai sửa đổi năm 2013 được Quốc hội thông qua và chính thức có hiệu lực từ ngày 01/7/2014 với nhiều nội dung mới so với Luật Đất đai năm 2003. Theo đó, doanh nghiệp cần đất để đầu tư dự án vì mục đích kinh tế, phải thỏa thuận giá với người sử dụng đất theo giao dịch dân sự được quy định tại Bộ Luật dân sự. Nhà nước, mà cụ thể là chính quyền địa phương dứt khoát không can thiệp bằng biện pháp cưỡng chế thu hồi đất. Về nguyên tắc định giá đất, Luật quy định rõ việc định giá phải tuân theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá, theo thời hạn sử dụng đất. Luật Đất đai năm 2013 đã quy định chặt chẽ về điều kiện để được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục

đích sử dụng đất. Luật cũng đưa chế tài mạnh về thu hồi đất mà không bồi thường đối với dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng.

Năm 2024, nhằm tiếp tục hoàn thiện thể chế, chính sách về đất đai phù hợp với thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa; giải quyết tình trạng chồng chéo, mâu thuẫn trong các chính sách, pháp luật có liên quan đến đất đai; giải quyết các vấn đề vướng mắc, tồn tại từ thực tiễn công tác quản lý, sử dụng đất; tăng cường quản lý đất đai cả về diện tích, chất lượng, giá trị kinh tế; đảm bảo hài hòa quyền và lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư; thúc đẩy thương mại hóa quyền sử dụng đất, phát triển thị trường bất động sản minh bạch, lành mạnh..., trên cơ sở chính trị là Nghị quyết số 18-NQ/TW của Đảng với mục tiêu đưa 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, Luật Đất đai năm 2024 được ban hành đã thể chế hóa toàn diện các chủ trương, chính sách của Đảng, Nghị quyết của Quốc hội, đồng thời, tháo gỡ những vướng mắc được rút ra trong tổng kết thực tiễn việc tổ chức thi hành Luật Đất đai năm 2013 và luật hóa những quy định đã được thực tiễn chứng minh là phù hợp, góp phần khơi thông nguồn lực đất đai để phát triển đất nước. 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 với nhiều điểm mới rất quan trọng, được người dân, doanh nghiệp và thị trường đón nhận.

## 1. Những ảnh hưởng tích cực đối với người dân là người sử dụng đất

*Thứ nhất, cấp sổ đỏ cho nhiều loại đất không có giấy tờ.*

Theo quy định tại Luật Đất đai năm 2024, các loại đất không có giấy tờ đáp ứng các điều kiện bao gồm: Đất không có tranh chấp, không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp giao đất sai thẩm quyền, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và tùy vào từng nhóm sẽ có những quy định cụ thể về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hơn nữa, việc kéo dài thời gian được cấp giấy chứng nhận sẽ bảo đảm hài hòa quyền lợi cho người dân. Có không ít trường hợp người dân sử dụng đất lâu đời do cha ông để lại, do thiếu các yếu tố khách quan như người dân thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, do hiểu biết pháp luật còn hạn chế hoặc do không có nhu cầu chuyển nhượng đất nên không đi đăng ký để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Điều này đã dẫn đến những vụ tranh chấp quyền sử dụng đất không mong muốn, khi người dân dù đã sử dụng đất lâu năm nhưng có rất ít chứng cứ, chứng minh nguồn đất hợp pháp, gây khó khăn trong việc giải quyết tranh chấp. Theo quy định mới của Điều 151 Luật Đất đai năm 2024, các trường hợp sử dụng đất trên có thể được xem xét cấp sổ đỏ nhằm giúp người dân bảo đảm được quyền lợi chính đáng của mình, đồng thời, giúp giải quyết tranh chấp dễ dàng hơn, thuận lợi cho việc xét xử, cũng như đảm bảo quyền lợi người dân tốt hơn.

*Thứ hai, cho phép cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa.*

Trước đây, người dân không được

nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa nếu không trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp. Quy định này nhằm bảo vệ quỹ đất phục vụ cho mục đích sản xuất nông nghiệp. Tuy nhiên, trên thực tế, nhu cầu sử dụng đất có sự thay đổi, nhu cầu sản xuất nông nghiệp giảm, trong khi nhu cầu khai thác kinh tế, công nghiệp tăng. Người dân có đất trồng lúa nhưng không có nhu cầu trồng trọt, không tìm được người có nhu cầu sản xuất nông nghiệp để chuyển nhượng, dẫn đến phần đất trồng lúa bị bỏ hoang nhiều, gây lãng phí nguồn đất, trong khi đó, lại thiếu hụt nguồn đất phục vụ mục đích sản xuất công nghiệp. Quy định mới thúc đẩy sự linh hoạt trong chuyển nhượng và bảo đảm quyền lợi cho người sử dụng đất, chuyển nhượng đất. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không còn bị hạn chế bởi nhu cầu, mục đích sử dụng đất, tạo điều kiện để người dân được tiếp cận nguồn đất nhiều hơn, phục vụ nhu cầu sản xuất cá nhân, hạn chế tình trạng lãng phí đất bỏ hoang. Cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa trong hạn mức giao đất; mở rộng phạm vi chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp từ địa bàn cấp xã lên địa bàn cấp tỉnh.

*Thứ ba, mở rộng đối tượng sử dụng đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài.*

Một trong những nội dung được nhiều người chú ý là những thay đổi liên quan đến quyền của người sử dụng đất. Theo đó, Luật Đất đai năm 2024 đã mở rộng thêm về 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. Tại khoản 3, khoản 6 Điều 4 Luật Đất đai 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 và người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài. 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 sử dụng đất đã được mở rộng hơn và chi tiết hơn đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài tại các Điều 41, 43, 44, Luật Đất đai năm 2024 gồm: Được sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư; được sở hữu nhà ở, gắn liền với quyền sử dụng đất ở có điều kiện; sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao...

Việc mở rộng quyền sử dụng đất với người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam và người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được đánh giá là bước tiến quan trọng của Luật Đất đai sửa đổi, tạo sự thống nhất với Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi, Luật

Nhà ở sửa đổi, góp phần tăng cơ hội tiếp cận, sở hữu, sử dụng hiệu quả hơn nguồn lực đất đai, đồng thời, góp phần thu hút kiều hối, đầu tư của kiều bào ở nước ngoài cho phát triển kinh doanh bất động sản và nền kinh tế.

*Thứ tư, bỏ quy định về khung giá đất và đất sẽ được định giá theo nguyên tắc thị trường.*

Luật Đất đai năm 2024 quy định phương pháp định giá đất phải theo nguyên tắc thị trường, đồng thời, đảm bảo trung thực, khách quan, công khai, minh bạch cũng như tính độc lập giữa tổ chức, cơ quan trong định giá đất. Việc định giá đất bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư. Điều 158 quy định bốn phương pháp định giá đất bao gồm: Phương pháp so sánh, thu thập, thặng dư và hệ số điều chỉnh giá đất. Việc lựa chọn phương pháp định giá đất do tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất và Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể quyết định. Trong trường hợp áp dụng các phương pháp so sánh, thu thập, hệ số điều chỉnh giá đất cụ thể mà có kết quả thấp hơn giá đất trong Bảng giá đất (từ ngày 01/01/2026) thì sẽ sử dụng giá đất trong bảng giá đất. Đây là một quy định thể hiện việc đảm bảo tối đa quyền lợi về mặt kinh tế cho người dân, tránh trường hợp có những vị trí đất tương đương nhưng do khác biệt về cách thức định giá mà có chênh lệch về giá trị. Việc áp dụng phương pháp định giá đất của các trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai. Khi bỏ khung giá đất, mỗi địa phương sẽ tự quyết định Bảng giá đất và điều chỉnh Bảng giá mỗi năm một lần để phù hợp với giá đất thị trường.

Bảng giá đất mới được quy định cần tiệm cận với giá đất thị trường mà giá đền bù được tính theo giá đất cụ thể. Có 11 trường hợp áp dụng Bảng giá đất chủ yếu đối với hộ gia đình, cá nhân và đất thuê hằng năm (Điều 159). Thay đổi này giúp đảm bảo quyền lợi cho người dân khi giá trị tài sản đất của họ sẽ đúng với thực tế và không bị quá chênh lệch so với thời giá của các mặt hàng khác.

*Thứ năm, bổ sung thêm hình thức bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.*

So với Luật Đất đai năm 2013, khoản 2 Điều 91 Luật Đất đai năm 2014 đưa ra 4 hình thức bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, có 2 hình thức mới là bồi thường bằng đất khác mục đích sử dụng với loại đất thu hồi và bằng nhà ở. Luật mới cũng bổ sung quy định người có đất ở thu hồi được ưu tiên lựa chọn hình thức bồi thường bằng tiền nếu có nhu cầu và phải đăng ký khi lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Ngoài ra, theo khoản 7 Điều 91 Luật Đất đai năm 2024, khi Nhà nước thu hồi đất, nếu phần diện tích còn lại của thửa đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, nếu người sử dụng đất đồng ý thu hồi thì sẽ được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi, bồi thường và hỗ trợ, quản lý diện tích đất này theo quy định của pháp luật.

Điều 94 Luật Đất đai năm 2024 quy định, việc chi trả, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư sẽ được trả trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có hiệu lực thi hành, cơ quan, đơn vị, tổ chức thực hiện bồi thường phải chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản. Nếu tiền

bồi thường, hỗ trợ bị chậm thì khi thanh toán tiền bồi thường, hỗ trợ, người có đất thu hồi hoặc chủ sở hữu tài sản được nhận thêm khoản tiền chậm trả tính trên số tiền chậm trả và thời gian chậm trả. Trường hợp người có đất bị thu hồi, chủ sở hữu tài sản không nhận tiền theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được duyệt hoặc đất thu hồi, tài sản thu hồi đang có tranh chấp thì tiền bồi thường sẽ được gửi vào tài khoản ngân hàng theo lãi suất không kỳ hạn. Tiền lãi từ khoản tiền bồi thường, hỗ trợ được trả cho người có quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản.

*Thứ sáu, nhiều trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất từ năm 2025.*

Điều 157 Luật Đất đai năm 2024 đã bổ sung thêm một số trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất từ ngày 01/01/2025 so với quy định tại Điều 110 Luật Đất đai 2013 và các Điều 11, 12 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, bao gồm: (i) 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; (ii) Sử dụng đất xây dựng kết cấu hạ tầng đường sắt chuyên dùng; đất xây dựng công trình công nghiệp đường sắt; đất xây dựng công trình phụ trợ khác trực tiếp phục vụ công tác chạy tàu, đón tiễn hành khách, xếp dỡ hàng hóa của đường sắt; (iii) Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư; (iv) Sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng nhà xưởng sản xuất; (v) 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; (vi) Sử



dụng đất không phải đất quốc phòng, an ninh cho mục đích quốc phòng, an ninh của doanh nghiệp quân đội, công an; (vii) 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. Quy định này tạo điều kiện cho việc phát triển các công trình công cộng, tạo cảnh quan cho môi trường đô thị ngày càng hiện đại và quy củ.

## 2. Những ảnh hưởng tích cực đối với hoạt động đầu tư và doanh nghiệp

Quán triệt theo chỉ đạo tại Nghị quyết số 18-NQ/TW: “Nguồn lực đất đai phải được quản lý, khai thác, sử dụng bảo đảm tiết kiệm, bền vững, hiệu quả cao nhất; tạo động lực để nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao; việc quản lý, sử dụng đất phải đảm bảo công bằng và ổn định xã hội; bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư”, Luật Đất đai năm 2014 đã bổ sung nhiều chính sách mới và tác động mạnh mẽ tới hoạt động đầu tư, thị trường và doanh nghiệp. Cụ thể:

*Thứ nhất, khi thực hiện thu hồi đất, chủ đầu tư phải chủ động đàm phán với người dân để xác định mức đền bù hợp lý.*

Điều 79 Luật Đất đai năm 2024 quy định rõ các trường hợp thật cần thiết Nhà nước mới thu hồi đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng nhằm phát huy nguồn lực đất đai, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, phát triển hạ tầng kinh tế - xã hội theo hướng hiện đại... Quy định thu hồi đất được thiết kế thành 32 khoản cụ thể hóa các công trình theo từng lĩnh vực

được ưu đãi, khuyến khích phát triển tương ứng với các pháp luật chuyên ngành. Bao gồm thu hồi đất xây dựng công trình giao thông, thủy lợi, cấp nước, thoát nước, xử lý chất thải rắn, năng lượng, chiếu sáng công cộng, khu phi thuế quan trong khu kinh tế... Nhà nước chỉ thực hiện thu hồi đất cho các dự án nhà ở thương mại, dự án hỗn hợp nhà ở và kinh doanh thương mại khi đầu tư xây khu đô thị. Còn các dự án khác, chủ đầu tư phải chủ động đàm phán với người dân để xác định mức đền bù hợp lý. Điều này cũng góp phần giảm các tình huống tranh chấp, kiện tụng. Đặc biệt, khi thực hiện thu hồi đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội, các doanh nghiệp và nhà đầu tư cần đặc biệt lưu ý đáp ứng các điều kiện như: Dự án có trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; dự án đã có quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, quyết định phê duyệt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư; dự án đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời, chấp thuận nhà đầu tư, quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư đối với dự án đầu tư thuộc thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ; có văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại Điều 84 Luật Đất đai trong trường hợp thu hồi đất liên quan đến quốc phòng, an ninh... Công tác thu hồi, đền bù phải theo cơ chế thị trường, bồi thường ngang giá với giá trị đất bị thu hồi. Điều này được kỳ vọng tháo

gỡ cho hàng loạt dự án đầu tư công trên khắp cả nước đang bị vướng giải phóng mặt bằng. Bởi lẽ, việc thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng sát giá thị trường không chỉ là chìa khoá quan trọng góp phần đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án, mà còn tạo động lực thu hút đầu tư, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội.

*Thứ hai, các dự án quy mô nhỏ sẽ không được áp dụng cơ chế thu hồi đất.*

Thực tế cho thấy, hầu hết việc giao đất trực tiếp không qua đấu giá, đấu thầu đều là sử dụng đất có giá trị kinh tế thấp hoặc phục vụ an sinh xã hội (nhà ở xã hội, nhà lưu trú cho công nhân, giao đất ở cho giáo viên...). Trường hợp còn lại phải đấu giá, đấu thầu khi giao đất, cho thuê đất. Đây là những phương thức cạnh tranh nhằm lựa chọn những nhà đầu tư có năng lực “thật”, từ đó, giúp “thanh lọc” thị trường. Các doanh nghiệp nhỏ buộc phải liên kết hình thành các doanh nghiệp lớn theo mô hình tập đoàn để tăng khả năng cạnh tranh; số lượng doanh nghiệp sẽ bị thu hẹp nhưng quy mô trung bình, vốn lại mở rộng. Một điểm đáng lưu ý, Luật Đất đai năm 2024 quy định trường hợp thu hồi đất để thực hiện các dự án nhà ở thương mại, chỉ áp dụng cho các dự án quy mô lớn, đồng bộ hạ tầng (có đủ điện, đường, trường, trạm...). Điều này cho thấy, thu hồi đất chỉ đặt ra trong trường hợp thực sự cần thiết để thực hiện những dự án điểm nhấn, tạo động lực phát triển kinh tế, thúc đẩy gia tăng tỷ lệ đô thị hóa, tạo hiệu ứng lan tỏa cho cả vùng, cả khu vực, gắn với cơ hội việc làm và các tiện ích cho cư dân. Các dự án quy mô nhỏ, mang tính chất cục bộ sẽ không được áp dụng cơ chế thu hồi đất.

*Thứ ba, 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 năm 2024 đã quán triệt chủ trương của Đảng tại Nghị quyết số 18-NQ/TW 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” để quy định việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất đối với “đất sạch” do Nhà nước tạo lập (Điều 125) và giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất đối với “đất chưa giải phóng mặt bằng” (Điều 126). Luật Đất đai cũng quy định rõ doanh nghiệp, nhà đầu tư trúng thầu có trách nhiệm ứng vốn để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đồng thời, trong thời hạn 36 tháng kể từ ngày ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu thầu hoặc thời hạn khác theo hợp đồng đã ký kết với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giao đất, cho thuê đất đối với nhà đầu tư trúng đấu thầu. 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, không còn tình trạng nhà đầu tư được “chống lưng” để mua rẻ đất của người dân. Nhà đầu tư được biết rõ chi phí, thời gian bồi thường, giải phóng mặt bằng và được giao đất thực hiện dự án, không còn tình trạng “đầu nậu” núp bóng sau lưng chủ đất gây khó dễ cho doanh nghiệp.

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, tăng thu ngân sách và lựa chọn nhà đầu tư tốt nhất để thực hiện dự án. Việc đấu giá quyền sử dụng đất giúp cho việc giao đất, cho thuê đất được thực hiện minh bạch, tăng thu cho ngân sách phục vụ lợi ích của quốc gia, dân tộc. Việc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất 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. Đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng, thì Hội đồng nhân dân cấp tỉnh sẽ quyết định việc thu hồi đất.

*Thứ tư, doanh nghiệp được nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua cơ chế thỏa thuận.*

Đáng chú ý, Điều 127 Luật Đất đai năm 2024 còn cho phép doanh nghiệp nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua cơ chế thỏa thuận. Cụ thể, việc 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: (i) Thực hiện dự án đầu tư không thuộc trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 79; (ii) 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; (iii) Các trường hợp không sử dụng vốn ngân sách nhà nước và thuộc trường hợp thu hồi đất tại Điều 79 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 bao gồm: 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 tại Điều 122; 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 Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc thỏa thuận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án...

*Thứ năm, cho phép doanh nghiệp linh hoạt trả tiền thuê đất.*

Theo quy định tại khoản 2 Điều 30 Luật Đất đai năm 2024, doanh nghiệp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền một lần có thể chuyển trả tiền hàng năm. Đây là điểm mới được quy định về quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất nhằm giúp giảm áp lực tài chính, từ đó, có thể hạ giá nhà. Trước đây, Luật Đất đai năm 2013 chỉ quy định việc doanh nghiệp, cá nhân được phép thay đổi từ trả tiền thuê đất hàng năm sang trả tiền một lần cho cả thời gian thuê. Còn quyền chuyển đổi ngược lại từ trả tiền một lần sang trả tiền hàng năm chưa được đề cập.

Việc cho phép doanh nghiệp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền một lần có thể chuyển trả tiền hàng năm sẽ tạo điều kiện thuận lợi, tạo sự linh hoạt cho các doanh nghiệp trong cân đối, phân bổ



vốn khi thực hiện dự án đầu tư. Đồng thời, sẽ giúp doanh nghiệp giảm bớt 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.

*Thứ sáu, doanh nghiệp, chủ đầu tư không đưa đất vào sử dụng hoặc dự án chậm tiến độ sẽ bị thu hồi.*

Theo quy định tại Điều 81 Luật Đất đai năm 2024, các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai: Sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi sử dụng đất không đúng mục đích mà tiếp tục vi phạm; người sử dụng đất hủy hoại đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi hủy hoại đất mà tiếp tục vi phạm; đất được giao, cho thuê không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền; đất do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho từ người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất mà người được giao đất, cho thuê đất không được chuyển nhượng, tặng cho theo quy định của Luật này; đất được Nhà nước giao quản lý mà để bị lấn đất, chiếm đất; người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước; đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản không được sử dụng trong thời gian 12 tháng liên tục, đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời gian 18 tháng liên tục, đất trồng rừng không được sử dụng trong thời gian 24 tháng liên tục và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không đưa đất vào sử dụng theo thời hạn ghi trong quyết định xử phạt vi phạm hành chính; đất được Nhà nước giao, cho thuê, cho phép chuyển mục đích sử dụng, công

nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư; trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư, thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng không quá 24 tháng và phải nộp bổ sung cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian được gia hạn; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng, thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất và chi phí đầu tư vào đất còn lại.

### **3. Những ảnh hưởng, tác động đến thị trường bất động sản**

Luật Đất đai năm 2024 với nhiều nội dung mới về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, về giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, về tài chính đất đai, giá đất... đã góp phần tháo gỡ vướng mắc về pháp lý cho các dự án có liên quan đến sử dụng đất đai của doanh nghiệp. Hỗ trợ, thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển, khơi dậy tiềm năng, phát huy cao nhất giá trị nguồn lực đất đai.

*Thứ nhất, về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, đô thị.*

Luật Đất đai đã bổ sung tám (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; xử lý quyền sử dụng đất của hộ gia đình cá nhân và một số trường hợp khác nhằm tạo sự thống nhất, đồng bộ trong việc áp dụng pháp luật, đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất theo hướng có lợi nhất.

Nếu như Luật Đất đai năm 2013 không yêu cầu lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, thì Điều 65, Điều 66 Luật Đất đai năm 2024 quy định trường hợp quy hoạch chung được phê duyệt sau khi phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh mà làm thay đổi chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, thì không phải điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh mà căn cứ quy hoạch chung để lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh. Quy định này cũng được áp dụng cho đơn vị hành chính cấp quận, thành phố, thị xã trực thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

*Thứ hai, đối với nội dung ưu đãi cho nhà ở xã hội.*

Điều 85 Luật Nhà ở năm 2023 quy định, chủ đầu tư được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất của dự án; chủ đầu tư không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn và không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; dành tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được hạch toán riêng, không được tính chi phí đầu tư xây dựng phần công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại này vào giá thành nhà ở xã

hội và được hưởng toàn bộ lợi nhuận đối với phần diện tích công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại này; trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì chủ đầu tư nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trường hợp phương án quy hoạch chi tiết của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại trong phạm vi dự án thì chủ đầu tư dự án được dành tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án để kinh doanh dịch vụ, thương mại. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được hạch toán riêng, không được tính chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại này vào giá thành nhà ở xã hội và được hưởng toàn bộ lợi nhuận đối với phần diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại này. Điều 157 Luật Đất đai năm 2024 cũng quy định việc miễn giảm tiền sử dụng, thuê đất khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà trọ cho lực lượng vũ trang nhân dân. Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ theo quy định của pháp luật nhà ở... thì không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền thuê, sử dụng đất được miễn và người được sử dụng không phải làm thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng, thuê đất.

*Thứ ba, về chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản, chuyển nhượng dự án bất động sản.*

Điều 45 Luật Đất đai năm 2024 quy định điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất, chuyển đổi đất nông nghiệp khi dồn điền, đổi thửa, tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước, cộng đồng dân cư. Trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án sẽ căn cứ theo Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023...

Về mối quan hệ nhà đầu tư - chủ đầu tư dự án có sử dụng đất - chủ đầu tư công trình, chủ đầu tư dự án nhà ở, khoản 18 Điều 3 Luật Đầu tư năm 2020 quy định, nhà đầu tư là tổ chức, cá nhân thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh, gồm nhà đầu tư trong nước, nhà đầu tư nước ngoài và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài. Còn theo khoản 25 Điều 4 Luật Đấu thầu năm 2023, nhà đầu tư là tổ chức, cá nhân tham dự thầu, đứng tên dự thầu và trực tiếp ký, thực hiện hợp đồng nếu được lựa chọn, nhà đầu tư có thể là nhà đầu tư độc lập hoặc nhà đầu tư liên danh. Trong khi đó, Luật Đất đai năm 2024 cũng quy định, mối quan hệ nhà đầu tư - chủ đầu tư dự án có sử dụng đất là nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật liên quan đã được lựa chọn để thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất và được giao, cho thuê, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của luật này. Đồng thời Luật Nhà ở năm 2023 quy định, chủ

đầu tư là tổ chức được lựa chọn để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của luật này, có quyền sử dụng hoặc được giao, cho thuê đất.

*Thứ tư, nguồn cung bất động sản sẽ được cải thiện.*

Một trong những lý do khiến nhiều dự án bị trì hoãn kéo dài là khó khăn trong khâu giải phóng mặt bằng do đền bù không thỏa đáng. Cơ chế định giá theo thực tế thị trường sẽ hỗ trợ quỹ đất được triển khai nhanh hơn. Đồng thời, với các quy định cụ thể trong Luật Đất đai năm 2024, xác định loại đất nào sử dụng cho thương mại, loại đất phục vụ nhu cầu nào thì phải qua đấu thầu, đấu giá; khi các chủ đầu tư có phương thức, quy định rõ ràng hơn để tiếp cận quỹ đất, nguồn cung ra thị trường sẽ không còn khan hiếm như hiện tại. Luật Đất đai năm 2024 cũng quy định về việc thành lập sàn giao dịch đất đai, tạo điều kiện cho việc mua bán đất đai diễn ra một cách công khai, minh bạch. Việc này sẽ giúp hạn chế tình trạng “sốt đất”, “bóp méo giá đất”, đồng thời, góp phần phát triển thị trường bất động sản lành mạnh. Bên cạnh đó, Luật Đất đai năm 2024 đã đưa ra khung pháp lý cho bất động sản du lịch - một khoảng trống pháp lý khiến các dự án bất động sản du lịch suốt thời gian dài khó được phê duyệt. Việc Luật Đất đai năm 2024 sớm có hiệu lực sẽ giúp các địa phương có cơ sở phê duyệt dự án làm tăng thêm nguồn cung cho thị trường bất động sản.

Có thể khẳng định, những quy định mới của Luật Đất đai năm 2024 cùng với các luật liên quan sẽ có tác động trực tiếp đến doanh nghiệp và môi trường đầu tư kinh doanh đều tập trung vào

việc cắt giảm, đơn giản hoá thủ tục hành chính giúp doanh nghiệp giảm được nhiều thời gian, chi phí tuân thủ thủ tục hành chính, từ đó, thêm được nhiều lợi ích kinh tế. Những chính sách được ban

hành để xử lý mâu thuẫn, chồng chéo, giúp bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật, minh bạch trong tổ chức thực hiện, tránh nhiều rủi ro pháp lý./.

### Tài liệu tham khảo

*Báo cáo về thị trường bất động sản Việt Nam*, Quý I, Quý II năm 2024, batdongsan.com.vn.

Cần Văn Lực (2024), *Báo cáo đánh giá tác động của Luật Đất đai năm 2024*, Viện Đào tạo và Nghiên cứu BIDV;

Phan Nam (2024), *Thị trường bất động sản năm 2024: Nhiều tiền đề quan trọng, tạo nền cho chu kỳ phát triển mới*, <https://vneconomy.vn/thi-truong-bat-dong-san-nam-2024nhiều-tiền-de-quan-trọng-tạo-nền-cho-chu-ky-phát-triển-mới.htm>;

<https://tapchitaichinh.vn/thi-truong-bat-dong-san-o-viet-nam-va-tac-dong-cua-luat-dat-dai-sua-doi.html>

<https://lsvn.vn/nhung-van-de-can-quan-tam-den-luat-dat-dai-2024-1720197687.html>

<https://laodong.vn/bat-dong-san/diem-moi-cua-luat-dat-dai-2024-giup-thi-truong-bat-dong-san-on-dinh-1335186.lđo>

<https://kinhtedothi.vn/luat-dat-dai-2024-nhung-tac-dong-den-moi-truong-dau-tu-va-doanh-nghiep.html>

<https://baosonla.org.vn/phap-luat/tac-dong-cua-luat-dat-dai-2024-doi-voi-doanh-nghiep-1quxkajIR.html>

<https://www.tinnhanhchungkhoan.vn/luat-dat-dai-2024-tac-dong-den-thi-truong-bat-dong-san-nhu-the-nao-post347210.html>

<https://phaply.net.vn/nhung-chinh-sach-moi-cua-luat-dat-dai-2024-ma-doanh-nghiep-va-nha-dau-tu-can-dac-biet-quan-tam-luu-y-a257922.html>

<https://dantri.com.vn/tam-diem/luat-dat-dai-2024-se-tac-dong-thi-truong-bat-dong-san-nhu-the-nao-20240218203656609.htm>

<https://daibieunhandan.vn/tac-dong-tich-cuc-den-thi-truong-bat-dong-san-post376010.html>