Luật Đất đai số 31/2024/QH15

Bản tin Pháp lý | Tháng 4 năm 2024

Bản tin này cập nhật những điểm chính sau:

- Thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất ở để thực hiện dự án nhà ở thương mại
- Các trường hợp phải thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư
- Hình thức cho thuê đất trả tiền hằng năm
- Quyền thuê trong hợp đồng thuê đất
- Cơ chế định giá đất
- Vi phạm pháp luật đất đai
- Phương thức giải quyết tranh chấp
- Sử dụng đất kết hợp đa mục đích

Xem thêm các Bản tin Thuế và Pháp lý khác của chúng tôi tại đây.

Ngày 18 tháng 1 năm 2024, Quốc hội đã ban hành Luật Đất đai số 31/2024/QH15 (Luật Đất đai 2024) có hiệu lực thi hành từ ngày ngày 1 tháng 1 năm 2025, trừ Điều 190 và Điều 248 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 4 năm 2024. Luật Đất đai 2024 được kỳ vọng sẽ tháo gỡ những nút thắt đã gây khó khăn cho các chủ đầu tư dự án bất động sản trong nhiều năm qua.

Một số điểm thay đổi chính được trình bày và phân tích dưới đây:

1. **Quy định mới về thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất ở để thực hiện dự án nhà ở thương mại**

- Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai 2024, nhà đầu tư chỉ được phép thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đối với đất ở để thực hiện dự án nhà ở thương mại. So với Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013, được sửa đổi, bổ sung năm 2018 (Luật Đất đai 2013) trước đó không giới hạn loại đất mà nhà đầu tư được nhận chuyển nhượng để thực hiện dự án nhà ở thương mại, quy định mới này nhằm hạn chế tình trạng doanh nghiệp nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp mà không thực hiện dự án, hoặc xin điều chỉnh quy hoạch dự án có sử dụng đất nông nghiệp sang phát triển dự án nhà ở thương mại.

2. **Quy định chi tiết các trường hợp phải thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất**

- So với trước đây, Luật Đất đai 2024 đã tăng cường cơ chế đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án để phân bổ đất. Điều 124, 125, 126 đã cụ thể hóa các trường hợp giao đất, cho thuê đất phải thông qua đấu giá, đấu thầu, và trường hợp không thông qua đấu giá, đấu thầu.
- Đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất trong các trường hợp sau:
  - Dự án đầu tư sử dụng đất từ quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý
  - Giao đất ở cho cá nhân
- Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất trong các trường hợp sau:
  - Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị; dự án khu dân cư nông thôn mà 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
  - Dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng mà thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực
- Hơn nữa, Luật Đất đai 2024 đã quy định thêm điều kiện để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất, theo đó, bổ sung điều kiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải có quy hoạch chi tiết 1/500 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. **Quy định mới về hình thức thuê đất trả tiền hằng năm**

- Luật Đất đai 2024 bổ sung thêm nhiều trường hợp đối với hình thức cho thuê đất thu tiền hằng năm tại Điều 120. Do vậy, hình thức cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê chỉ còn áp dụng trong ba trường hợp:
  - Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối

- 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
- Sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội cho thuê

- Đáng chú ý, Luật Đất đai 2024 cho phép chuyển từ hình thức cho thuê đất thu tiền một lần sang hình thức cho thuê đất thu tiền hằng năm tại khoản 2 Điều 30. Khi đó, tiền thuê đất đã nộp sẽ được khấu trừ vào tiền thuê đất hằng năm phải nộp.

4. Quy định mới về quyền thuê trong hợp đồng thuê đất

- Luật Đất đai 2024 đã giới thiệu khái niệm mới về quyền thuê trong hợp đồng thuê đất. Theo khoản 37 Điều 3, quyền thuê trong hợp đồng thuê đất là quyền của người sử dụng đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm. Người nhận chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được kế thừa các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.
- Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm được quyền chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất (điểm d khoản 2 Điều 41) khi thỏa mãn đủ các điều kiện sau: (i) Tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập hợp pháp và đã được đăng ký theo quy định của pháp luật, (ii) 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 (nếu có), trừ trường hợp phải thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực thi hành, quyết định cưỡng chế của cơ quan thi hành án dân sự hoặc kết luận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về thanh tra, kiểm tra, và (iii) Đã ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà chưa khấu trừ hết vào tiền thuê đất phải nộp.

5. Quy định mới về cơ chế định giá đất

- Một trong những thay đổi nổi bật tại Luật Đất đai 2024 là việc bỏ khung giá đất. Cụ thể, Điểm a khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai 2024 nhấn mạnh việc định giá đất phải đảm bảo nguyên tắc thị trường.
- Theo Điều 159, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và được điều chỉnh từ ngày 1 tháng 1 của năm tiếp theo. Bảng giá đất sẽ được xây dựng hằng năm, thay vì định kỳ năm năm một lần như quy định hiện hành tại Điều 114 Luật Đất đai 2013 để tiệm cận hơn với cơ chế thị trường.
- Bên cạnh đó, Luật Đất đai 2024 quy định bốn phương pháp định giá đất và tiêu chí đi kèm gồm phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư, phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể.

6. Quy định mới về vi phạm pháp luật đất đai

- Theo điểm c khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai 2013, một trong những điều kiện tiên quyết để nhà đầu tư được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư là không vi phạm pháp luật về đất đai khi đang sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư khác.
- Điểm c khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai mới đã mở rộng cơ hội cho doanh nghiệp có vi phạm về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ

quan có thẩm quyền. Theo đó, các nhà đầu tư thỏa mãn điều kiện trên vẫn có thể được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

7. Quy định mới về phương thức giải quyết tranh chấp

- Khoản 3 Điều 235 và khoản 5 Điều 236 Luật Đất đai 2024 đã giới thiệu hai phương thức giải quyết tranh chấp mới đối với tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan tới đất đai là hòa giải thương mại và trọng tài thương mại.

8. Quy định mới về sử dụng đất kết hợp đa mục đích

- Điều 218 Luật Đất đai 2024 đưa ra quy định mới về sử dụng đất kết hợp đa mục đích nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất, bao gồm đất nông nghiệp sử dụng kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ, chăn nuôi, trồng cây dược liệu, hoặc đất ở kết hợp với mục đích nông nghiệp, thương mại, dịch vụ.
- Việc sử dụng đất kết hợp đa mục đích phải đáp ứng một số yêu cầu bao gồm: (i) Phải lập phương án sử dụng đất trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; (ii) Không làm thay đổi loại đất và không làm mất đi điều kiện cần thiết để trở lại sử dụng đất vào mục đích chính; và (iii) Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính.

Liên hệ

Văn phòng Hà Nội

Nguyễn Hoàng Anh Linh | Quản lý Cấp cao
Công ty Luật TNHH EY Việt Nam
linh.hoang.anh.nguyen@vn.ey.com

Nguyễn Hồng Lê | Quản lý
Công ty Luật TNHH EY Việt Nam
le.hong.nguyen@vn.ey.com

Khối Doanh nghiệp Nhật Bản

Takaaki Nishikawa | Giám đốc
Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
takaaki.nishikawa@vn.ey.com

Khối Doanh nghiệp Hàn Quốc

Kyung Hoon Han | Giám đốc
Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
kyung.hoon.han@vn.ey.com

Văn phòng Tp. Hồ Chí Minh

Michael Beckman | Giám đốc Điều hành
Công ty Luật TNHH EY Việt Nam
michael.beckman@vn.ey.com

Nguyễn Ngọc Loan | Quản lý Cấp cao
Công ty luật TNHH EY Việt Nam
loan.ngoc.nguyen@vn.ey.com

Nguyễn Thị Thu Quỳnh | Quản lý
Công ty Luật TNHH EY Việt Nam
quynh.thu.nguyen1@vn.ey.com

Khối Doanh nghiệp Nhật Bản

Takahisa Onose | Phó Tổng Giám đốc
Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
takahisa.onose@vn.ey.com

Khối Doanh nghiệp Hàn Quốc

Phil Choi | Giám đốc
Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
phil.choi@vn.ey.com

Khối Doanh nghiệp nói tiếng Trung

Owen Tsao | Giám đốc
Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
owen.tsao@vn.ey.com

EY | Xây dựng một thế giới làm việc tốt đẹp hơn

Tôn chỉ hoạt động của EY là xây dựng một thế giới làm việc tốt đẹp hơn, giúp tạo nên những giá trị bền lâu cho khách hàng, đội ngũ EY và xã hội, và tạo dựng sự tín nhiệm trên các thị trường vốn.

Đội ngũ chuyên gia đa ngành của EY tại hơn 150 quốc gia, được hỗ trợ bởi dữ liệu và công nghệ, mang đến sự tín nhiệm thông qua việc cung cấp các dịch vụ đảm bảo và giúp khách hàng tăng trưởng, chuyển đổi và điều hành hoạt động kinh doanh.

Khi cung cấp các dịch vụ đảm bảo, tư vấn, pháp lý, chiến lược, thuế và giao dịch tài chính, đội ngũ chuyên gia EY luôn trăn trở về các câu hỏi sống còn để tìm những câu trả lời mới cho nhiều vấn đề phức tạp mà thế giới hiện nay đang đối mặt.

EY là một tổ chức toàn cầu bao gồm các thành viên của Ernst & Young Global Limited, hoặc một hay nhiều thành viên của tổ chức toàn cầu này, trong đó mỗi thành viên là một pháp nhân riêng biệt. Ernst & Young Global Limited là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập tại Vương Quốc Anh và không cung cấp dịch vụ cho khách hàng. Thông tin về cách EY thu thập và sử dụng dữ liệu cá nhân cùng mô tả về các quyền của cá nhân theo luật bảo vệ dữ liệu có thể được tìm thấy tại ey.com/privacy. Các công ty thành viên EY không cung cấp dịch vụ pháp lý nếu không được luật pháp nước sở tại cho phép. Để biết thêm thông tin về tổ chức của chúng tôi, vui lòng truy cập ey.com.

© Bản quyền thuộc về Công ty Luật TNHH EY Việt Nam năm 2024.

Tất cả các quyền được bảo lưu.

APAC No. 16110401
ED None

Ấn phẩm này chỉ chứa những nội dung mang tính thông tin chung, không nhằm đưa ra những hướng dẫn và tư vấn cụ thể về kế toán, thuế, pháp lý hay những tư vấn chuyên môn khác. Độc giả cần tham khảo ý kiến của các chuyên gia tư vấn đối với bất kỳ vấn đề cụ thể nào.

ey.com/vi_vn