



# CÔNG TY LUẬT TNHH WIKI LEGAL

## HÀ NỘI

Tầng 7, Toà nhà HH Office, số 293/15 Khuất Duy  
Tiến, P. Trung Hoà, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội  
Website: [www.wikilegal.vn](http://www.wikilegal.vn)  
Email: [admin@wikilegal.vn](mailto:admin@wikilegal.vn)

## TP. HỒ CHÍ MINH

Tầng G, Tòa nhà DHouse Building, số 39 Nguyễn  
Thị Diệu, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. HCM  
Website: [www.wikilegal.vn](http://www.wikilegal.vn)  
Email: [hcm.office@wikilegal.vn](mailto:hcm.office@wikilegal.vn)

## TỔNG HỢP NHỮNG THAY ĐỔI ĐÁNG CHÚ Ý TẠI LUẬT ĐẤT ĐAI 2024





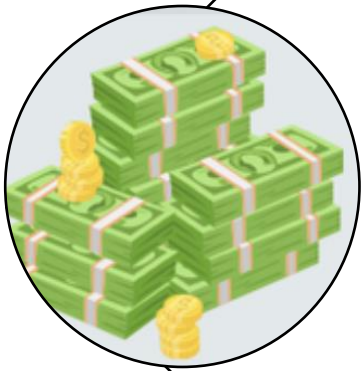
### 9 điểm mới trong Luật đất đai 2024

*(Có hiệu lực từ ngày 01/01/2025)*

Quốc hội vừa thông qua Luật đất đai sửa đổi sáng ngày 18/01/2024 với 16 chương, 260 điều. Luật đất đai có hiệu lực thi hành từ ngày 1/1/2025.

Luật đất đai 2024 vừa thông qua có bổ sung một số điểm mới trong việc thu hồi đất, định giá đất, cấp “sổ đỏ”, tiền thuê đất,...

### **1. Doanh nghiệp, cá nhân được chuyển từ trả tiền thuê đất một lần sang thuê đất hàng năm**



Luật Đất đai 2024 quy định về việc cá nhân, tổ chức được Nhà nước cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê được lựa chọn chuyển sang trả tiền thuê đất 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.

Luật đất đai 2013 chỉ quy định cá nhân, tổ chức được phép thay đổi từ trả tiền thuê đất hằng năm sang trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, không quy định ngược lại.

**=> Quy định mới này giúp giảm áp lực tài chính cho các cá nhân, doanh nghiệp.**

### **2. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân**



Luật Đất đai 2024 quy định 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 quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 176 của Luật này.

Luật Đất đai 2013 quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân không quá 10 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đối với mỗi loại đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 129 Luật Đất đai 2013.

**=> Đây là thay đổi mang tính mở rộng hơn so với quy định hiện hành.**

### **3. Các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng**



Luật Đất đai 2024 quy định tại Điều 79 Luật Đất đai 2024 cụ thể 32 trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

Các trường hợp này phải là các dự án (1) xây dựng công trình công cộng; (2) xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, công trình sự nghiệp; (3) 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 đấu giá, đấu thầu nhằm tăng thu ngân sách

**=> Đây là điểm mới so với Luật Đất đai 2013, Luật đất đai 2013 không quy định cụ thể các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội.**

#### 4. Bãi bỏ khung giá đất và quy định điều chỉnh Bảng giá đất

Luật Đất đai 2024 đã bãi bỏ khung giá đất, và quy định bảng giá đất sẽ được xây dựng hằng năm.

Bảng giá đất lần đầu được công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 và được điều chỉnh từ ngày 01 tháng 01 của năm tiếp theo.

Trước đây, căn cứ nguyên tắc, phương pháp định giá đất và khung giá đất, UBND cấp tỉnh xây dựng và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua bảng giá đất trước khi ban hành. Bảng giá đất được xây dựng định kỳ 05 năm một lần và công bố công khai vào ngày 01/01 của năm đầu kỳ. Trong thời gian thực hiện bảng giá đất, khi Chính phủ điều chỉnh khung giá đất hoặc giá đất phổ biến trên thị trường có biến động thì UBND cấp tỉnh điều chỉnh bảng giá đất cho phù hợp.

**=> Đây là quy định mới so với Luật Đất đai 2013, giúp cho Bảng giá đất tiệm cận giá đất thị trường, nhưng quy định này cũng sẽ làm gia tăng áp lực công việc cho các địa phương.**

#### 5. Phải hoàn thành bố trí tái định cư trước khi thu hồi đất

Theo Luật Đất đai 2024, 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; đồng thời, 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. Theo đó, từ 01/01/2025, về nguyên tắc, việc tái định cư phải thực hiện trước mới được thu hồi đất.

**=> Đây là điểm mới so với Luật Đất đai 2013.**



## 6. Tạo điều kiện cấp GCN QSDĐ cho đất “không giấy tờ”

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ sẽ được cấp GCN QSDĐ nếu đáp ứng các điều kiện sau:

- Sử dụng đất (i) trước ngày 18/12/1980; hoặc (ii) từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993; hoặc (iii) từ ngày 15/10/1993 đến trước 01/7/2014;
- Nay được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận là không có tranh chấp;
- Không vi phạm pháp luật về đất đai;
- Không thuộc trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền.

Việc cấp GCN QSDĐ đối với từng trường hợp cụ thể tương ứng với ba mốc thời gian nêu trên được quy định chi tiết tại Điều 138 Luật Đất Đai 2024.

Luật Đất đai 2024 đã bổ sung quy định có tính đổi mới so với Luật Đất đai 2013 về trách nhiệm của Nhà nước. Cụ thể, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phải cấp GCN QSDĐ cho tất cả “người sử dụng đất”, theo yêu cầu và cả trường hợp không có yêu cầu.

**=> Đây là thay đổi rất mới so với Luật Đất đai 2013.**

Điều 101 Luật Đất đai 2013 đã có quy định về việc cấp GCN QSDĐ đối với đất không có giấy tờ. Tuy nhiên, Luật cũ không quy định các trường hợp và điều kiện cụ thể, cũng như chưa quy định rõ về trách nhiệm của Nhà nước trong vấn đề này, dẫn đến thực tế là không có địa phương nào có thể hoàn thành được 100% công tác cấp GCN QSDĐ đối với đất không có giấy tờ.



## 7. Quy định cụ thể về giao đất cho thuê đất thông qua đấu thầu quyền sử dụng đất

Luật Đất đai 2024 quy định chi tiết các trường hợp, điều kiện giao đất theo từng hình thức cụ thể: giao đất, cho thuê thông qua đấu giá (Điều 125), đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư (Điều 126) nhằm khắc phục những bất cập của Luật Đất đai 2013 trước đây (không quy định giao đất trong trường hợp đấu thầu, chấp thuận nhà đầu tư, đã quy định tại Luật Đầu tư 2020).

**=> Đây là thay đổi rất mới so với Luật Đất đai 2013. Chính sách này góp phần tăng cường tính minh bạch cho thị trường bất động sản, tạo ra tính công bằng trong tiếp cận đất đai của các doanh nghiệp.**



## 8. Quy định 05 phương pháp định giá đất

Luật mới quy định 05 phương pháp định giá đất, gồm:

- (i) Phương pháp so sánh: Điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất;
- (ii) Phương pháp thu nhập: Lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân với kỳ hạn 12 tháng;
- (iii) Phương pháp thặng dư: Lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất;
- (iv) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất: Lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất;
- (v) 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.

Chi tiết các phương pháp định giá đất này được quy định cụ thể tại Khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai 2024.

**=> Đây là quy định có sự điều chỉnh so với hiện hành.**

Luật Đất đai 2013 không có quy định phương pháp định giá đất. Theo quy định của pháp luật hiện hành, phương pháp định giá đất được nêu tại Điều 4 Nghị định 44/2014/NĐ-CP gồm: Phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp chiết trừ, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư, phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.



## 9. Quy định về phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất

Luật Đất đai 2024 bổ sung thêm *Chương VIII về phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất*, quy định nguyên tắc phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất, yêu cầu 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 theo quy định của Luật này.

**=> Đây là quy định mới hoàn toàn, trước đó nội dung này không có trong Luật Đất đai 2013.**

