

## **Luật Đất đai 2024: 10 điểm mới có lợi cho hàng triệu người dân**

*Luật Đất đai mới vừa được thông qua và có hiệu lực từ ngày 01/01/2025, hứa hẹn sẽ tác động sâu rộng tới mọi mặt xã hội cũng như mọi tầng lớp nhân dân. Dưới đây là điểm mới của Luật Đất đai 2024 có lợi cho hàng triệu người dân.*

### **1. Đất không có giấy tờ sử dụng trước 01/7/2014 được cấp Sổ đỏ**

Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ổn định trước 01/7/2014 mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp giao đất trái thẩm quyền nay được Ủy ban nhân dân (UBND) cấp xã xác nhận không có tranh chấp thì được cấp Sổ đỏ.

Theo đó, [Luật Đất đai 2024](#) số 31/2024/QH15 quy định cụ thể việc cấp Sổ đỏ cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất theo thời điểm sử dụng đất:

- Trước ngày 18/12/1980;
- Từ ngày 18/12/1980 - trước ngày 15/10/1993;
- Từ ngày 15/10/1993 - trước ngày 01/7/2014.

Hiện nay, đối với trường hợp này, Luật Đất đai số [45/2013/QH14](#) chỉ quy định cấp Sổ đỏ đối với đất không có giấy tờ trước 01/7/2004. Còn đất sử dụng trước 01/7/2014 mà không có giấy tờ phải đáp ứng điều kiện khắt khe hơn:

- Đang sử dụng đất trước ngày 01/7/2014.
- Có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.
- Nay được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp.

Nói chung, Luật Đất đai 2024 giúp tăng cơ hội cấp Sổ đỏ đối với đất không có giấy tờ trước 01/7/2014.

### **2. Bỏ khung giá đất, xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường**

Hiện nay, khung giá đất được ban hành định kỳ 05 năm/lần và là căn cứ để Ủy ban nhân dân tỉnh xây dựng bảng giá đất tại địa phương.

Bỏ khung giá đất, đồng nghĩa với việc các tỉnh sẽ được tự quyết định Bảng giá đất mà không phụ thuộc vào giá đất tối thiểu - tối đa của khung giá đất. Điểm a khoản

1 Điều 158 Luật Đất đai 2024 nhấn mạnh, việc định giá đất phải đảm bảo nguyên tắc thị trường.

Điều 159 Luật này cũng quy định, Bảng giá đất được xây dựng theo khu vực, vị trí. Bảng giá đất mới sẽ được công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026, sau đó sẽ điều chỉnh hằng năm thậm chí trường hợp cần thiết có thể điều chỉnh trong năm để phù hợp với giá thị trường.

Mà tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất được tính theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do UBND cấp tỉnh quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất (hệ số K). Cụ thể:

**Giá trị của thửa đất cần định giá (01m<sup>2</sup>) = Giá đất trong bảng giá đất x Hệ số điều chỉnh giá đất (hệ số K)**

Theo đó, khi Bảng giá đất được xây dựng theo giá thị trường thì giá đền bù thu hồi đất cũng sẽ tăng, người dân sẽ hạn chế được tối đa thiệt hại khi bị thu hồi đất.

Đồng thời, khoản 4 Điều 102, khoản 6 Điều 103 Luật Đất đai 2024 quy định đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng; đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi phải bảo đảm phù hợp với giá thị trường.

Bên cạnh đó, Bảng giá đất được dùng để tính tiền sử dụng đất, thuế thu nhập cá nhân khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất...

Theo đó, khi Bảng giá đất được xây dựng tiệm cận với giá đất thị trường sẽ khiến thuế, phí chuyển nhượng đất tăng, hạn chế hiện tượng đầu cơ đất đai và có thể khiến giá đất giảm về đúng giá trị thực tế.

Lúc này, người dân có nhu cầu thật sự sẽ tiếp cận được với đất đai, nhà ở theo đúng giá trị.

Có thể thấy, về cơ bản, việc bỏ khung giá đất xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường là hoàn toàn phù hợp.

### **3. Thêm nhiều trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất từ 2025**

Điều 157 Luật Đất đai 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, Điều 11, 12 Nghị định [45/2014/NĐ-CP](#) như sau:

- 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;

- 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;
- Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư;
- 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;
- Sử dụng đất không phải đất quốc phòng, an ninh cho mục đích quốc phòng, an ninh của doanh nghiệp quân đội, công an;
- 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.

#### **4. Đơn giản hóa điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp**

Từ năm 2025, hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong khu dân cư/trong cùng thửa đất hoặc chuyển mục đích sử dụng các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở chỉ cần đáp ứng điều kiện:

**Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt** thay vì phải đáp ứng kế hoạch sử dụng đất cấp hàng năm.

Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện được ban hành theo thời kỳ 10 năm còn kế hoạch sử dụng đất được ban hành theo từng năm nên đương nhiên cơ hội chuyển mục đích sử dụng đất theo Luật mới cũng dễ dàng hơn.

#### **5. Đa dạng hình thức bồi thường cho người dân bị thu hồi đất**

Hiện nay, việc bồi thường về đất được thực hiện bằng 02 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).

Tuy nhiên, Luật Đất đai 2024 đã mở rộng các hình thức bồi thường về đất. Cụ thể, khoản 2 Điều 91 Luật Đất đai 2024 quy định, việc bồi thường về đất được thực hiện thông qua 01 trong 04 hình thức:

- 1- Giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi; hoặc
- 2- Bằng tiền trong trường hợp không có đất để bồi thường người dân có nhu cầu; hoặc
- 3- Bằng đất khác mục đích sử dụng với loại đất thu hồi; hoặc
- 4- Nhà ở.

Trong đó, ưu tiên người được bồi thường bằng đất, bằng nhà ở được lựa chọn bồi thường bằng tiền nếu có nhu cầu thì đăng ký khi lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

## **6. Bị thu hồi đất nông nghiệp được bồi thường bằng đất ở/nhà ở**

Khoản 6 Điều 111 Luật Đất đai 2024 quy định:

*Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải đất ở mà đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định tại Điều 95 của Luật này mà có nhu cầu bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở và địa phương có điều kiện về quỹ đất ở, nhà ở thì được bồi thường bằng giao đất ở hoặc nhà ở tái định cư.*

Tức là, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp mà bị thu hồi đất được bồi thường bằng đất ở/nhà ở nếu đáp ứng đủ các điều kiện sau:

- Đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định;
- Có nhu cầu bồi thường bằng đất ở/nhà ở;
- Địa phương có điều kiện về quỹ đất ở, nhà ở.

## **7. Phải bàn giao nhà ở tái định cư mới được thu hồi đất**

Một trong những điều kiện thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai 2024 là phải hoàn thành việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc bố trí tái định cư (khoản 3 Điều 80 Luật Đất đai 2024).

Đối chiếu với quy định tại khoản 6 Điều 91 Luật này, 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.

Theo đó, có thể hiểu, phải hoàn thành việc bố trí tái định cư, bàn giao nhà ở tái định cư trước khi có quyết định thu hồi đất.

## **8. Bổ sung nhiều khoản hỗ trợ cho người dân bị thu hồi đất**

Luật Đất đai 2013 quy định các khoản hỗ trợ chính khi Nhà nước thu hồi đất gồm có:

- Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất;
- Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm đối với trường hợp thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp; thu hồi đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ của hộ gia đình, cá nhân mà phải di chuyển chỗ ở;
- Hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp thu hồi đất ở của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà phải di chuyển chỗ ở;

- Hỗ trợ khác (hỗ trợ người đang thuê nhà ở không thuộc sở hữu Nhà nước; Hỗ trợ khi thu hồi đất công ích của xã, phường, thị trấn...)

Bên cạnh các khoản hỗ trợ trên, Luật Đất đai 2024 quy định thêm các khoản hỗ trợ khác:

- Hỗ trợ di dời vật nuôi;

- Hỗ trợ dỡ 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.

### **9. Cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp được nhận chuyển nhượng đất trồng lúa**

Hiện nay, Luật Đất đai 2013 không cho phép hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa. Tuy nhiên, Luật Đất đai 2024 đã bỏ quy định 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.

### **10. Tăng hạn mức chuyển nhượng đất nông nghiệp**

Theo đó, khoản 1 Điều 177 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.

Điều này cho phép cá nhân tích tụ đất nông nghiệp, tạo điều kiện để phát triển nông nghiệp quy mô lớn, ứng dụng đầy đủ công nghệ vào sản xuất nông nghiệp, tiến tới sản xuất nông nghiệp hiện đại, tăng thu nhập cho người nông dân.