



Những điểm mới và một số kiến nghị, đề xuất nhằm thực thi hiệu quả Luật Đất đai năm 2024

LÊ VĂN VIÊN

Bộ Công Thương

Ngày 18/1/2024, tại kỳ họp bất thường lần 5, Quốc hội khóa XV đã thông qua Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và có hiệu lực thi hành kể từ ngày 1/1/2025, điều này có ý nghĩa chính trị to lớn, thể hiện sự thống nhất về quan điểm, định hướng của Ban Chấp hành Trung ương Đảng, Bộ Chính trị, Ban Bí thư, Quốc hội và Chính phủ trong việc thể chế hóa các chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách pháp luật của Nhà nước. Đây cũng là thành quả của quá trình phối hợp chặt chẽ, chuẩn bị thận trọng, kỹ lưỡng, khoa học, từ sớm, từ xa, với nỗ lực và quyết tâm rất cao của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Chính phủ, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các cơ quan của Quốc hội, đại biểu Quốc hội, các cơ quan, tổ chức hữu quan; huy động mọi nguồn lực với tinh thần thực sự cầu thị, lắng nghe, dân chủ; tranh thủ tối đa trí tuệ, đóng góp của các chuyên gia, nhà khoa học, cộng đồng doanh nghiệp (DN), cử tri và nhân dân cả nước. Luật Đất đai năm 2024 ghi nhận nhiều điểm mới nổi bật, được kỳ vọng sẽ làm tăng tính thị trường, góp phần hài hòa lợi ích và nâng cao hiệu quả công tác quản lý nhà nước về đất đai.

1. NHỮNG ĐIỂM MỚI CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024

1.1. Mở rộng quyền sử dụng đất

Khác với quy định tại Điều 5, Luật Đất đai năm 2013, người sử dụng đất (SDĐ) là người “được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ), nhận chuyển QSDĐ theo quy định của Luật này”, trong đó bao gồm đối tượng là “người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về quốc tịch” (khoản 6); Điều 4, Luật Đất đai năm 2024 quy định, người SDĐ là người “được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận QSDĐ; đang SDĐ ổn định, đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và QSDĐ ở, Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; nhận QSDĐ; thuê lại đất theo quy định của Luật này”. Trong đó có đối tượng là “cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam” (khoản 3) và “người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài” (khoản 6).

Điều này có nghĩa, theo quy định tại Luật Đất đai năm 2013 thì nhiều trường hợp người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài mua đất ở trong nước phải nhờ người khác đứng tên thực hiện giao dịch, làm phát sinh tranh chấp trong quá trình chuyển nhượng, quản lý QSDĐ. Trong khi đó, Luật Đất đai (sửa đổi) đã xác định rõ, người SDĐ là người Việt Nam định cư ở nước ngoài gồm người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam và người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài. Như vậy, việc mở rộng QSDĐ với người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam sẽ đã tạo điều kiện cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài có môi trường thuận lợi để đầu tư, kinh

doanh, làm việc... Đây 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 nguồn lực đất đai; thu hút kiều hối, đầu tư của kiều bào ở nước ngoài cho phát triển kinh doanh bất động sản nói riêng và đẩy mạnh nền kinh tế nói chung.

Cùng với đó là các quy định cụ thể, chi tiết trong Luật Đất đai năm 2024 như mở rộng quyền, nghĩa vụ SDĐ, chế độ quản lý, SDĐ đối với hai đối tượng: Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài là đối tượng SDĐ và được hưởng tương đối đầy đủ các quyền như công dân Việt Nam (riêng quyền thế chấp thì chỉ giới hạn là thế chấp tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam); tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được bổ sung một số quyền lợi như: Được nhận chuyển nhượng, cho thuê lại QSDĐ trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao...

Như vậy, theo Luật Đất đai năm 2024, người Việt Nam định cư ở nước ngoài có quốc tịch Việt Nam sẽ có đầy đủ các quyền liên quan đến đất đai (không chỉ riêng quyền đối với đất ở) như công dân Việt Nam ở trong nước và giữ chính sách như pháp luật hiện hành đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài. Trường hợp người gốc Việt Nam thực hiện hoạt động kinh doanh bất động sản, làm chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở thì việc xác định chủ thể có quyền thực hiện dự án theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Nhà ở. Ngoài ra, Luật Đất đai năm 2024 cũng quy định 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



▲ Những quy định mới trong Luật Đất đai năm 2024 sẽ tạo điều kiện SDD hiệu quả, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội

trả tiền hàng năm và phần tiền thuê đất đã nộp trước đó sẽ được khấu trừ vào tiền thuê đất hàng năm theo quy định của Chính phủ.

1.2. Quy định cụ thể việc giao đất, cho thuê đất

Nhằm bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất với quy định của Chương VIII về phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất, Chương IX, Luật Đất đai năm 2024 đã quy định cụ thể việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá QSDĐ đối với đất sạch do Nhà nước tạo lập hoặc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có SDD đối với đất chưa giải phóng mặt bằng mà nhà đầu tư trúng đấu 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 và 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. Đồng thời, Luật quy định rõ thời hạn 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; cho phép nhà đầu tư được thỏa thuận về nhận QSDĐ đối với đất ở hoặc phải đang có quyền SDD ở/đất ở và đất khác để thực hiện dự án nhà ở thương mại... Thực hiện nghiêm đấu giá, đấu thầu trong Luật giúp cho việc tiếp cận đất đai được công khai, minh bạch và bình đẳng cho tất cả mọi đối tượng; giảm tối đa quan hệ “xin - cho”, góp phần tạo môi trường cạnh tranh công bằng cho những DN kinh doanh bất động sản và cho phép DN có kinh nghiệm, năng lực SDD chiếm ưu thế. Hơn nữa, việc thực hiện đấu giá QSDĐ, đấu thầu dự án có SDD giúp tăng nguồn thu vào ngân sách nhà nước để phục vụ lợi ích công cộng, ngăn chặn tình trạng lợi ích nhóm.

Để đảm bảo vận hành thông suốt công tác định giá đất và tránh thất thoát tài sản công, Luật Đất đai năm 2024 quy định 4 phương pháp xác định giá đất, gồm: So sánh, thu nhập, thặng dư và hệ số điều chỉnh giá đất. Trong trường hợp cần quy định phương pháp định giá đất khác thì Chính

phủ phải đề xuất và được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, nhằm đảm bảo vận hành thông suốt công tác định giá, phục vụ mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội.

1.3. Bỏ khâu trung gian, đẩy mạnh phân cấp cho địa phương

Luật Đất đai (sửa đổi) đẩy mạnh phân cấp, phân quyền trong thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thống nhất quản lý theo hướng nâng cao trách nhiệm của địa phương và kiểm tra, giám sát, kiểm soát chặt chẽ của Trung ương; giảm đầu mối, giảm trung gian, gắn với cải cách hành chính, giảm phiền hà, tiêu cực. Luật cũng bỏ khung giá đất, quy định bảng giá đất của Chính phủ và phân quyền cho các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tự quy định bảng giá đất hàng năm trên địa phận thuộc phạm vi quản lý của địa phương; bỏ quy định về thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của cảng vụ hàng không, ban quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế. Theo đó, sẽ giảm đầu mối trung gian trong giao đất, cho thuê đất tại khu kinh tế, khu công nghệ cao, cảng hàng không sân bay; tập trung cải cách, đơn giản hóa thủ tục hành chính (TTHC) một cách công khai, minh bạch để người dân thuận tiện trong quá trình thực hiện.

Khoản 3, Điều 114, Luật Đất đai năm 2013 quy định, UBND cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể, tuy nhiên, ngày 6/5/2023, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 73/NQ-CP về việc ủy quyền quyết định giá đất cụ thể, thực hiện cho đến khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành. Theo Nghị quyết số 73/NQ-CP, UBND cấp tỉnh sẽ ủy quyền cho UBND cấp huyện quyết định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; thu tiền SDD khi giao đất tái định cư; tính tiền SDD, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích SDD cho hộ gia đình, cá nhân; xác định giá đất đối với diện tích vượt hạn mức khi Nhà nước công nhận QSDĐ ở cho hộ gia đình, cá nhân; xác định giá khởi điểm để đấu giá QSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân. Bảng giá đất được xây dựng hàng năm nhằm tiệm cận giá đất thị trường và công bố, áp dụng lần đầu kể từ ngày 1/1/2026, được điều chỉnh từ ngày 1/1 của năm tiếp theo.

1.4. Công tác thu hồi, bồi thường, phát triển quỹ đất phải công khai, minh bạch

Về vấn đề thu hồi đất, theo Luật Đất đai năm 2024, UBND tỉnh là cấp quyết định thu hồi đất đối với tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, đất quốc phòng, an ninh sau khi có văn bản chấp thuận của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an. Trường hợp không thống nhất ý kiến, UBND cấp tỉnh có trách nhiệm báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét quyết định. UBND cấp huyện có thẩm quyền thu hồi đất đối với các trường hợp còn lại, không phân biệt người SDD, tổ chức, cá nhân đang quản lý, chiếm hữu đất. Đặc biệt, Điều 79 quy định cụ thể 31 trường hợp Nhà nước thu



hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. “Trường hợp thu hồi đất để thực hiện dự án, công trình vì lợi ích quốc gia, công cộng không thuộc các trường hợp quy định từ khoản 1 - khoản 31 thì Quốc hội sửa đổi, bổ sung các trường hợp thu hồi đất của Điều này theo trình tự, thủ tục rút gọn” (khoản 32), đảm bảo tính công khai, minh bạch, để giám sát và khắc phục tình trạng một số trường hợp địa phương thu hồi đất tràn lan, gây bức xúc trong nhân dân.

Chương VII, Luật Đất đai năm 2024 quy định chặt chẽ về công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp, chính đáng của người có đất bị thu hồi. Trong đó, Điều 91 đã xác định nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, trong đó có nguyên tắc “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; đồng thời phải phù hợp với truyền thống văn hóa, phong tục, tập quán của cộng đồng dân cư nơi có đất thu hồi. Khu tái định cư có thể bố trí cho một hoặc nhiều dự án” (khoản 5) và yêu cầu việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, bố trí tái định cư phải được hoàn thành trước khi có quyết định thu hồi đất.

Đặc biệt, Luật Đất đai năm 2024 đã bổ sung thêm Chương VIII về phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất mà Luật Đất đai năm 2013 không có, trong đó yêu cầu “Việc phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất phải theo quy hoạch, kế hoạch SDĐ; SDĐ đúng mục đích, công khai, minh bạch, hợp lý, hiệu quả và theo quy định của pháp luật, 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” (Điều 112). Bên cạnh đó, Luật bỏ quy định phải trình Thủ tướng Chính phủ có văn bản chấp thuận đối với dự án SDĐ trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào các mục đích khác mà không thuộc trường hợp được Quốc hội quyết định, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư; phân cấp cho HĐND cấp tỉnh quyết định chuyển mục đích đối với dự án có SDĐ trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào các mục đích khác.

1.5. Hướng đến đơn giản hóa TTHC trong quản lý đất đai

Luật Đất đai năm 2024 quy định rõ việc công bố, công khai các TTHC về đất đai; trách nhiệm thực hiện TTHC về đất đai; trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất; giao Chính phủ quy định cụ thể các TTHC về đất đai. Quy định cụ thể điều kiện, thẩm quyền cho phép chuyển mục đích SDĐ; phân cấp toàn bộ thẩm quyền chấp thuận việc chuyển mục đích SDĐ trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên cho HĐND cấp tỉnh. Theo đó, hộ gia đình, cá nhân đang SDĐ có nhu cầu chuyển mục đích SDĐ nông nghiệp trong khu dân cư, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở sang đất ở hoặc chuyển mục đích sử dụng các loại đất phi nông nghiệp không phải là

đất ở sang đất ở... căn cứ vào quy hoạch SDĐ cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để cho phép chuyển mục đích SDĐ, mà không căn cứ vào kế hoạch SDĐ hàng năm cấp huyện. Đồng thời, khoản 4, Điều 91 quy định rõ: “Nhà nước có trách nhiệm hỗ trợ cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản để tạo điều kiện cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản có việc làm, có thu nhập, ổn định đời sống, sản xuất”. Luật cũng bổ sung quy định Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai và cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, trong đó, quy định trách nhiệm, thời gian các Bộ, ngành, địa phương đưa hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai vào vận hành, khai thác; quy định kết nối liên thông cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai với cơ sở dữ liệu của các Bộ, ngành có liên quan; bổ sung quy định về dịch vụ công trực tuyến và giao dịch điện tử về đất đai.

1.6. Mở rộng hạn mức nhận chuyển QSDĐ nông nghiệp

Theo khoản 1, Điều 177, Luật Đất đai năm 2024 cho phép mở rộng “Hạn mức nhận chuyển QSDĐ 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, 3, Điều 176 của Luật này” và các quy định về tập trung đất nông nghiệp, tích tụ đất nông nghiệp (Điều 177, Điều 192)... tạo điều kiện để hoạt động sản xuất nông nghiệp phát triển nhanh, bền vững, hiệu quả, bảo đảm vững chắc an ninh lương thực quốc gia, phấn đấu đến năm 2030 phát triển 1 triệu ha đất chuyên canh lúa chất lượng cao, hướng đến mục tiêu phát thải ròng bằng “0” (Net zero), bảo đảm môi trường sinh thái, thích ứng với biến đổi khí hậu, ứng dụng khoa học, công nghệ, phù hợp với đặc điểm về đất đai, địa hình, khí hậu, văn hóa, quá trình chuyển dịch lao động, chuyển đổi nghề, việc làm ở nông thôn của từng vùng, từng khu vực, từng địa phương và phù hợp với nhu cầu của thị trường. Luật Đất đai năm 2024 còn nới lỏng thời hạn xem xét công nhận QSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân SDĐ đến trước ngày 1/7/2014 và tự động gia hạn đối với đất nông nghiệp; yêu cầu cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp phải thành lập tổ chức kinh tế và có phương án SDĐ trồng lúa được UBND cấp huyện phê duyệt khi nhận chuyển nhượng, nhận tặng, cho đất trồng lúa quá hạn mức theo quy định tại khoản 1, Điều 176 (không quá 3 ha đối với tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khu vực Đông Nam bộ và khu vực đồng bằng sông Cửu Long; không quá 2 ha đối với tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khác). DN có thể nhận chuyển nhượng QSDĐ trồng lúa và được phép bán tài sản trên đất, bán quyền thuê đất cho DN khác.

Mặt khác, Luật Đất đai năm 2024 cũng có nhiều quy định mới về kết hợp sử dụng đa mục đích, chuyển đổi đất nông nghiệp góp phần tích tụ đất đai cho sản xuất; quyền cho thuê, liên doanh, liên kết đối với đơn vị sự nghiệp công lập; cho phép nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp đối với đối tượng không phải là người trực tiếp sản xuất nông nghiệp; mở rộng trường hợp chuyển mục đích SDĐ; có cơ chế tạo thuận lợi, công bằng và thị trường trong thu hồi đất,



giao đất để thực hiện các dự án về y tế, giáo dục, phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân, người lao động thu nhập thấp...; cho phép áp dụng ngay một số quy định của Luật như định giá đất, SDD để thực hiện dự án lấn biển... nhằm tháo gỡ các vướng mắc từ thực tiễn, nhất là việc cho phép áp dụng ngay các quy định về định giá đất sẽ là cơ sở để Chính phủ xây dựng và ban hành Nghị định quy định về giá đất thực hiện Luật Đất đai năm 2024, thay vì ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP quy định về giá đất.

2. MỘT SỐ KIẾN NGHỊ, ĐỀ XUẤT

Hiện nay, các địa phương đang kỳ vọng Luật Đất đai khi có hiệu lực sẽ góp phần nâng cao hiệu quả công tác quản lý, sử dụng hợp lý nguồn lực đất đai, gắn với giải quyết các vướng mắc, tồn tại trên thực tế của từng địa phương, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, hội nhập quốc tế sâu rộng, từng bước hiện thực hóa mục tiêu mà cuộc Cách mạng công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước đề ra. Để Luật sớm đi vào thực tiễn cuộc sống, phát huy tối đa hiệu quả, công tác tổ chức thi hành Luật là khâu đặc biệt quan trọng và cần thiết; các Nghị định hướng dẫn thi hành vừa cần sớm được xây dựng, ban hành, vừa phải đảm bảo chi tiết, cụ thể, minh bạch, dễ hiểu, dễ thực hiện. Vì vậy, kiến nghị Chính phủ sớm ban hành các nghị định hướng dẫn và triển khai kế hoạch thực hiện Luật Đất đai năm 2024; phân công cụ thể cho từng Bộ, ngành xây dựng văn bản thi hành dưới Luật theo tiến độ, lộ trình cụ thể; triển khai tập huấn, tuyên truyền, phổ biến nội dung của Luật và các văn bản thi hành tới địa phương, ban/ngành, đoàn thể, tổ chức chính trị - xã hội, cộng đồng DN và mọi tầng lớp nhân dân.

Bên cạnh đó, nhằm thúc đẩy tăng trưởng và thu hút đầu tư từ công dân Việt Nam định cư ở nước ngoài trong thời gian tới, đề xuất Chính phủ rà soát các quy định có liên quan đến QSDĐ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài tại các luật và một số quy định khác như: Luật Kinh doanh Bất động sản (sửa đổi); Luật Nhà ở (sửa đổi); quy trình, thủ tục xác nhận công dân Việt Nam định cư ở nước ngoài...; tăng cường tuyên truyền, phổ biến về các đạo luật đã được ban hành, nhất là những điểm mới, điểm cần được làm rõ để hướng dẫn đầy đủ, chi tiết cho người dân, tổ chức và các bên liên quan hiểu, thực hiện đúng, từ đó hạn chế vi phạm, tiêu cực, tăng hiệu lực thực thi trong thực tiễn; đẩy mạnh việc sửa đổi các luật liên quan đến quyền, lợi ích của kiều bào theo hướng cởi mở, thuận lợi hơn, phù hợp với quy định của Hiến pháp, pháp luật Việt Nam.

Kiến nghị Bộ TN&MT chủ trì, phối hợp với Bộ Tư pháp rà soát, trình Thủ tướng Chính phủ kế hoạch ban hành các văn bản hướng dẫn thi hành Luật như: Nghị định hướng dẫn thực hiện các điều, khoản chung; lĩnh vực chuyên sâu (quản lý đất; thu tiền SDD; định giá đất; thu hồi, bồi thường, tái định cư; điều tra cơ bản thông tin dữ liệu đất đai...); đất đai cho hạ tầng giao thông, đô thị, năng lượng, công nghiệp... Cùng với đó, xây dựng đề án truyền

thông chính sách, phổ biến, đưa các điều, khoản, quy định của Luật đi vào thực tế; chú trọng tập huấn, nâng cao trình độ chuyên môn của những người làm công tác lãnh đạo, quản lý đất đai từ Trung ương đến địa phương; kiện toàn, sắp xếp bộ máy, xây dựng cơ sở dữ liệu thông tin liên quan, phục vụ công tác định giá đất vào năm 2025...

Một điểm quan trọng khác là quy định về nộp tiền SDD hàng năm thay vì trả một lần trong Luật, sẽ giúp chủ đầu tư giảm bớt gánh nặng tài chính trong thời gian đầu triển khai dự án, nhờ vậy, giá bán bất động sản cũng có cơ hội được điều chỉnh về mức hợp lý hơn, tạo cơ hội tăng thu cho nhà nước nhờ các giá trị tăng thêm của đất đai theo thời gian. Trong khi đó, Luật quy định UBND cấp tỉnh có trách nhiệm trình HĐND cấp tỉnh quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 1/1 của năm tiếp theo, hoặc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung trong năm và giao Chính phủ quy định chi tiết, bảo đảm bảng giá đất được cập nhật phù hợp với thực tế. Do đó, để bảo đảm chất lượng bảng giá đất, cơ quan quản lý nhà nước các cấp cần nâng cao năng lực trong quá trình tổ chức thực thi pháp luật; hoàn thành xây dựng cơ sở dữ liệu số và hệ thống thông tin quốc gia về đất đai để trực tiếp phục vụ công tác quản lý, SDD thống nhất, hiệu quả.

3. KẾT LUẬN

Mặc dù chưa “thể chế hóa” toàn bộ các chủ trương và tinh thần Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý, SDD, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao; cần chờ thời điểm Luật chính thức có hiệu lực thi hành cũng như việc ban hành đồng bộ các nghị định, thông tư, hướng dẫn cụ thể... song, kỳ vọng khi triển khai vào thực tế, Luật Đất đai năm 2024 sẽ tháo gỡ được những vướng mắc, bất cập, góp phần xây dựng thể chế, chính sách về quản lý, SDD đồng bộ, phù hợp với thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Quán triệt và triển khai nghiêm túc Luật Đất đai năm 2024 được xem là nhiệm vụ, giải pháp quan trọng để nguồn lực đất đai được quản lý, khai thác, sử dụng tiết kiệm, hiệu quả, bền vững, đáp ứng yêu cầu đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa, công bằng và ổn định xã hội; bảo đảm quốc phòng, an ninh; BVMT, thích ứng với biến đổi khí hậu, đưa Việt Nam trở thành nước phát triển có thu nhập cao vào năm 2045 theo mục tiêu Đại hội XIII của Đảng đề ra■

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Luật Đất đai số 45/2013/QH13.
2. Luật Đất đai số 31/2024/QH15.
3. TS. Nguyễn Minh Phong: Một số điểm mới và kỳ vọng của Luật Đất đai năm 2024 (<https://tapchinganhang.gov.vn/mot-so-diem-moi-va-ky-vong-cua-luat-dat-dai-nam-2024.htm>).