

FIDT

FOCUS ON PERFORMANCE

18 ĐIỂM THAY ĐỔI TRONG LUẬT ĐẤT ĐAI 2024 CẦN LƯU Ý

Quốc hội đã biểu quyết thông qua ngày 18/01/2024 (có hiệu lực từ ngày 01/01/2025)

20 24

Phòng Nghiên cứu và Phân tích

Công ty CP FIDT

Website: [Fidt.vn](http://fidt.vn)

Email: support@fidt.vn

Luật Đất đai (sửa đổi 2024) (1)

STT	Vấn đề sửa đổi	Luật đất đai cũ	Luật đất đai (sửa đổi 2024)	Tác động
1	Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân	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	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	Tạo điều kiện tập trung đất nông nghiệp để hình thành các trang trại có quy mô lớn, hưởng lợi hiệu ứng kinh tế theo quy mô. Tiềm ẩn nguy cơ tập trung đất đai
2	Khung giá đất	Có khung giá đất	Bãi bỏ khung giá đất	<ul style="list-style-type: none"> Nhà nước thu được nhiều thuế hơn. Lượng đền bù từ giải phóng mặt bằng sẽ thỏa đáng hơn, thúc đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án, hạn chế được tình trạng đầu cơ đất
3	Bảng giá đất	Bảng giá đất được xây dựng định kỳ 05 năm một lần và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ	Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để công bố và áp dụng mỗi năm một lần từ ngày 01 tháng 01 của năm tiếp theo, bắt đầu công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026	Tăng thời gian điều chỉnh sửa đổi bổ sung từ đó kịp thời cập nhật giá trị quyền sử dụng đất theo sự tăng/giảm của thị trường
4	Phương pháp định giá đất	- Luật đất đai không quy định - Điều 4, Nghị định 44/2014/NĐ-CP quy định: so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư, hệ số điều chỉnh giá đất	Quy định 5 phương pháp: - So sánh - Thu nhập - Thặng dư - Hệ số điều chỉnh giá đất - Chính phủ quy định phương pháp định giá đất khác ngoài 04 phương pháp trên sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội	Giảm lượng phương pháp định giá, nâng cao tính so sánh và giảm lược thủ tục, tiết kiệm thời gian cho các bên liên quan. Giảm tính linh hoạt cho các trường hợp đặc biệt vì phương pháp định giá khác cần thời gian đồng ý của ủy ban thường vụ quốc hội

Luật Đất đai (sửa đổi 2024) (2)

STT	Vấn đề sửa đổi	Luật đất đai cũ	Luật đất đai (sửa đổi 2024)	Tác động
5	Cấp đất cho hộ gia đình	Có cấp đất cho hộ gia đình	Không cấp đất cho hộ gia đình (áp dụng từ 01/01/2025)	<i>Hạn chế sự phức tạp trong việc xác định quyền và nghĩa vụ đối với phần quyền sử dụng đất từ đó hạn chế tranh chấp và các vấn đề phát sinh liên quan</i>
6	Thay đổi tên gọi chính xác của sổ đỏ, sổ hồng	- Từ 10/12/2009 đến 31/12/2023 gọi là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất - Trước đó nữa gọi là Giấy chứng nhận quyền ở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc gọi là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	<i>Gọi là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất</i>	
7	Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp	Giá của 1m2 đất là giá đất theo mục đích sử dụng do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định và được ổn định theo chu kỳ 5 năm	Giá của 1m2 đất là giá đất theo bảng giá đất tương ứng với mục đích sử dụng và được ổn định theo chu kỳ 05 năm.	Tối ưu hóa nguồn thu từ thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, tránh trường hợp thất thu thuế và các rủi ro đạo đức trong quá trình xác định giá
8	Cách xác định thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản	Thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định là giá chuyển nhượng từng lần .	Thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định là giá chuyển nhượng từng lần ; trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thu nhập chịu thuế tính theo giá đất trong bảng giá đất .	Phân biệt cụ thể hơn về xác định thu nhập chịu thuế là chuyển nhượng bất động sản (Không phải là quyền sử dụng đất) khác với chuyển nhượng quyền sử dụng đất => Trong trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bất động sản trên đất thì sẽ chịu 2 khoản thuế.


Luật Đất đai (sửa đổi 2024) (3)

STT	Vấn đề sửa đổi	Luật đất đai cũ	Luật đất đai (sửa đổi 2024)	Tác động
9	Luật Đất đai 2024 sẽ sửa đổi 08 luật liên quan		<ul style="list-style-type: none"> - Luật Quy hoạch, Thủy sản, Lâm nghiệp 2017 - Luật Tổ chức chính quyền địa phương 2015 - Luật Thi hành án dân sự 2008 - Luật Thuế thu nhập cá nhân 2007 - Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp 2010 - Luật Đầu tư 2020 	Thay đổi các luật liên quan khi luật chuyên ngành (cụ thể là Luật Đất Đai) sửa đổi để đảm bảo tính thống nhất trong quá trình áp dụng luật.
10	Bổ sung thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai của Trọng tài thương mại	Không có quy định	Tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai sẽ do Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự hoặc do Trọng tài thương mại Việt Nam giải quyết theo quy định của pháp luật về trọng tài thương mại.	Gia tăng cho các bên tranh chấp một lựa chọn ngoài tòa án Giảm khối lượng công việc cho tòa án.
11	Chuyển nhượng đất trồng lúa	Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa.	Cho phép cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp vẫn được nhận chuyển nhượng đất trồng lúa.	Giải quyết tình trạng “đất chết”, tạo điều kiện làm nông trại quy mô lớn Tiềm ẩn nguy cơ gây sốt đất
12	Nguyên tắc sử dụng đất	<ul style="list-style-type: none"> - Đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và đúng mục đích sử dụng đất. - Tiết kiệm, có hiệu quả, bảo vệ môi trường và không làm tổn hại đến lợi ích chính đáng của người sử dụng đất xung quanh. - Người sử dụng đất thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình trong thời hạn sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai 2013 và quy định khác của pháp luật có liên quan. 	<ul style="list-style-type: none"> - Đúng mục đích sử dụng đất. - Bền vững, tiết kiệm, có hiệu quả. - Bảo vệ đất, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu, không được lạm dụng thuốc bảo vệ thực vật, phân hóa học làm ô nhiễm, thoái hóa đất. - Thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan; không xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất liền kề và xung quanh. 	

Luật Đất đai (sửa đổi 2024) (4)

STT	Vấn đề sửa đổi	Luật đất đai cũ	Luật đất đai (sửa đổi 2024)	Tác động
13	Quy định về phân loại đất	Căn cứ vào mục đích sử dụng, đất đai mà phân loại đất đai thành nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp, nhóm đất chưa sử dụng	Ngoài những quy định ở luật cũ, luật đất đai 2024 còn có một số quy định sau: - Không liệt kê các loại đất thuộc đất nông nghiệp khác. - Không liệt kê các loại đất thuộc đất phi nông nghiệp khác. - Sửa đổi định nghĩa nhóm đất chưa sử dụng như sau: Nhóm đất chưa sử dụng là đất chưa xác định mục đích sử dụng và chưa giao, chưa cho thuê. (Theo Luật Đất đai 2013, nhóm đất chưa sử dụng gồm các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng)	Tăng tính linh hoạt và giảm gánh nặng thủ tục hành chính nhưng gây khó khăn trong việc phân loại đất đai cho một số trường hợp cụ thể, có thể dẫn đến nguy cơ tranh chấp. Sửa đổi định nghĩa nhóm đất phản ánh thực tế và tăng cường quản lý nhưng tiềm ẩn nguy cơ tranh chấp do chưa xác định cụ thể mục đích sử dụng.
14	Bổ sung quy định về quyền và nghĩa vụ của công dân đối với đất đai.	Không đề cập	Ngoài quy định như luật đất đai 2013, luật đất đai 2024 còn có bổ sung thêm: • Điều 23. Quyền của công dân đối với đất đai • Điều 24. Quyền tiếp cận thông tin đất đai • Điều 25. Nghĩa vụ của công dân đối với đất đai	Cho phép công dân được tham gia sâu hơn vào lập pháp và hành pháp, thị trường BDS sẽ công khai minh bạch hơn.
15	Phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất	Không có quy định	Bổ sung chương VIII về phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất từ Điều 112 đến Điều 115 Luật Đất đai 2024.	Chủ yếu có tác động chính trong việc hoàn thiện hệ thống pháp luật về đất đai và các nguyên tắc đạo đức chính trong quản lý, tăng cường vai trò của nhà nước trong quản lý quỹ đất

Luật Đất đai (sửa đổi 2024) (5)

STT	Vấn đề sửa đổi	Luật đất đai cũ	Luật đất đai (sửa đổi 2024)	Tác động
16	Công bố công khai tất cả các loại quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	<ul style="list-style-type: none">- Việc công bố công khai quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh được thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch.- Toàn bộ nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phải được công bố công khai- Toàn bộ nội dung kế hoạch sử dụng đất sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt phải được công bố công khai	<ul style="list-style-type: none">- Việc công bố công khai quy hoạch sử dụng đất quốc gia thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch.- Kế hoạch sử dụng đất quốc gia; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt phải được công bố công khai.	Việc công bố này mang lại nhiều ảnh hưởng tích cực như tăng cường tính minh bạch, thúc đẩy sự tham gia của người dân, hạn chế tham nhũng và tiêu cực, cũng như bảo vệ môi trường thông qua việc đảm bảo sử dụng đất đai hợp lý và hiệu quả.
17	Hoàn thành bố trí tái định cư trước khi thu hồi đất.	 Không đề cập	UBND cấp tỉnh, UBND cấp huyện có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện dự án tái định cư để bảo đảm chủ động trong việc bố trí tái định cư cho người có đất thu hồi. 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.	Đảm bảo quyền lợi của người dân bị thu hồi đất. Tuy nhiên, thay đổi này có thể tăng gánh nặng cho ngân sách địa phương và gây ra tình trạng "sốt đất" tại khu vực tái định cư

Luật Đất đai (sửa đổi 2024) (5)

STT	Vấn đề sửa đổi	Luật đất đai cũ	Luật đất đai (sửa đổi 2024)	Tác động
18	Quy định nguyên tắc, điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất.	<p>- Luật đất đai không quy định</p> <p>- Khoản 23 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP quy định, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng và điều kiện cụ thể tại địa phương để quy định cụ thể điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất theo từng loại đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất</p>	<p>Đã bổ sung quy định về nguyên tắc, điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất tại Điều 220</p>	<ul style="list-style-type: none">• Đảm bảo tính hợp lý và hiệu quả trong sử dụng đất bằng cách giới hạn diện tích tối thiểu cho phép tách thửa đất, ngăn chặn việc chia nhỏ thửa đất quá mức gây ảnh hưởng đến quy hoạch đô thị, nông thôn và đảm bảo an toàn giao thông, thoát nước sau khi tách.• Tạo điều kiện linh hoạt cho việc phân lô bán nền đáp ứng nhu cầu đa dạng của thị trường, kết hợp với các sửa đổi khác để không gặp tình trạng "sốt đất", phân lô bán nền tràn lan• Hiệu chỉnh điều kiện và diện tích tối thiểu tách thửa đất phù hợp với đặc điểm của từng địa phương.

LƯU Ý NHÀ ĐẦU TƯ

Quý khách nên đọc kỹ các rủi ro mà chúng tôi có dự phòng và đề cập trong báo cáo cũng như nhận diện về rủi ro thị trường để có lựa chọn đầu tư hiệu quả.

Báo cáo này được viết dựa trên nguồn thông tin đáng tin cậy vào thời điểm công bố. Quan điểm, dự báo và những ước lượng trong báo cáo này phản ánh đánh giá của FIDT tại thời điểm phát hành và có thể thay đổi theo tình hình doanh nghiệp và thị trường từng thời kỳ.

Quyết định của nhà đầu tư nên dựa vào tình hình tài chính cũng như mục tiêu đầu tư riêng biệt của nhà đầu tư.

Báo cáo này là tài sản và được giữ bản quyền bởi FIDT.

Không được phép sao chép, phát hành cũng như tái phân phối báo cáo vì bất kỳ mục đích gì nếu không có văn bản chấp thuận của FIDT.

Vui lòng ghi rõ nguồn khi trích dẫn nếu sử dụng các thông tin trong báo cáo này.

Chúng tôi xin chân thành cảm ơn quý khách hàng!

FIDT

FOCUS ON PERFORMANCE