

MỘT SỐ ĐIỂM MỚI TIÊU BIỂU CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024

HƯNG QUANG, THÚY MAI

Ngày 18/01/2024, Quốc hội đã ban hành Luật Đất đai số 31/2024/QH15 (**Luật Đất đai 2024**) thay thế Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 (**Luật Đất đai 2013**) và có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2025. Luật Đất đai 2024 có nhiều nội dung sửa đổi, bổ sung nổi bật nhằm giải quyết những hạn chế của văn bản cũ. Bài viết này sẽ không phân tích những điểm mới đã được nhiều cơ quan, tổ chức khác giới thiệu và đánh giá như xác định giá đất, giao đất, cho thuê đất,... mà tập trung vào một số nội dung quan trọng của Luật Đất đai 2024 liên quan đến hoạt động của doanh nghiệp, đặc biệt là các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, năng lượng. Một số nội dung này đã được các luật sư của NHQuang&Cộng sự nghiên cứu, tham gia đóng góp ý kiến trong quá trình xây dựng Luật Đất đai 2024, cụ thể như sau:

Thứ nhất, bổ sung quy định cụ thể về dự án vùng phụ cận các điểm kết nối giao thông và các tuyến giao thông có tiềm năng phát triển. Trước đây, Luật Đất đai 2013 không có định nghĩa cụ thể về vùng phụ cận mà chỉ đề cập “đối với dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang khu đô thị, khu dân cư nông thôn thì phải đồng thời xác định vị trí, diện tích đất thu hồi trong vùng phụ cận để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ, sản xuất, kinh doanh” (Điều 39, Điều 40, Điều 146).

Luật Đất đai 2024 đã bổ sung định nghĩa về vùng phụ cận tại khoản 49 Điều 3, theo đó, “vùng phụ cận là vùng đất tiếp giáp với các điểm kết nối giao thông và các tuyến giao thông có tiềm năng phát triển theo quy hoạch”. Như vậy, khái niệm “vùng phụ cận” của Luật Đất đai 2024 đã thu hẹp phạm vi của vùng phụ cận của Luật Đất đai 2013. Luật Đất đai 2024 cũng xác định trách nhiệm của Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án vùng phụ cận các điểm kết nối giao thông và các tuyến giao thông có tiềm năng phát triển là một trong các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định tại khoản 26 Điều 79 Luật Đất đai 2024. Như vậy, quy định này sẽ điều chỉnh các quy định của Luật Quy hoạch đô thị 2009 liên quan đến xác định “vùng phụ cận”, cụ thể là “đất hai bên đường”, bao gồm quy định:

“Điều 31. Lập quy hoạch để cải tạo, chỉnh trang đô thị; phát triển khu đô thị mới và trục đường mới trong đô thị



3. Việc lập quy hoạch chi tiết trục đường mới trong đô thị phải bảo đảm các yêu cầu sau:

a) Phạm vi lập quy hoạch tối thiểu là 50 mét mỗi bên kể từ phía ngoài chỉ giới đường đỏ của tuyến đường dự kiến;

b) Khai thác hiệu quả quỹ đất hai bên đường; nghiên cứu không gian kiến trúc, hình khối công trình, khoảng lùi của các công trình cụ thể, bảo đảm tăng cường tính chỉnh thể và tính đặc trưng của khu vực.”
“Điều 62. Chuẩn bị quỹ đất để phát triển đô thị theo quy hoạch

4. Khi triển khai dự án phát triển các tuyến đường giao thông theo quy hoạch đã được phê duyệt, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải đồng thời tổ chức thu hồi đất hai bên đường theo quy hoạch, tổ chức đấu giá hoặc đấu thầu để lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật”.

Quy định mới về “vùng phụ cận” của Luật Đất đai 2024 là cơ sở để Nhà nước xem xét, thu hồi đất theo quy hoạch để phát triển các tuyến đường giao thông (bao gồm đường bộ, đường sắt, đường thủy và đường giao thông) theo quy hoạch. Các điểm kết nối không chỉ bao gồm các khu vực kết nối các tuyến giao thông mà còn các nhà ga đường, bến tàu... - những vị trí thuận lợi để phát triển đô thị. Quy định mới này sẽ giúp Nhà nước có cơ sở và thuận lợi hơn trong việc thu hồi đất với mục tiêu phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng theo tinh thần của Nghị quyết 06-NQ/TW của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 hay Nghị quyết 15-NQ/TW của Bộ Chính trị về phương hướng, nhiệm vụ phát triển Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045. Ngoài ra, cơ chế thu hồi đất đối với “vùng phụ cận” được hy vọng

là sẽ tăng thêm nguồn thu cho ngân sách nhà nước từ chênh lệch địa tô khi Nhà nước quy hoạch, đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật.

Thứ hai, bổ sung quy định chi tiết về trường hợp Nhà nước thu hồi đất để xây dựng các công trình năng lượng. Theo điểm e khoản 2 Điều 10 Luật Đất đai 2013, đất công trình năng lượng được coi là đất sử dụng vào mục đích công cộng thuộc nhóm đất phi nông nghiệp. Luật Đất đai 2024 tiếp tục khẳng định đất công trình năng lượng là đất có mục đích công cộng khi quy định xây dựng công trình năng lượng là một trong các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

Theo quy định tại khoản 5 Điều 79 Luật Đất đai 2024, việc thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng nhằm “*xây dựng công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng, bao gồm: nhà máy điện và công trình phụ trợ của nhà máy điện; công trình đập, kè, hồ chứa nước, đường dẫn nước phục vụ cho nhà máy thủy điện; hệ thống đường dây truyền tải điện và trạm biến áp; công trình kinh doanh dịch vụ, sửa chữa, bảo dưỡng thuộc phạm vi nhà máy điện; hệ thống chiếu sáng công cộng*”. So với Luật Đất đai 2013, quy định này đã liệt kê cụ thể những loại công trình năng lượng thuộc trường hợp thu hồi đất nhằm giải quyết vướng mắc trong việc thu hồi đất để xây dựng các công trình năng lượng, đặc biệt các công trình năng lượng tái tạo và truyền tải điện.

Thứ ba, bổ sung quy định chi tiết về đất xây dựng công trình ngầm. Trước đây, Luật Đất đai 2013 đã đề cập và quy định về đất xây dựng công trình ngầm. Tuy nhiên, quy định còn chưa cụ thể và tồn tại nhiều hạn chế, dẫn tới khó khăn trong việc thực hiện công tác quản lý, khai thác liên quan đến xây dựng công trình ngầm, chẳng hạn: không giải quyết được vấn đề liên quan đến quyền của một chủ thể đối với mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất trong trường hợp quyền sử dụng đất đó thuộc về chủ thể khác.

Khoản 1 Điều 216 Luật Đất đai 2024 đã quy định chi tiết về đất xây dựng công trình ngầm. Quy định này nhằm xác định rõ nội dung “quyền bề mặt” quy định tại Bộ luật Dân sự 2015 (từ Điều 267 đến Điều 273). Cụ thể, theo Luật Đất đai 2024, đất xây dựng công trình ngầm bao gồm “*đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm và không gian dưới lòng đất để xây dựng công trình trong lòng đất mà công trình này*

không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất”. Luật Đất đai 2024 đã **(i)** quy định người sử dụng đất được quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại không gian dưới lòng đất sau khi được Nhà nước xác định theo quy định của pháp luật; và **(ii)** có những chính sách hỗ trợ, ưu đãi để khuyến khích các tổ chức, cá nhân sử dụng vốn, kỹ thuật, công nghệ thực hiện các dự án xây dựng công trình ngầm. Quy định mới này nhằm phát huy tối đa nguồn lực đất đai, sử dụng đất đai hiệu quả, tiết kiệm và tạo điều kiện thuận lợi để khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư phát triển các công trình ngầm (như bãi đỗ xe ngầm, đường sắt đô thị, nhà ga ngầm...), đặc biệt ở khu vực đô thị.

Thứ tư, bổ sung quy định chi tiết về đất kết hợp đa mục đích. Đất kết hợp đa mục đích là một nhu cầu thực tế trong bối cảnh kinh tế - xã hội Việt Nam phát triển mạnh mẽ. Điển hình là việc kết hợp phát triển nguồn điện năng lượng tái tạo (như điện mặt trời mái nhà, điện gió) trên cùng một diện tích đất với phát triển nông nghiệp, ngư nghiệp... Đề án triển khai Tuyên bố chính trị thiết lập quan hệ đối tác chuyển đổi năng lượng công bằng (Tuyên bố JETP) cũng có đề ra một trong các yêu cầu, nhiệm vụ để đảm bảo công bằng trong chuyển đổi năng lượng đó là *sử dụng đất đa mục tiêu cho sản xuất năng lượng tái tạo kết hợp với phát triển nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, nhằm tăng cường tiếp cận năng lượng, tạo cơ hội đầu tư, tạo việc làm và tăng tính chủ động của các doanh nghiệp trong quá trình chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp cho phát triển năng lượng tái tạo*.

Tuy nhiên, Luật Đất đai 2013 chỉ quy định nguyên tắc sử dụng đất theo đúng mục đích và chưa có cơ chế điều chỉnh về việc diện tích đất được sử dụng với nhiều mục đích khác nhau, dẫn tới khó khăn trong việc thực hiện, gây nhiều vướng mắc về tiếp cận đất đai cho các dự án nguồn điện năng lượng tái tạo trong thời gian qua. Do đó, Luật Đất đai 2024 đã quy định cụ thể về các trường hợp đất được sử dụng kết hợp đa mục đích (ví dụ, đất nông nghiệp được sử dụng kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ...) và các điều kiện, yêu cầu sử dụng đất kết hợp đa mục đích tại Điều 218. Đây là một trong những điểm mới quan trọng nhằm thúc đẩy việc sử dụng đất hiệu quả và giải quyết được các vấn đề còn vướng mắc trong thời gian qua, đặc biệt đối với các dự án nguồn điện năng lượng tái tạo.

Thứ năm, bổ sung quy định cụ thể về góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai. Tích tụ đất đai là một

nhu cầu trong phát triển kinh tế, đặc biệt trong phát triển nông nghiệp nhằm mở rộng quy mô diện tích đất dựa trên việc hợp nhất nhiều thửa, tạo điều kiện cho hộ gia đình từ sản xuất nhỏ, tự cung, tự cấp lên sản xuất hàng hoá quy mô lớn. Thực tế cũng ghi nhận nhiều trường hợp người dân mong muốn hiến đất để mở đường trong các khu dân cư nông thôn hay hợp thửa để tránh tình trạng đất và nhà “siêu mỏng”, “siêu méo”. Việc góp quyền sử dụng đất giúp giải quyết được những nhu cầu trên, tuy nhiên quy định về góp quyền sử dụng đất chỉ được đề cập tại Luật Đất đai 2013 và chưa cụ thể, rõ ràng về thủ tục góp quyền sử dụng đất, trường hợp được góp quyền sử dụng đất và các điều kiện thực hiện, dẫn đến những vướng mắc trên thực tế.

Để giải quyết những vướng mắc trên, Điều 219 Luật Đất đai 2024 quy định góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai là phương thức sắp xếp lại đất đai trong một khu vực đất nhất định trên cơ sở sự đồng thuận của người sử dụng đất để điều chỉnh lại toàn bộ hoặc một phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của mình trong khu vực đó theo phương án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Điều 219 quy định cụ thể các trường hợp được thực hiện góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai, như sau:

- (i) Tập trung đất nông nghiệp để thực hiện sản xuất.
- (ii) Thực hiện dự án chỉnh trang, phát triển khu dân cư nông thôn, mở rộng, nâng cấp đường giao thông nông thôn.
- (iii) Thực hiện dự án chỉnh trang, phát triển đô thị; cải tạo, nâng cấp hoặc xây dựng lại các khu nhà chung cư; mở rộng, nâng cấp đường giao thông trong đô thị.

Có thể thấy, Luật Đất đai 2024 đã có nhiều chỉnh sửa, bổ sung nhằm hoàn thiện khung pháp lý về đất đai và giải quyết các vấn đề còn tồn tại của Luật Đất đai 2013. Các doanh nghiệp cần cập nhật và nghiên cứu các quy định của Luật Đất đai 2024 cũng như các văn bản quy định chi tiết để có thể vận dụng trong hoạt động đầu tư kinh doanh của mình. Các doanh nghiệp cũng cần lưu ý đến các nội dung về chuyển tiếp được quy định trong Luật Đất đai 2024 như chuyển tiếp về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; chuyển tiếp về thu hồi đất; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; chuyển tiếp về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Trong trường hợp muốn tìm hiểu rõ hơn các chính sách và quy định mới của Luật Đất đai 2024, Văn phòng luật sư NHQuang&Cộng sự sẵn sàng giải đáp, cung cấp các ý kiến pháp lý liên quan./.