

HỘI ĐỒNG PHỐI HỢP PHỔ BIẾN
GIÁO DỤC PHÁP LUẬT
QUẬN BÌNH THẠNH
Số 6 Phan Đăng Lưu, Phường 14,
quận Bình Thạnh, TP.HCM

MỘT SỐ ĐIỂM MỚI
CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024

Trích Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được
Quốc hội khóa XV thông qua ngày 18/01/2024,
thay thế cho Luật Đất đai số 45/2013/QH13
đã được sửa đổi, bổ sung một số điều
theo Luật số 35/2018/QH14.



I. NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT (Điều 4 Luật
Đất đai 2024)

Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; đang sử dụng đất ổn định, đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; nhận quyền

sử dụng đất; thuê lại đất theo quy định của Luật Đất đai 2024:

1. Tổ chức trong nước: Cơ quan nhà nước, cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam, đơn vị vũ trang nhân dân, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, đơn vị sự nghiệp công lập và tổ chức khác theo quy định của pháp luật và tổ chức kinh tế theo quy định của Luật Đầu tư, trừ trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 4 Luật Đất đai 2024.

2. Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc.

3. Cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam.

4. Cộng đồng dân cư.

5. Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao gồm cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện khác của nước ngoài có chức năng ngoại giao được Chính phủ Việt Nam thừa nhận; cơ quan đại diện của tổ chức thuộc Liên hợp quốc, cơ quan hoặc tổ chức liên chính phủ, cơ quan đại diện của tổ chức liên chính phủ.

6. Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.

7. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

=> Căn cứ những quy định trên thì từ ngày 01/01/2025, Luật Đất đai 2024 quy

định về người sử dụng đất, trong đó không có hộ gia đình.

II. NGUYÊN TẮC SỬ DỤNG ĐẤT
(Điều 5 Luật Đất đai 2024).

- Đúng mục đích sử dụng đất.
- Bền vững, tiết kiệm, có hiệu quả đối với đất đai và tài nguyên trên bề mặt, trong lòng đất.

- 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.

(Trước đó Luật Đất đai 2013 quy định nguyên tắc sử dụng đất: 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).

III. XÁC ĐỊNH LOẠI ĐẤT (Điểm a Khoản 1 Điều 10 Luật Đất đai 2024)

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khắc gắn liền với đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

=> (Tên gọi trước đây là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Theo Nghị định 60-CP ngày 05/7/1994, Nghị định 90/2006/NĐ-CP, Nghị định 64-CP, Thông tư 346/1998/TT-TCĐC); Từ ngày 10/12/2009 đến ngày 31/12/2023, sổ đỏ, sổ hồng sẽ có tên gọi chính xác là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Theo Nghị định 88/2009/NĐ-CP, Thông tư 17/2009/TT-BTNMT, Luật Đất đai 2013)).

IV. PHÂN LOẠI ĐẤT (Điều 9 Luật Đất đai 2024)

Căn cứ vào mục đích sử dụng, đất đai được phân loại bao gồm nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp, nhóm đất chưa sử dụng.

Nhóm đất nông nghiệp gồm:

- Đất trồng cây hằng năm, gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác.
- Đất trồng cây lâu năm.
- Đất lâm nghiệp, gồm đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất.
- Đất nuôi trồng thủy sản.
- Đất chăn nuôi tập trung.
- Đất làm muối.
- Đất nông nghiệp khác.

Nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm:

- Đất ở, gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị.
- Đất xây dựng trụ sở cơ quan.
- Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh.
- Đất xây dựng công trình sự nghiệp, gồm: đất xây dựng cơ sở văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục, thể thao, khoa học và công nghệ, môi trường, khí tượng thủy văn, ngoại giao và công trình sự nghiệp khác hoặc đất xây dựng trụ sở của đơn vị sự nghiệp công lập khác;
- Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, gồm: đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản;
- Đất sử dụng vào mục đích công cộng, gồm: đất công trình giao thông; đất công trình thủy lợi; đất công trình cấp nước, thoát nước; đất công trình phòng, chống thiên tai; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên; đất công trình xử lý chất thải; đất công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng; đất công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin; đất chợ dân sinh, chợ đầu mối; đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng.
- Đất sử dụng cho hoạt động tôn giáo (sau đây gọi là đất tôn giáo); đất sử dụng cho hoạt động tín ngưỡng (sau đây gọi là đất tín ngưỡng).

- Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt.
- Đất có mặt nước chuyên dùng.
- Đất phi nông nghiệp khác.

Nhóm đất chưa sử dụng là đất chưa xác định mục đích sử dụng và chưa giao, chưa cho thuê.

=> (Trước đó Luật Đất đai 2013 quy định nhóm đất chưa sử dụng gồm các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng)

V. ĐIỀU KIỆN THỰC HIỆN CÁC QUYỀN CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT (Điều 45, 46, 47, 48 Luật Đất đai 2024)

- Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất (trong đó tại Khoản 7 Điều 45 Luật Đất Đai 2024 quy định: Cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa quá hạn mức quy định tại Điều 176 của Luật này thì phải thành lập tổ chức kinh tế và có phương án sử dụng đất trồng lúa bao gồm các nội dung theo quy định tại khoản 6 Điều này và được Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt, trừ trường hợp người nhận tặng cho là người thuộc hàng thừa kế. => (Như vậy, Luật Đất đai 2024 đã cho phép cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp vẫn được nhận chuyển nhượng đất trồng lúa)

- Điều kiện bán tài sản gắn liền với đất, quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm.

- Điều kiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp.

- Trường hợp thực hiện quyền sử dụng đất có điều kiện.

VI. CÔNG BỐ CÔNG KHAI QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT *(Điều 75 Luật Đất đai 2024).*

1. Việc công bố công khai quy hoạch sử dụng đất quốc gia thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch.

2. 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.

3. Trách nhiệm công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được quy định tại Khoản 3 Điều 75 Luật Đất đai 2024

4. Thời điểm, thời hạn phải công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

- Chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt thì quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải được công bố công khai;

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải được công khai trong suốt kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

5. Tài liệu công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

- Văn bản phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Báo cáo thuyết minh về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

- Bản đồ về quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

= *(theo Điều 48 Luật Đất đai 2013 (được sửa đổi 2018) quy định: 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)*

VII. NGUYÊN TẮC BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT *(Điều 91 Luật Đất đai 2024).*

1. Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, minh bạch, lập thời và đúng quy định của pháp luật; vì lợi ích chung, sự phát triển bền vững, văn minh và hiện đại của cộng đồng, của địa phương; quan tâm đến đối tượng chính sách xã hội, đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp.

2. Việc bồi thường về đất được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, trường hợp không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trường hợp người có đất thu hồi được bồi thường bằng đất, bằng nhà ở mà có nhu cầu được bồi thường bằng tiền thì được bồi thường bằng tiền theo nguyện vọng đã đăng ký khi lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Đối với người có đất thu hồi nếu có nhu cầu và địa phương có điều kiện về quỹ đất, quỹ nhà ở thì được xem xét bồi thường bằng đất khác mục đích sử dụng với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở.

3. Chủ sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật dân sự mà bị thiệt hại về tài sản thì được bồi thường thiệt hại; chủ cơ sở sản xuất, kinh doanh phải ngừng sản xuất, kinh doanh do Nhà nước thu hồi đất thì được xem xét hỗ trợ.

4. 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.

5. 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.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân 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.

7. Khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 78 và Điều 79 của Luật Đất đai 2024 mà phần diện tích còn lại của thửa đất sau khi thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về diện tích tối thiểu tại khoản 2 Điều 220 của Luật Đất đai 2024, nếu người sử dụng đất đồng ý thu hồi đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, quản lý diện tích đất này theo quy định của pháp luật.

Kinh phí bồi thường, hỗ trợ trong trường hợp thu hồi đất quy định tại khoản này được tính vào kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án đầu tư.

VIII. QUY ĐỊNH CÁC PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT *(khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai 2024)*

- Phương pháp so sánh được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa

đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá;

- Phương pháp thu nhập được thực hiện bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liên tiếp kể tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá đất.

- Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách 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 (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định

thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường.

- Chính phủ quy định phương pháp định giá đất khác chưa được quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

IX. BẢNG GIÁ ĐẤT ĐƯỢC XÂY DỰNG HÀNG NĂM

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm tiếp theo *(Khoản 3 Điều 159 Luật Đất đai 2024)*

Thẩm quyền quyết định giá đất Khoản 2 Điều 160 Luật Đất đai 2024 quy định:

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, thu hồi đất, xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất, xác định giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định của Luật Đất đai 2024.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp

giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, thu hồi đất, xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện theo quy định của Luật Đất đai 2024.

=> (Luật Đất đai 2024 bãi bỏ quy định về khung giá đất so với Luật Đất đai 2013)

X. MỞ RỘNG HẠN MỨC NHẬN CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP CỦA CÁ NHÂN (khoản 1, 2 và 3 Điều 176 Luật Đất đai 2024).

- Hạn mức giao đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối cho cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được quy định: Không quá 03 ha cho mỗi loại đất đối với tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thuộc khu vực Đông Nam Bộ và khu vực đồng bằng sông Cửu Long và không quá 02 ha cho mỗi loại đất đối với tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương khác (khoản 1 Luật Đất đai 2024)

- Hạn mức giao đất trồng cây lâu năm cho cá nhân không quá 10 ha đối với xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá 30 ha đối với xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi. (Khoản 1 Luật Đất đai 2024)

- Hạn mức giao đất cho cá nhân không quá 30 ha đối với mỗi loại đất gồm đất rừng phòng hộ và đất rừng sản xuất là rừng trồng. (Khoản 3 Luật Đất đai 2024)

XI. TÁCH THỪA ĐẤT, HỢP THỪA ĐẤT (Điều 220 Luật Đất đai 2024).

1. Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm các nguyên tắc, điều kiện:

- Thửa đất đã được cấp một trong các loại giấy chứng nhận: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Thửa đất còn trong thời hạn sử dụng đất.

- Đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. (Trường hợp đất có tranh chấp nhưng xác định được phạm vi diện tích, ranh giới đang tranh chấp thì phần diện tích, ranh giới còn lại không tranh chấp của thửa đất đó được phép tách thửa đất, hợp thửa đất).

- Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm có lối đi; được kết nối với đường giao thông công cộng hiện có; bảo đảm cấp nước, thoát nước và nhu cầu cần thiết khác một cách hợp lý. Trường hợp người sử dụng đất dành một phần diện tích của thửa đất ở hoặc thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất để làm lối đi, khi thực hiện việc tách thửa đất hoặc hợp thửa đất thì không phải thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất để làm lối đi đó.

2. Trường hợp tách thửa đất thì ngoài các nguyên tắc, điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này còn phải bảo đảm các điều kiện:

- Các thửa đất sau khi tách thửa phải bảo đảm diện tích tối thiểu với loại đất đang sử dụng theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (Trường hợp thửa đất được tách có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa thì phải thực hiện đồng thời việc hợp thửa với thửa đất liền kề).

- Trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất thì thực hiện tách thửa, diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách phải bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng. Đối với thửa đất có đất ở và đất khác thì không bắt buộc thực hiện tách thửa khi chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất, trừ trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa.

- Trường hợp phân chia quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án mà việc phân chia không bảo đảm các điều kiện, diện tích, kích thước tách thửa theo quy định thì không thực hiện tách thửa.

3. Trường hợp hợp thửa đất thì ngoài các nguyên tắc, điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này còn phải bảo đảm các điều kiện:

- Việc hợp các thửa đất phải bảo đảm có cùng mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, hình thức trả tiền thuê đất trừ trường hợp hợp toàn bộ hoặc một phần thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất với nhau và trường hợp hợp thửa đất có đất

ở và đất khác trong cùng thửa đất với thửa đất ở;

- Trường hợp hợp các thửa đất khác nhau về mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, hình thức trả tiền thuê đất thì phải thực hiện đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức trả tiền thuê đất để thống nhất theo một mục đích, một thời hạn sử dụng đất, một hình thức trả tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 220 Luật Đất đai 2024 quy định khác của pháp luật có liên quan và phong tục, tập quán tại địa phương để quy định cụ thể điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất.

=> (Luật Đất đai 2013 không quy định điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất. Theo 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)

XII. THẨM QUYỀN GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI CỦA TRỌNG TÀI THƯƠNG MẠI (Khoản 5 Điều 236 Luật Đất đai 2024)

Tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai 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.

XIII. CÁCH XÁC ĐỊNH THU NHẬP CHỊU THUẾ TỪ CHUYỂN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN (Điều 247 Luật Đất đai 2024)

Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 14 của Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 26/2012/QH13 và Luật số 71/2014/QH13. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 14: “1. 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”.

=> (khoản 1 Điều 14 Luật Thuế thu nhập cá nhân 2007 (được sửa đổi 2014) quy định: Thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định là giá chuyển nhượng từng lần).

XIV. BÃI BỎ KHUNG GIÁ ĐẤT

Luật Đất đai 2024 bãi bỏ quy định về khung giá đất so với Luật Đất đai 2013.

XV. CÁCH XÁC ĐỊNH THU NHẬP CHỊU THUẾ TỪ CHUYỂN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN (Điều 247 Luật Đất đai 2024)

Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 14 của Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 đã được sửa đổi, bổ sung

một số điều theo Luật số 26/2012/QH13 và Luật số 71/2014/QH13. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 14: “1. 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”.

=> (khoản 1 Điều 14 Luật Thuế thu nhập cá nhân 2007 (được sửa đổi 2014) quy định: Thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định là giá chuyển nhượng từng lần).

XVI. GIÁ ĐẤT KHI TÍNH THUẾ SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP (Điều 249 Luật Đất đai 2024)

Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 6 của Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp số 48/2010/QH12: “Giá của 01 m² đất là giá đất theo bảng giá đất tương ứng với mục đích sử dụng và được ổn định theo chu kỳ 05 năm”.

=> (Khoản 3 Điều 6 Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp 2010, 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, kể từ ngày Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp 2010 có hiệu lực thi hành).

NGOÀI RA, LUẬT ĐẤT ĐAI 2024 BỔ SUNG CÁC QUY ĐỊNH VỀ PHÁT TRIỂN, QUẢN LÝ VÀ KHAI THÁC QUỸ ĐẤT TỪ ĐIỀU 112 ĐẾN ĐIỀU 115.