TÀI LIỆU THAM KHẢO CUỘC THI TRẮC NGHIỆM TRÊN INTERNET "TÌM HIỂU LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024"

I. Giới thiệu chung về Luật Đất đai sửa đổi năm 2024

- Luật Đất đai sửa đổi năm 2024 (có tên là Luật Đất đai số 31/2024/QH15) được Quốc hội khóa 15, kỳ họp bất thường lần thứ năm thông qua ngày 18/01/2024.

- Luật năm 2024 gồm 16 chương, 260 điều, nhiều hơn Luật Đất đai năm 2013: 48 điều. Luật 2024 sửa đổi, bổ sung tới 85% số điều của Luật năm 2013 (180/212 điều) và bổ sung 37% điều luật mới so với Luật năm 2013 (mới 78 điều)

- Hiệu lực thi hành của Luật Đất đai năm 2024 được quy định như sau *(Điều 252)*:

+ Từ ngày 01/8/2024, Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực, trừ Điều 190, Điều 248, khoản 9 Điều 60.

+ Từ ngày 01/4/2024, Điều 190 về hoạt động lấn biển và Điều 248 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Lâm nghiệp có hiệu lực.

+ Khoản 9 Điều 60 về nguyên tắc lập, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất có hiệu lực từ ngày Nghị quyết số 61/2022/QH15 ngày 16/6/2022 của Quốc hội hết hiệu lực.

II. Một số nội dung cơ bản và điểm mới Luật Đất đai năm 2024

1. Bổ sung quy định về quyền và nghĩa vụ của công dân đối với đất đai

Bên cạnh quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, Luật Đất đai 2024 bổ sung quy định về quyền và nghĩa vụ của công dân đối với đất đai cụ thể như sau:

** Công dân có các quyền sau đây đối với đất đất đai (Điều 23)*

- Tham gia xây dựng, góp ý, giám sát trong việc hoàn thiện và tổ chức thực hiện chính sách, pháp luật về đất đai.

- Tham gia quản lý nhà nước, góp ý, thảo luận và kiến nghị, phản ánh với cơ quan nhà nước về công tác quản lý, sử dụng đất đai.

- Quyền về bình đẳng, bình đẳng giới trong quản lý, sử dụng đất đai.

- Tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật; đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất; mua, bán, nhận chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật này.

** Công dân có các nghĩa vụ sau đây đối với đất đai (Điều 25)*

- Chấp hành đúng các quy định của pháp luật về đất đai.

- Giữ gìn, bảo vệ và phát triển tài nguyên đất.

- Tôn trọng quyền sử dụng đất của người sử dụng đất khác.

2. Không còn cấp đất cho hộ gia đình

- Điều 4 Luật Đất đai năm 2024 bãi bỏ quy định "hộ gia đình" là một trong những chủ thể sử dụng đất. Với quy định này, từ ngày 01/8/2024 trở đi, nhà nước không còn cấp đất cho hộ gia đình; hộ gia đình không còn đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Những hộ gia đình được cấp đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất từ ngày 30/7/2024 trở về trước thì đất đã được cấp vẫn được công nhận là đất của hộ gia đình.

- Đồng thời, khoản 25 Điều Luật Đất đai năm 2024 bổ sung định nghĩa hộ gia đình sử dụng đất như sau: Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành (**tức là trước ngày 01/8/2024**).

3. Thay đổi tên gọi của sổ đỏ, sổ hồng

- Theo Nghị định số 60-CP ngày 05/7/1994, Nghị định số 90/2006/NĐ-CP, Nghị định số 64-CP của Chính phủ, Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC của Tổng cục Địa chính, Sổ đỏ, Sổ hồng có tên gọi chính xác là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Từ ngày 10/12/2009 đến ngày 31/12/2023, theo Nghị định số 88/2009/NĐ-CP của Chính phủ, Thông tư 17/2009/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Luật Đất đai năm 2013, Sổ đỏ, Sổ hồng 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.

- Từ ngày 01 tháng 8 năm 2024, theo Luật Đất đai năm 2024, Sổ đỏ, Sổ hồng có tên gọi chính xác là "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất" (*Khoản 21 Điều 3, Điều 134).*

4. Cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp vẫn được nhận chuyển nhượng đất trồng lúa

- Trước đây, Luật Đất đai năm 2013 quy định: 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. Luật Đất đai năm 2024 đã bãi bỏ quy định này và cho phép cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp vẫn được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa.

- Trường hợp cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp, khi nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa nếu quá hạn mức quy định tại Điều 176 của Luật Đất đai năm 2024 thì phải thành lập tổ chức kinh tế và có phương án sử dụng đất trồng lúa (*nội dung phương án dụng đất phải theo quy định tại khoản 6 Điều 45 Luật Đất đai năm 2024*) và được Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt. Trường hợp các nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp được nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa là người thuộc hàng thừa kế thì không phải thành lập tổ chức kinh tế và phương án sử dụng đất trồng lúa được nhận tặng cho (khoản 7 Điều 45 Luật Đất đai năm 2024).

5. Về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất

5.1. Các nội dung hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất

Khi thu hồi đất, tùy từng trường hợp cụ thể Nhà nước sẽ hỗ trợ tổ chức, cá nhân có đất bị thu hồi như sau (*Điều 108*):

- Hỗ trợ ổn định đời sống;

- Hỗ trợ ổn định sản xuất, kinh doanh;

- Hỗ trợ di dời vật nuôi;

- Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm;

- Hỗ trợ tái định cư đối với trường hợp quy định tại khoản 8 Điều 111 của Luật này

- Hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời theo quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai năm 2024.

5.2. Phải hoàn thành bố trí tái định cư trước khi Nhà nước thu hồi đất

Theo khoản 6 Điều 91 Luật Đất đai 2024, 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.

5.3. Các hình thức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

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 (*khoản 2 Điều 91)*.

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.

6. Trình tự, thủ tục cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc

Việc thực hiện quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm điểm bắt buộc được thực hiện theo trình tự, thủ tục sau đây (*khoản 4 Điều 88*):

- Tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế vận động, thuyết phục, đối thoại với người bị cưỡng chế.

- Trường hợp người bị cưỡng chế chấp hành quyết định cưỡng chế thì tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế lập biên bản ghi nhận sự chấp hành và thực hiện điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm.

- Trường hợp người bị cưỡng chế không chấp hành quyết định cưỡng chế thì tổ chức được giao thực hiện cưỡng chế thi hành quyết định cưỡng chế.

7. Bổ sung quy định về vai trò, trách nhiệm của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận (trong đó có Hội LHPN Việt Nam) trong quản lý và sử dụng đất đai

Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên có trách nhiệm sau đây *(Điều 19)*:

- Tham gia xây dựng pháp luật; thực hiện phản biện xã hội đối với dự thảo văn bản pháp luật về đất đai, dự thảo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cùng cấp, dự án có sử dụng đất do Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Tham gia ý kiến về trường hợp thu hồi đất, phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, trường hợp cưỡng chế khi thực hiện thu hồi đất.

- Tham gia ý kiến, giám sát quá trình xây dựng bảng giá đất và thực hiện bảng giá đất.

- Tham gia hòa giải tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật.

- Giám sát việc thực hiện chính sách, pháp luật về thu hồi đất, trưng dụng đất; về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Tuyên truyền, phổ biến chính sách, pháp luật về đất đai tới Nhân dân, vận động Nhân dân thực hiện và chấp hành tốt chính sách, pháp luật về đất đai.