



Thế chế Nghị quyết số 18-NQ/TW của Đảng, Luật Đất đai (năm 2024) đã được hoàn thiện với nhiều nội dung đổi mới quan trọng

TS. NGUYỄN ĐẮC NHÃN

Phó Vụ trưởng Vụ Đất đai,

Bộ Tài nguyên và Môi trường

Ngày 16/6/2022, tại Hội nghị lần thứ năm Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII đã ban hành Nghị quyết số 18-NQ/TW về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thế chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao với 5 quan điểm, 3 mục tiêu, 6 nhóm giải pháp và 8 nhóm chính sách lớn trong hoàn thiện pháp luật về đất đai. Đây là cơ sở chính trị quan trọng, là kim chỉ nam, là chủ trương, định hướng chính sách cơ bản để xây dựng, hoàn thiện Luật Đất đai (sửa đổi) - Luật Đất đai (năm 2024). Luật Đất đai là đạo luật lớn, có ý nghĩa và tầm quan trọng đặc biệt trong đời sống chính trị, kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, BVMT; có tác động sâu rộng đến các tầng lớp nhân dân và cộng đồng doanh nghiệp; có mối quan hệ chặt chẽ với nhiều luật khác. Trong quá trình xây dựng và hoàn thiện Luật Đất đai (năm 2024) đã được các cơ quan của Quốc hội, Chính phủ và các cơ quan, tổ chức hữu quan chuẩn bị rất trách nhiệm, kỹ lưỡng, công phu; tiếp thu ý kiến của nhân dân, các cơ quan, tổ chức, chuyên gia, nhà khoa học và đã được trình Quốc hội khóa XV thảo luận, cho ý kiến tại 4 kỳ họp. Ngày 18/1/2024, tại Kỳ họp bất thường lần thứ năm, Quốc hội khóa XV, Quốc hội đã biểu quyết thông qua Luật Đất đai (năm 2024). Đây là sự kiện quan trọng đánh dấu những đổi mới về chính sách, pháp luật đất đai đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, hội nhập quốc tế sâu rộng, bảo đảm giữ vững ổn định chính trị - xã hội của đất nước.

Luật Đất đai (năm 2024) gồm 16 Chương, 260 Điều. So với Luật Đất đai năm 2013, Luật Đất đai (năm 2024) tăng 2 Chương (do bổ sung 1 Chương quy định về phát triển quỹ đất; tách Chương thu hồi đất, trưng dụng đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư thành 2 Chương) và có nhiều nội dung đổi mới, bảo đảm thế chế hóa theo đúng tinh thần Nghị quyết số 18-NQ/TW của Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII, đáp ứng nguyện vọng của đa số nhân dân và cộng đồng doanh nghiệp. Trong khuôn khổ bài viết sẽ trình bày một số nội dung đổi mới sau:

1. QUYỀN, TRÁCH NHIỆM VÀ NGHĨA VỤ ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI

Thế chế hóa chủ trương, đường lối của Đảng tại Nghị quyết số 18-NQ/TW, phạm vi điều chỉnh của Luật quy

định về quyền hạn, trách nhiệm của Nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý về đất đai, quyền và nghĩa vụ của công dân, người sử dụng đất đối với đất đai thuộc lãnh thổ của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Về quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước, quyền và nghĩa vụ của công dân đối với đất đai, Luật Đất đai (năm 2024) đã sửa đổi, bổ sung nhằm quy định rõ trách nhiệm của các cơ quan và phân cấp thẩm quyền gắn với kiểm soát, giám sát việc thực hiện, đảm bảo quản lý thống nhất từ Trung ương đến địa phương trong quản lý đất đai; bổ sung quy định vai trò, trách nhiệm của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên trong quản lý và sử dụng đất; quy định cụ thể hơn trách nhiệm của Nhà nước về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số (Điều 16); bổ sung quy định nhiệm vụ quản lý nhà nước trong xác định giá đất cụ thể; phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất; quản lý, khai thác hệ thống thông tin quốc gia về đất đai (Điều 20). Luật bổ sung 1 mục mới (Mục 3) quy định về quyền và nghĩa vụ của công dân đối với đất đai.

Về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, Luật quy định bổ sung, mở rộng quyền cho người sử dụng đất, như: Quy định nhóm người sử dụng đất gồm thành viên hộ gia đình, cá nhân; quy định quyền sử dụng đất của nhóm người sử dụng đất không phân chia được theo phần; bổ sung quy định cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp được nhận chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa; bổ sung cá nhân được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng đơn vị hành chính cấp tỉnh cho cá nhân khác (Điều 47). Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài có quốc tịch Việt Nam, Luật quy định có đầy đủ các quyền liên quan đến đất đai như công dân Việt Nam ở trong nước. Bổ sung, hoàn thiện quy định: Bổ sung, hoàn thiện 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 gồm 5 điều kiện (khoản 1 Điều 45); đối với trường hợp chủ đầu tư chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản thì ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 45 còn phải đáp ứng điều kiện khác theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở.

Với chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số, thực hiện quan điểm chỉ đạo tại Nghị quyết số 18-NQ/TW “có chính sách phù hợp để ưu tiên giao đất cho đồng bào dân tộc thiểu số sản xuất, cùng với các cơ chế hiệu quả để ngăn chặn người dân chuyển nhượng sau khi được giao đất”, Luật Đất đai (năm 2024) đã quy định trách nhiệm



▲ Luật Đất đai (năm 2024) bổ sung, hoàn thiện nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

của Nhà nước về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số (Điều 16); Luật tiếp tục khẳng định Nhà nước có chính sách bảo đảm đất sinh hoạt cộng đồng cho đồng bào dân tộc thiểu số phù hợp với phong tục, tập quán, tín ngưỡng, bản sắc văn hóa và điều kiện thực tế của từng vùng. Để bảo đảm có quỹ đất thực hiện chính sách hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số, Luật quy định nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện phải xác định chỉ tiêu các loại đất đảm bảo chính sách đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số (điểm d khoản 2 Điều 66), dự án bố trí đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số (điểm b khoản 3 Điều 67); quy định trường hợp thu hồi đất để thực hiện dự án bố trí đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số để thực hiện chính sách hỗ trợ về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số (khoản 29 Điều 79).

2. QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Thể chế Nghị quyết số 18-NQ/TW, tại Chương V của Luật đã hoàn thiện các quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhằm nâng cao chất lượng, đảm bảo hiệu lực, hiệu quả của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Luật đã bổ sung hoàn thiện nguyên tắc lập quy hoạch sử dụng đất; đổi mới, hoàn thiện hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất gồm 3 cấp hành chính: Quốc gia, tỉnh, huyện và quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh.

Đổi mới nội dung quy hoạch sử dụng đất, trong đó quy định các chỉ tiêu sử dụng đất trong Quy hoạch sử dụng đất quốc gia gồm: Nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp, đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, đất quốc phòng, đất an ninh (khoản 1 Điều 243). Quy định kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh được tích hợp trong nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh (khoản 2 Điều 65), kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh chỉ lập (riêng) đối với thành phố trực thuộc Trung ương không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, kế hoạch sử dụng đất an

ninh được quy định tích hợp trong nội dung quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh (khoản 2 Điều 243).

Phân cấp thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quốc gia cho Chính phủ, thẩm quyền quyết định kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh cho Hội đồng nhân dân cấp tỉnh để tạo sự chủ động, linh hoạt trong điều hành của Chính phủ và các địa phương.

3. THU HỒI ĐẤT

Luật quy định “Nhà nước thu hồi đất trong trường hợp thật cần thiết để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng nhằm phát huy nguồn lực đất đai, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, phát triển hạ tầng kinh tế - xã hội theo hướng hiện đại, thực hiện chính sách an sinh xã hội, BVMT và bảo tồn di sản văn hóa”; Luật quy định 3 nhóm tiêu chí thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (Điều 79); theo đó, có 31 nhóm dự án, công trình thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất. Ngoài ra, Luật quy định “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 đến khoản 31 của Điều này 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 Điều 79) để đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, kịp thời đáp ứng nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án, công trình vì lợi ích quốc gia, công cộng trong điều kiện nước ta đang hội nhập sâu rộng vào kinh tế quốc tế.

Đặc biệt, Luật quy định “dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị; dự án khu dân cư nông thôn” thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất (khoản 27 Điều 79); bổ sung “Thu hồi đất trong trường hợp đã bị thu hồi rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp” (điểm đ khoản 1 Điều 82) nhằm giảm thủ tục hành chính, đảm bảo tiến độ, thời gian thực hiện dự án, công trình.

4. BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

Luật bổ sung, hoàn thiện nguyên tắc 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, kịp thời và đúng quy định của pháp luật; vì lợi ích chung của cộng đồng và vì sự phát triển bền vững, văn minh, hiện đại của cộng đồng, địa phương; quan tâm đến đối tượng chính sách xã hội, đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Luật bổ sung quy định khi Nhà nước thu hồi đất mà phần diện tích còn lại của thửa đất sau thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của UBND cấp tỉnh, nếu người sử dụng đất đồng ý thu hồi đất thì UBND 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.



Luật bổ sung quy định “Trường hợp dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được tách ra thành dự án độc lập theo quy định của pháp luật về đầu tư công thì việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện theo quy định của Luật này” (Điều 93).

5. GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHO PHÉP CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Thể chế Nghị quyết số 18-NQ/TW về hoàn thiện quy định về giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, Luật Đất đai (năm 2024) đã có những đổi mới căn bản, trong đó Luật bổ sung, hoàn thiện quy định về căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (Điều 116), trong đó bổ sung căn cứ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất 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 đối với hộ gia đình, cá nhân là quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Bổ sung một số đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (Điều 119), trong đó quy định người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở; sử dụng đất do nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Về các trường hợp Nhà nước cho thuê đất, Luật bổ sung quy định các đơn vị sự nghiệp công lập có nhu cầu sử dụng một phần hoặc toàn bộ diện tích được giao để sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ thì được lựa chọn chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với phần diện tích đó. Ngoài ra, Luật quy định bỏ khâu trung gian trong quản lý sử dụng đất, như 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 mà quy định thẩm quyền thuộc Nhà nước.

Với các trường hợp 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 (Điều 124); các trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất (Điều 125); Luật quy định cụ thể 4 điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất.

Về giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất được quy định tại Điều 126; trong đó quy định 3 điều kiện để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất (khoản 3), quy định nhà đầu tư nước ngoài được tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, nếu trúng thầu thì phải thành lập tổ chức kinh tế để được giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án

theo quy định của Chính phủ phù hợp với pháp luật về đầu tư, pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác có liên quan (khoản 6 Điều 126).

Luật bổ sung, hoàn thiện quy định sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất (Điều 127): Kế thừa quy định của Luật Đất đai năm 2013, Luật quy định 3 trường hợp sử dụng đất thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng (khoản 1 Điều 127); trong đó, đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại thì chỉ được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở. Ngoài ra, Luật cho phép người sử dụng đất được tự thực hiện dự án (quy định tại khoản 7 Điều 127).

Về chuyển mục đích sử dụng đất, Luật quy định phân cấp toàn bộ thẩm quyền chấp thuận việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên cho Hội đồng nhân dân cấp tỉnh nhằm đơn giản thủ tục hành chính trong việc chuyển mục đích sử dụng trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào các mục đích khác, thúc đẩy nhanh tiến độ các dự án đầu tư, nhất là các dự án đầu tư công.

Luật còn quy định chuyển mục đích sử dụng đất của người đang có quyền sử dụng đất ở, đất ở và đất khác để thực hiện dự án nhà ở thương mại nhằm đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất.

Đối với các loại đất được sử dụng đa mục đích, để quản lý, kiểm soát chặt chẽ việc chuyển mục đích đối với loại đất này, Luật đã quy định cụ thể các trường hợp được kết hợp sử dụng đa mục đích. Một trong những yêu cầu của việc sử dụng kết hợp đa mục đích quy định là không làm thay đổi mục đích sử dụng đất chính. Đối với một số loại đất khi sử dụng kết hợp thì phải lập phương án sử dụng đất trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất nông nghiệp kết hợp với thương mại, dịch vụ; đất có mặt nước kết hợp thương mại, dịch vụ...).

6. TÀI CHÍNH ĐẤT ĐAI, GIÁ ĐẤT

Thực hiện tinh thần chỉ đạo của Nghị quyết số 18-NQ/TW của Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII, Luật Đất đai (năm 2024) đã chỉnh sửa, bổ sung, hoàn thiện các quy định về tài chính đất đai, giá đất bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư, như: Bổ quy định khung giá đất của Chính phủ; quy định cụ thể nguyên tắc định giá đất, căn cứ xác định giá đất. Quy định bảng giá đất được xây dựng định kỳ hàng năm, được công bố công khai và áp dụng từ ngày 1/1 của năm. Bổ sung quy định tiền thuê đất hàng năm được áp dụng ổn định cho chu kỳ 5 năm tính từ thời điểm Nhà nước quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất gắn với việc chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo được tính căn cứ bảng giá đất của năm xác định tiền thuê đất tiếp theo.



Luật quy định cụ thể các phương pháp định giá đất bao gồm: Phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư và phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất; trường hợp, điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất (Điều 158); việc xây dựng bảng giá đất theo vùng giá trị, thửa đất chuẩn đối với khu vực có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất (Điều 159). Quy định mở rộng thành phần Hội đồng thẩm định giá đất, ngoài các cơ quan chuyên môn trực thuộc UBND, còn có đại diện Hội đồng nhân dân, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, chuyên gia về giá đất để đảm bảo tính độc lập khách quan trong quá trình định giá (Điều 161).

Luật sửa đổi, bổ sung hoàn thiện quy định về miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, như: Quy định tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để thực hiện dự án theo quy định thì có quyền và nghĩa vụ như trường hợp không được miễn hoặc không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (khoản 3 Điều 33); bổ sung các trường hợp miễn, giảm theo lĩnh vực, địa bàn ưu đãi đầu tư, đối tượng chính sách; người sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không phải thực hiện thủ tục để nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (khoản 2 Điều 156).

7. CHẾ ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT

Thể chế Nghị quyết số 18-NQ/TW của Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII, Luật Đất đai (năm 2024) đã sửa đổi các nội dung liên quan đến chế độ sử dụng đất theo hướng mở rộng đối tượng, hạn mức nhận chuyển nhượng sử dụng đất nông nghiệp; sửa đổi, bổ sung các quy định về chế độ sử dụng đối với một số loại đất nhằm đáp ứng yêu cầu thực tiễn, tạo điều kiện cho việc phát huy nguồn lực đất đai; bổ sung chế độ sử dụng đối với một số loại đất để bảo đảm hành lang pháp lý cho việc sử dụng các loại đất này.

Đối với đất nông nghiệp: Hoàn thiện cơ chế, chính sách về quản lý, sử dụng đất nông nghiệp theo hướng mở rộng hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp lên không quá 15 lần hạn mức giao đất tại địa phương; mở rộng đối tượng được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa cho tổ chức kinh tế, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp được nhận chuyển nhượng đất trồng lúa trong hạn mức được giao đất nhằm tạo điều kiện cho các tổ chức, cá nhân có năng lực về vốn, khoa học kỹ thuật có quyền tiếp cận đất đai, đầu tư sản xuất nông nghiệp hàng hóa, hạn chế tình trạng bỏ hoang hoặc sử dụng đất nông nghiệp manh mún không hiệu quả. Cho phép người sử dụng đất nông nghiệp được kết hợp với thương mại, dịch vụ, chăn nuôi, trồng cây dược liệu... Bổ sung quy định về tập trung, tích tụ đất nông nghiệp nhằm khuyến khích tập trung, tích tụ đất nông nghiệp, khắc phục tình trạng

manh mún, tạo điều kiện thu hút đầu tư, ứng dụng cơ giới hóa và công nghệ cao vào sản xuất nông nghiệp (Điều 192, Điều 193).

Đối với đất phi nông nghiệp, Luật bổ sung đất sử dụng ổn định lâu dài đối với đất ở không phân biệt chủ thể sử dụng đất; Luật bổ quy định về thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Cảng vụ hàng không, Ban quản lý khu công nghệ cao, Ban quản lý khu kinh tế và chuyển về thẩm quyền về Nhà nước.

Luật cũng hoàn thiện quy định về đất công trình ngầm, bổ sung 1 điều quy định về hoạt động lấn biển và 1 điều quy định về đất sử dụng đa mục đích: Quy định về các yêu cầu cần đảm bảo khi sử dụng đất để xây dựng các công trình ngầm; quy định việc giao đất, cho thuê đất đối với đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm. Đồng thời, Luật bổ sung 1 điều (Điều 190) quy định về hoạt động lấn biển, tạo hành lang pháp lý cho hoạt động lấn biển, khắc phục tình trạng chưa đồng bộ giữa pháp luật về đất đai với pháp luật về biển, TN&MT biển. Trong đó, quy định Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân sử dụng vốn, kỹ thuật, công nghệ thực hiện các hoạt động lấn biển; có chính sách hỗ trợ, ưu đãi cho nhà đầu tư thực hiện hoạt động lấn biển theo quy định của pháp luật. Bổ sung 1 điều về sử dụng đất kết hợp đa mục đích (Điều 218), trong đó quy định rõ các loại đất được sử dụng kết hợp đa mục đích; đồng thời, quy định về các yêu cầu phải đáp ứng khi sử dụng đất kết hợp đa mục đích, quy định nội dung phương án sử dụng đất kết hợp đối với các trường hợp sử dụng đất kết hợp với thương mại, dịch vụ mà phải lập phương án sử dụng đất.

Ngoài ra, Luật bổ sung quy định về góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai (Điều 219) nhằm tạo điều kiện cho người sử dụng đất thực hiện các quyền của mình trong các trường hợp tập trung đất nông nghiệp để thực hiện sản xuất, dự án chỉnh trang, phát triển khu dân cư nông thôn, mở rộng, nâng cấp đường giao thông nông thôn, 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.

Một số nội dung đổi mới về chính sách đất đai nêu trên đã được thể hiện trong Luật Đất đai (năm 2024), khi triển khai thực hiện cần nghiên cứu kỹ lưỡng Luật và các văn bản quy phạm pháp luật quy định, hướng dẫn chi tiết Luật của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, đảm bảo thực hiện đúng, đầy đủ chính sách pháp luật đất đai, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao theo đúng tinh thần Nghị quyết số 18-NQ/TW của Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII ■