



NGHỊ ĐỊNH SỐ 102/2024/NĐ-CP:

Bảo đảm sự phù hợp, đồng bộ và thống nhất giữa pháp luật về đất đai với các quy định pháp luật khác có liên quan

ĐOÀN THỊ THANH MỸ - Vụ trưởng
Vụ Đất đai, Bộ TN&MT

Nhằm quy định chi tiết đầy đủ các điều, khoản mà Luật đã giao cho Chính phủ quy định bảo đảm phù hợp với Luật Đất đai và có hiệu lực đồng thời với thời điểm có hiệu lực của Luật Đất đai; bảo đảm sự phù hợp, đồng bộ và thống nhất giữa pháp luật về đất đai với các quy định của pháp luật khác có liên quan, ngày 30/7/2024, Bộ TN&MT đã ban hành Nghị định số 102/2024/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ ĐỊNH

Luật Đất đai năm 2013 được Quốc hội thông qua và có hiệu lực từ ngày 1/7/2014. Tổ chức thi hành Luật Đất đai, các Bộ TN&MT, Tư pháp, Tài chính và NN&PTNT đã tham mưu xây dựng và trình Chính phủ ban hành 25 Nghị định (trong đó có 16 Nghị định ban hành mới, 7 Nghị định sửa đổi, bổ sung và 2 Nghị định ban hành thay thế); các Bộ, ngành đã ban hành 59 Thông tư, Thông tư liên tịch, trong đó Bộ TN&MT đã chủ trì ban hành 46 Thông tư. Việc ban hành kịp thời, đồng bộ và khá đầy đủ các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai đã tạo ra hành lang pháp lý đồng bộ, chặt chẽ và khả thi cho việc quản lý, khai thác nguồn lực, sử dụng hợp lý, tiết kiệm, hiệu quả đất đai, phát triển các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở đô thị; tạo điều kiện cho đất đai tham gia vào thị trường bất động sản; tăng đáng kể nguồn thu cho ngân sách nhà nước, đóng góp tích cực cho phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của đất nước. Quá trình tổ chức triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2013, Bộ TN&MT luôn lắng nghe ý kiến phản hồi từ phía địa phương, người dân và doanh nghiệp. Trên cơ sở đó, Bộ đã tham mưu để Chính phủ ban hành các Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 6/1/2017, Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020, Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 3/4/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 5/2/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ

quy định về giá đất và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 3/4/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai. Các Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013 nêu trên đã góp phần tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong việc tổ chức thi hành Luật trong thời gian qua.

Tuy nhiên, quá trình tổng kết thi hành Luật Đất đai năm 2013 cho thấy, mặc dù đạt được những kết quả nhất định, song công tác quản lý và sử dụng đất đai còn tồn tại hạn chế như: quy hoạch sử dụng đất chưa bảo đảm tính đồng bộ, tổng thể, hệ thống, chất lượng chưa cao, thiếu tầm nhìn dài hạn; nguồn lực đất đai chưa được khai thác, phát huy đầy đủ và bền vững, việc sử dụng đất có nơi còn lãng phí, hiệu quả thấp; việc tiếp cận đất đai của tổ chức, cá nhân, đặc biệt là đồng bào dân tộc thiểu số còn bất cập; việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có nơi chưa đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư; cải cách hành chính trong quản lý đất đai chưa đáp ứng được yêu cầu thực tiễn; tài chính về đất đai và giá đất chưa phản ánh đúng thực tế thị trường; xu thế thoái hóa đất, ô nhiễm đất, xâm nhập mặn diễn ra ở nhiều nơi, diễn biến phức tạp; tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo, vi phạm pháp luật về đất đai còn nhiều nhưng việc xử lý còn hạn chế... Nguyên nhân là do đất đai có tính lịch sử, phức tạp; việc thi hành pháp luật về đất đai ở một số nơi còn chưa nghiêm; chính sách, pháp luật còn có những bất cập, một số nội dung của pháp luật có liên quan chưa thống nhất, đồng bộ với pháp luật về đất đai; việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý chưa được thực hiện tốt; một số nội dung phát sinh mới trong thực tiễn nhưng pháp luật chưa có quy định điều chỉnh.

Trước thực trạng đó, ngày 18/1/2024, tại Kỳ họp bất thường lần thứ 5, Quốc hội khóa XV thông qua Luật Đất đai số 31/2024/QH15 với 16 Chương, 260 Điều. Ngày 5/3/2024, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 222/QĐ-TTg phân công các Bộ, ngành chuẩn bị nội dung quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai năm 2024, theo đó, Bộ TN&MT được giao chuẩn bị 6 Nghị định để quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật, trong đó có Nghị định số



102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai được ban hành để quy định chi tiết 54 nội dung được giao trong Luật là cần thiết, bảo đảm có hiệu lực đồng thời với thời điểm có hiệu lực của Luật Đất đai theo đúng quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

MỘT SỐ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA NGHỊ ĐỊNH

Nghị định số 102/2024/NĐ-CP quy định chi tiết 54 Điều, khoản mà Luật Đất đai năm 2024 giao Chính phủ quy định chi tiết. Nghị định gồm 10 Chương, 113 Điều và 1 Phụ lục, cụ thể: Quy định chung (Điều 1 đến Điều 12); Tổ chức dịch vụ công về đất đai (Điều 13 và Điều 14); Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (Điều 15 đến Điều 24); Thu hồi đất, trưng dụng đất (Điều 25 đến Điều 40); Phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất (Điều 41 đến Điều 43); Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (Điều 44 đến Điều 63); Chế độ sử dụng đất (Điều 64 đến Điều 100); Theo dõi và đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai; kiểm tra chuyên ngành đất đai (Điều 101 đến Điều 104); Giải quyết tranh chấp đất đai, hành vi vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ trong lĩnh vực đất đai (Điều 105 đến Điều 109); Điều khoản thi hành (Điều 110 đến Điều 113) và Phụ lục gồm 31 mẫu.

Một số nội dung chính của Nghị định:

(1) *Quy định về phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng; cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp; phân loại đất*

Một trong những bất cập trong quá trình tổ chức thi hành Luật Đất đai năm 2013 liên quan đến xác định thế nào là “có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó” để xác định hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Trên cơ sở kế thừa quy định tại khoản 3 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP đã quy định làm rõ hơn cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp phải là các cá nhân đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp; nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp mà có thu nhập từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó và không thuộc đối tượng được hưởng lương từ ngân sách nhà nước, hưởng lương hưu, hưởng trợ cấp bảo hiểm xã hội hàng tháng hoặc người lao động có hợp đồng lao động không xác định thời hạn (Điều 3).

Về phân loại đất (Điều 4, 5 và Điều 6), Nghị định số 102/2024/NĐ-CP đã quy định chi tiết loại đất trong nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp và đất chưa sử dụng, cụ thể: (1) Nhóm đất

nông nghiệp: quy định chi tiết 7 nhóm đất thuộc nhóm đất nông nghiệp, gồm: đất trồng cây hằng năm, đất trồng cây lâu năm, đất lâm nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản, đất chăn nuôi tập trung, đất làm muối và đất nông nghiệp khác; (2) Nhóm đất phi nông nghiệp: quy định chi tiết 11 nhóm đất thuộc nhóm đất phi nông nghiệp gồm: đất ở, đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất quốc phòng, an ninh, đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng, đất tôn giáo, đất tín ngưỡng, đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, cơ sở lưu trữ tro cốt, đất có mặt nước chuyên dùng và đất phi nông nghiệp khác; (3) Nhóm đất chưa sử dụng: quy định chi tiết về 5 nhóm đất thuộc nhóm đất chưa sử dụng gồm: đất do Nhà nước thu hồi chưa giao, chưa cho thuê sử dụng mà giao Ủy ban nhân dân (UBND) cấp xã, tổ chức phát triển quỹ đất quản lý, đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, đất núi đá không có rừng cây và đất có mặt nước chưa sử dụng. Nội dung quy định chi tiết về phân loại đất cơ bản kế thừa các văn bản quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2013, đồng thời có hoàn thiện chi tiết các nhóm đất cụ thể để phù hợp với quy định về phân loại đất trong Luật Đất đai năm 2024 như, bổ sung phân loại đất đối với đất chăn nuôi tập trung vào nhóm đất nông nghiệp; bổ sung đất cơ sở lưu trữ tro cốt, gộp đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng thành đất có mặt nước chuyên dùng, bãi bỏ quy định về đất nghĩa địa trong nhóm đất phi nông nghiệp...

Về hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số (Điều 8), đây là chính sách mới trong Luật Đất đai năm 2024, theo đó Luật đã quy định cụ thể chính sách hỗ trợ đất ở, đất sản xuất cho cá nhân là người dân tộc thiểu số thuộc diện hộ nghèo, hộ cận nghèo tại vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi; trách nhiệm của các cơ quan nhà nước trong việc xây dựng và thực hiện chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số; nguồn lực để thực hiện chính sách; đảm bảo quỹ đất để thực hiện chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số; quy định hạn chế một số quyền của người sử dụng đất đối với các trường hợp được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số. Để quy định chi tiết, Nghị định quy định rõ việc hỗ trợ đất đai đối với trường hợp cá nhân là người dân tộc thiểu số đã được giao đất lần đầu mà nay không còn đất ở thì được giao đất ở hoặc được chuyển mục đích sử dụng đất từ loại đất khác sang đất ở; trường hợp thiếu đất ở thì được chuyển mục đích sử dụng đất từ loại đất khác sang đất ở và được miễn



tiền sử dụng đất đối với diện tích trong hạn mức giao đất ở. Trường hợp không còn đất nông nghiệp hoặc diện tích đất nông nghiệp đang sử dụng không đủ 50% diện tích đất so với hạn mức giao đất nông nghiệp của địa phương thì được hỗ trợ giao tiếp đất nông nghiệp trong hạn mức. Đồng thời, giao trách nhiệm của UBND cấp xã, UBND cấp huyện trong việc hỗ trợ đất đai đối với cá nhân là người dân tộc thiểu số. Quy định rõ kinh phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thu hồi đất; kinh phí đo đạc, lập hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và các chi phí khác được bố trí từ nguồn ngân sách địa phương và các nguồn vốn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật, trường hợp địa phương không tự cân đối được ngân sách thì UBND cấp tỉnh báo cáo Bộ Tài chính để trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

Đối với quy định về tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất (Điều 9), pháp luật về đất đai hiện hành quy định giá trị quyền sử dụng đất được vốn hóa vào vốn của doanh nghiệp, tuy nhiên pháp luật về doanh nghiệp và các pháp luật khác có liên quan không có quy định về vốn hóa giá trị quyền sử dụng đất. Để khắc phục bất cập nêu trên, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP đã quy định cụ thể về điều kiện của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế đang sử dụng đất có nguồn gốc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê mà giá trị quyền sử dụng đất đã thành vốn điều lệ của tổ chức kinh tế và có các quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 3 Điều 41 Luật Đất đai. Trường hợp nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất tại xã, phường, thị trấn biên giới; xã, phường, thị trấn ven biển, đảo; khu vực khác có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh thì việc nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan.

Ngoài ra, nhằm giảm các yêu cầu về biểu mẫu báo cáo, số lượng, thành phần hồ sơ, rút ngắn thời gian thẩm định và linh hoạt phương thức nộp hồ sơ tạo điều kiện thuận lợi cho người dân và doanh nghiệp trong việc thực hiện các thủ tục hành chính (TTHC) về đất đai, Điều 12 của Nghị định quy định rõ cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả, phương thức nộp hồ sơ, thời gian giải quyết TTHC, theo đó thời gian thực hiện TTHC được tính kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ và không bao gồm thời gian giải quyết của các cơ quan về tài chính, thuế, thời gian người sử dụng

đất thực hiện nghĩa vụ tài chính, thỏa thuận để thực hiện tích tụ, tập trung đất nông nghiệp, thời gian xác định giá đất cụ thể, thời gian trích đo địa chính thửa đất. Đồng thời đã giao UBND cấp tỉnh quyết định cơ quan tiếp nhận, trả kết quả giải quyết TTHC, thời gian các bước thực hiện TTHC của từng cơ quan, đơn vị có liên quan, việc giải quyết liên thông giữa các cơ quan có liên quan theo cơ chế một cửa bảo đảm thời gian theo quy định của pháp luật; công khai các TTHC và việc lựa chọn địa điểm nộp hồ sơ bảo đảm tiết kiệm thời gian, chi phí của tổ chức, cá nhân, cơ quan có thẩm quyền trong giải quyết TTHC.

(2) Tổ chức dịch vụ công về đất đai

Nghị định quy định cụ thể chức năng, nhiệm vụ, cơ cấu tổ chức của Văn phòng đăng ký đất đai và Trung tâm phát triển quỹ đất tại Điều 13, 14. Theo đó, Văn phòng đăng ký đất đai là đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh; có chức năng thực hiện đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, đo đạc, chỉnh lý, lập bản đồ địa chính, xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác hệ thống thông tin đất đai, cung cấp dịch vụ công về đất đai và hỗ trợ công tác quản lý nhà nước khác về đất đai trên địa bàn cấp tỉnh. Việc quy định nhằm bảo đảm thể chế tinh thần của Nghị quyết số 18-NQ/TW về phân cấp, phân quyền, phân rõ người, rõ trách nhiệm, tạo minh bạch trong giải quyết TTHC về đất đai, cụ thể hóa các nội dung đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận tại Luật Đất đai năm 2024. Đối với Trung tâm phát triển quỹ đất (Điều 14), Nghị định quy định Trung tâm phát triển quỹ đất là đơn vị sự nghiệp công lập do UBND cấp tỉnh quyết định thành lập trực thuộc UBND cấp tỉnh. Căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương, UBND cấp tỉnh quyết định thành lập Trung tâm phát triển quỹ đất trực thuộc UBND cấp huyện; quy định cụ thể nhiệm vụ, cơ cấu tổ chức, nguồn thu tài chính, các khoản chi liên quan đến hoạt động của Trung tâm phát triển quỹ đất. Việc kiện toàn tổ chức phát triển quỹ đất sẽ khắc phục tồn tại, bất cập đã được chỉ ra trong quá trình tổng kết đánh giá mô hình hoạt động của Tổ chức phát triển quỹ đất đó là các tổ chức phát triển quỹ đất tại địa phương còn phân tán, chưa tập trung được nguồn lực; chưa có sự chỉ đạo tập trung, thống nhất; việc phối hợp với các cơ quan có liên quan còn gặp nhiều khó khăn; sự quan tâm hỗ trợ về môi trường, về cơ chế hoạt động còn thiếu hoặc chưa đầy đủ; việc cấp nguồn vốn có nhiều hạn chế về số lượng và thời gian do phụ thuộc vào nguồn vốn ngân sách nhà nước cấp cho Quỹ phát triển đất hoặc phụ thuộc nguồn vốn chủ đầu tư dự án tự nguyện ứng trước.



(3) Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Nghị định số 102/2024/NĐ-CP đã giao Bộ TN&MT quy định kỹ thuật về lập, điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện tại các Điều 15, 18, 19, 20 và Điều 21, theo đó, quy định cụ thể về kỹ thuật, các bước thực hiện liên quan đến cách thức, nội dung phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất cho quy hoạch các cấp, bảng mã, ký hiệu loại đất, quy định về mẫu, quy cách hồ sơ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, các bước trong quy trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp, hệ thống bảng mã, ký hiệu màu sắc của các loại đất tương ứng với các loại bản đồ đối với từng cấp quy hoạch. Việc quy định trên cơ sở kế thừa các quy định hiện hành, Thông tư số 01/2021/TT-BTNMT ngày 12/4/2021 quy định kỹ thuật lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất với 52 Điều và 185 trang kể cả phụ lục, biểu mẫu và ký hiệu màu sắc bản đồ...

Về nguyên tắc, tiêu chí phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất (Điều 22), đây là điểm mới của Nghị định so với quy định hiện hành. Theo đó, Nghị định quy định chi tiết nguyên tắc, tiêu chí phân bổ các chỉ tiêu sử dụng đất, trong đó về nguyên tắc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất được quy định cụ thể tại 5 nhóm nguyên tắc phân bổ chỉ tiêu nhằm đáp ứng yêu cầu phân bổ đối với từng cấp quy hoạch; đối với tiêu chí phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất được chia thành 2 nhóm nội dung, theo đó quy định riêng đối với tiêu chí phân bổ các chỉ tiêu sử dụng đất quốc gia (đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, đất quốc phòng, đất an ninh) cho các địa phương và tiêu chí phân bổ các chỉ tiêu trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh cho quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đối với 26 loại đất trong nhóm đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp phù hợp với các loại đất đã được quy định tại Điều 9 của Luật Đất đai. Nghị định cũng quy định rõ điều kiện, tiêu chí, trách nhiệm của tổ chức tư vấn, chuyên gia tư vấn chủ trì và việc lựa chọn tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của từng cấp (Điều 23, 24) để đảm bảo vừa mở rộng các đối tượng tham gia lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vừa đảm bảo về chất lượng của việc lựa chọn đơn vị tư vấn.

(4) Thu hồi đất, trưng dụng đất

Đối với quy định về thu hồi đất liên quan đến quốc phòng, an ninh (từ Điều 25 đến Điều 27): đã quy định chi tiết đối với các trường hợp về (1) thu hồi đất quốc phòng, đất an ninh đã có trong quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh là đất để chuyển giao cho địa phương thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; (2) thu hồi đất để thực hiện nhiệm

vụ quốc phòng, an ninh nhưng chưa có trong quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh và (3) thu hồi đất quốc phòng, đất an ninh, tài sản gắn liền với đất để chuyển giao cho địa phương thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng nhưng diện tích đất dự kiến thu hồi chưa được xác định trong quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh là đất chuyển giao cho địa phương. Đây là các quy định mới so với hiện hành để quy định chi tiết Điều 84 của Luật Đất đai năm 2024. Trình tự, thủ tục thu hồi đất được thiết kế rõ các bước công việc, thời gian thực hiện và trách nhiệm của các cơ quan, người sử dụng đất trong thực hiện thu hồi đất.

Nghị định cũng quy định rõ ràng hơn về các trường hợp bất khả kháng để áp dụng trong việc xử lý các trường hợp quy định tại các khoản 6, 7 và 8 Điều 81 Luật Đất đai là sự kiện bất khả kháng và trở ngại khách quan theo quy định của pháp luật về dân sự mà ảnh hưởng trực tiếp đến việc sử dụng đất, bao gồm: thiên tai, thảm họa môi trường; hỏa hoạn, dịch bệnh; chiến tranh, tình trạng khẩn cấp về quốc phòng, an ninh; các trường hợp khác theo quy định của pháp luật về tình trạng khẩn cấp; trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền áp dụng các biện pháp khẩn cấp tạm thời, kê biên, phong tỏa quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật mà sau đó người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đất; các quyết định hành chính, hành vi hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là trở ngại khách quan, không do lỗi của người sử dụng đất, tác động trực tiếp đến việc sử dụng đất và các trường hợp khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định theo đề xuất của UBND cấp tỉnh hoặc Bộ trưởng Bộ quản lý chuyên ngành. Đồng thời, quy định cụ thể về thời điểm để tính gia hạn không quá 24 tháng đối với trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất; thời gian bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng không tính vào thời gian không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng đất theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai. Chủ tịch UBND cấp tỉnh căn cứ quy định về các trường hợp bất khả kháng của pháp luật và thực tế triển khai các dự án đầu tư để xác định thời gian bị ảnh hưởng do trường hợp bất khả kháng đối với dự án thuộc địa bàn cấp tỉnh.

(5) Phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất

Nghị định số 102/2024/NĐ-CP quy định chi tiết về các trường hợp do Tổ chức phát triển quỹ đất phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất; việc lập, thẩm định, phê duyệt dự án tạo quỹ đất; quy định về quản lý,



▲ Bộ TN&MT tổ chức Hội nghị phổ biến các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai năm 2024, trong đó có Nghị định số 102/2024/NĐ-CP

khai thác quỹ đất ngắn hạn không quá 5 năm, người được thuê đất không phải thực hiện đăng ký đất đai và không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; đơn giá khởi điểm cho thuê đất do Chủ tịch UBND cấp có thẩm quyền cho thuê đất quyết định. Tiền cho thuê được tính vào doanh thu và hạch toán theo quy định đối với đơn vị sự nghiệp công lập. Người sử dụng đất không được xây dựng các công trình kiên cố và phải cam kết tự nguyện tháo dỡ công trình khi Nhà nước thu hồi, không được bồi thường về đất, tài sản và chi phí đầu tư vào đất, đồng thời phải nộp một khoản tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình.

(6) Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

Đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất, nếu thời điểm bàn giao đất từ ngày 1/1/2005 đến trước ngày 1/10/2009 thì giá đất để tính tiền thuê đất áp dụng bảng giá đất tại thời điểm bàn giao đất. Nếu thời điểm bàn giao đất từ ngày 1/10/2009 đến trước ngày 1/7/2014 mà thuộc trường hợp phải xác định giá đất cụ thể thì giá đất để tính tiền thuê đất áp dụng bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm bàn giao đất. Nếu thời điểm bàn giao đất từ ngày 1/7/2014 đến ngày 31/12/2014 đối với trường hợp cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà theo quy định tại thời điểm bàn giao đất thuộc trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất khi xác định giá đất cụ thể hoặc trường hợp cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì giá đất để tính tiền thuê đất áp dụng bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm bàn giao đất. Nếu thời điểm bàn giao đất từ ngày 1/1/2015 đến trước ngày 1/8/2024 đối với trường hợp cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà theo quy định tại thời điểm bàn giao đất thuộc trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất khi xác định giá đất cụ thể hoặc trường hợp cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì áp dụng

bảng giá đất tại thời điểm bàn giao đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm bàn giao đất. Nếu thời điểm bàn giao đất từ ngày 1/7/2014 đến trước ngày 1/8/2024 mà theo quy định tại thời điểm bàn giao đất phải xác định giá đất cụ thể và không thuộc đối tượng áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì áp dụng các phương pháp quy định tại các điểm a, b, c khoản 5 và các điểm a, b, c khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai được quy định chi tiết tại Nghị định quy định về giá đất. Việc xác định hệ số điều chỉnh giá đất tại các quy định nêu trên được thực hiện theo Nghị định quy định về giá đất. Trường hợp thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức được cơ quan có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì thời điểm xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định.

(7) Chế độ sử dụng đất

Trên cơ sở kế thừa quy định tại Nghị định số 42/2024/NĐ-CP của Chính phủ, tại mục 3, Chương 7 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP đã hoàn thiện nội dung về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với khu vực biển được xác định để lấn biển; quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư có hoạt động lấn biển; lập, thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi, phê duyệt dự án; lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng; thi công, nghiệm thu công trình xây dựng của dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư. Nội dung quy định giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển; nghiệm thu hoàn thành hoạt động lấn biển; xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với hoạt động lấn biển được hoàn thiện trên cơ sở quy định của Luật Đất đai năm 2024.



Bên cạnh đó, từ Điều 79 đến Điều 90 của Nghị định đã quy định chung về việc sử dụng đất quốc phòng, an ninh; quản lý nhà nước đối với đất quốc phòng, an ninh; đối tượng sử dụng đất quốc phòng kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế; nguyên tắc sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế; trách nhiệm của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an trong quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế; quyền, nghĩa vụ của đơn vị, doanh nghiệp do các Bộ Quốc phòng, Công an được giao quản lý sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế; các trường hợp sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế không phải nộp tiền sử dụng đất hằng năm; các trường hợp sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế phải nộp tiền sử dụng đất hằng năm; cách tính tiền sử dụng đất hằng năm, thời gian tính thu tiền sử dụng đất hằng năm và giao trách nhiệm Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an phân công cơ quan chức năng hướng dẫn việc thu, nộp tiền sử dụng đất hằng năm đối với đơn vị, doanh nghiệp nhà nước do các Bộ Quốc phòng, Công an được giao quản lý; trình tự thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế; khoản thu và nội dung chi từ sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế; quản lý số tiền thu được từ việc sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế. Nội dung quy định về sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất được xây dựng trên cơ sở kế thừa các nội dung quy định tại Nghị định số 26/2021/NĐ-CP ngày 25/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 132/2020/QH14 ngày 17/11/2020 của Quốc hội thí điểm một số chính sách để tháo gỡ vướng mắc, tồn đọng trong quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế, có hoàn thiện về đối tượng sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế để phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 201 Luật Đất đai năm 2024.

(8) Theo dõi và đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai; kiểm tra chuyên ngành đất đai

Nghị định số 102/2024/NĐ-CP quy định nội dung theo dõi và đánh giá đối với cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, theo dõi và đánh giá đối với việc chấp hành pháp luật về đất đai của người sử dụng đất; xây dựng kế hoạch và tổ chức kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất đai hằng năm, quy định cụ thể đối tượng theo dõi, đánh giá thuộc trách nhiệm của Bộ TN&MT đối với diện tích quy mô lớn, sử dụng nhiều diện tích đất; việc kê khai, đăng ký và báo cáo tình hình quản lý, sử dụng đất của người sử dụng đất; quy định về cung cấp và phản ánh thông tin về quản lý, sử dụng đất đai, thời điểm, hình thức, nội dung báo cáo; cung cấp và phản ánh thông tin về quản lý, sử dụng đất đai; căn cứ, thẩm quyền, trách nhiệm, nội dung và hình thức kiểm tra chuyên ngành đất đai; trình tự, thủ tục tiến hành kiểm tra. Nội dung theo dõi và đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai; kiểm tra chuyên ngành đất đai cơ bản được hoàn thiện trên cơ sở quy định hiện hành, có hoàn thiện, quy định cụ thể hơn nội dung theo dõi và đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai của cơ quan quản lý nhà nước về đất đai và theo dõi và đánh giá đối với việc chấp hành pháp luật về đất đai của người sử dụng đất; quy định căn cứ, thẩm quyền, trách nhiệm, nội dung, hình thức kiểm tra và trình tự, thủ tục tiến hành kiểm tra chuyên ngành đất đai.

Ngoài ra, Nghị định cũng quy định một số nội dung liên quan đến giải quyết tranh chấp đất đai, hành vi vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ trong lĩnh vực đất đai (từ Điều 105 đến Điều 109) và Điều khoản thi hành (từ Điều 110 đến Điều 113).

Có thể nói, với sự chỉ đạo quyết liệt của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, để bảo đảm điều kiện cho việc đưa Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực kể từ ngày 1/8/2024 (sớm hơn 5 tháng so với kế hoạch), trong thời gian ngắn, Bộ TN&MT đã tích cực, chủ động phối hợp với các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan xây dựng, trình Chính phủ ban hành 4 Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành đồng bộ với Luật, trong đó có Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2024. Đồng thời, Bộ cũng đã ban hành theo thẩm quyền 4 Thông tư được giao trong Luật. Những kết quả trên đã góp phần quản lý hiệu quả và giải phóng nguồn lực đất đai, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo quốc phòng, an ninh, phát triển bền vững trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, đẩy mạnh hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở nước ta hiện nay và thời gian tới. ■