**So sánh, tổng hợp những quy định về Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đât của Luật đất đai năm 2024 so với Luật Đất đai năm 2013**

***(Tổng hợp-Cao Phong)***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Luật đất đai 2013** | **Luật đất đai 2023** | **Những điểm mới sửa đổi, bổ sung** |
| **Điều 52. Căn cứ để giao đất, cho thuê đất,cho phép chuyển mục đích sử dụng đất**1. Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấphuyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.2. Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất | **Điều 116. Căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất**1. Căn cứ giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyềnsử dụng đất là văn bản phê duyệt kết quả trúng đấu giáquyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.2. Căn cứ giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựachọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất là văn bảnphê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án tổchức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sửdụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu.3. Căn cứ 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; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất,trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này, như sau a) Đối với dự án thuộc danh mục quy định tại điểm b khoản 3 Điều 67 của Luật này thì căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở hoặc văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theophương thức đối tác công tư.b) Đối với dự án quy định tại khoản 4 Điều 67 của Luật này thì căn cứ vào quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở hoặc văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư.4. Trường hợp quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có phân kỳ tiến độ hoặc căn cứ vào tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để quyết định việc giao đất, cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư, tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.5. Căn cứ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nôngnghiệp 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.6. Căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư, thực hiện theo quy định của Chính phủ.7. Chính phủ quy định chi tiết về việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất. | - Bỏ các căn cứ quy định tại khoản 1 và 2Điều 52 Luật đất đai 2013.- Bổ sung các quy định đối với từngtrường hợp bao gồm:+ Căn cứ giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất;+ Căn cứ giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiệndự án có sử dụng đất;+ Căn cứ 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; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;+ Trường hợp quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có phân kỳ tiến độ hoặc căn cứ vào tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;+ 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 giađình, cá nhân+ Căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phépchuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư. |
| **Điều 53. Giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác**Việc Nhà nước quyết định giao đất, cho thuêđất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác chỉ được thực hiện sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất theo quy định của Luật này và phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật đối với trường hợp phải giải phóng mặt bằng. | **Điều 117. Giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác**Việc quyết định giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người quản lý, sử dụng cho người khác chỉ được thực hiện sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp được chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. | - Bổ sung từ “quản lý” và nội dung “trừ trường hợp được chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản” |
| **Điều 54. Giao đất không thu tiền sử dụng đất**Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được giao đất nông nghiệp trong hạn mức quy định tại Điều 129 của Luật này;2. Người sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa không thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 55 của Luật này;3. Tổ chức sự nghiệp công lập chưa tự chủ tài chính sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp;4. Tổ chức sử dụng đất để xây dựng nhà ởphục vụ tái định cư theo dự án của Nhà nước;5. Cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp; cơ sở tôn giáo sử dụng đất phi nông nghiệp quy định tại khoản 1 Điều 159 của Luật này. | **Điều 118. Giao đất không thu tiền sử dụng đất**1. Cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được giao đất nông nghiệp trong hạn mức quy định tại Điều 176 của Luật này 2. Đất xây dựng trụ sở cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam, cơ quan nhà nước, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội; tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức khác được thành lập theo quy định của pháp luật và được Nhà nước giao nhiệm vụ, hỗ trợ kinh phí hoạt động thường xuyên; đất quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh; đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, đất cơ sở lưu giữ tro cốt không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 119 của Luật này; đất tín ngưỡng để bồi thường cho các trường hợp Nhà nước thu hồi đất tín ngưỡng.3. Người sử dụng đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất.4. Đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp.5. Cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp; tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 213 của Luật này.6. Cơ quan, tổ chức sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở công vụ theo quy định của pháp luật về nhà ở.7. Đồng bào dân tộc thiểu số không phải là cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng thuộc đối tượng giao đất không thu tiền sử dụng đất theo chính sách quy định tại Điều 16 của Luật này.8. Tổ chức sử dụng đất để xây dựng nhà ở phục vụ tái địnhcư theo dự án của Nhà nước.9. Việc giao đất quy định tại Điều này được thực hiện theoquy định tại Điều 124 của Luật này. | - Sửa khoản 1 Điều 54 Luật Đất đai 2013thành: “Cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được giao đất nông nghiệp trong hạn mức quy định tại Điều 176 của Luật này” tại khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai 2024.- Bổ sung các trường hợp sau:+ Đất xây dựng trụ sở cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam, cơ quan nhà nước,Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội; tổ chức chính trị xã hội- nghề nghiệp, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức khác đượcthành lập theo quy định của pháp luật và được Nhà nước giao nhiệm vụ, hỗ trợkinh phí hoạt động thường xuyên; đất quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh; đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, đất cơ sở lưu giữ tro cốt không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 119 của Luật này; đất tín ngưỡng để bồi thường cho các trường hợp Nhà nước thu hồi đất tín ngưỡng.+ Cơ quan, tổ chức sử dụng đất để thựchiện dự án nhà ở công vụ theo quy địnhcủa pháp luật về nhà ở.+ Đồng bào dân tộc thiểu số không phải là cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệpnhưng thuộc đối tượng giao đất khôngthu tiền sử dụng đất theo chính sách quy định tại Điều 16 của Luật này.+ Việc giao đất quy định tại Điều này được thực hiện theo quy định tại Điều124 của Luật này |
| **Điều 55. Giao đất có thu tiền sử dụng đất**Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:1. Hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở;2. Tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;4. Tổ chức kinh tế được giao đất thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng. | **Điều 119. Giao đất có thu tiền sử dụng đất**1. Cá nhân được giao đất ở.2. Tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở; thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng; xây dựng cơ sở lưu giữ tro cốt.3. 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.4. Hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được giao đất do được bồi thường bằng đất khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này.5. Việc giao đất quy định tại Điều này được thực hiện theoquy định tại các Điều 124, Điều 125 và Điều 126 của Luật này. | - Khoản 1 Điều 119 Luật Đất đai 2024 bỏ nội dung “Hộ gia đình”- Khoản 2 Điều 55 Luật Đất đai 2013 được sửa đổi thành “Tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở cho lựclượng vũ trang nhân dân; dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theoquy định của pháp luật về nhà ở; thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng; xây dựng cơ sở lưu giữ trocốt” tại Khoản 2 Điều 119 Luật Đất đai 2024.- Bổ sung nội dung “để thực hiện dự ánnhà ở thương mại theo quy định của phápluật về nhà ở; sử dụng đất do nhậnchuyển 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.” tại khoản 3 Điều 119 Luật Đất đai 2024.- Bổ sung các trường hợp tại Khoản 4 Điều 119 Luật Đất đai 2024:Hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được giao đất do được bồi thường bằng đất khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này |
| **Điều 56. Cho thuê đất**1. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp sau đây:a) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;b) Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức được giao quy định tại Điều 129 của Luật này;c) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thươngmại, dịch vụ; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; d) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để xâydựng công trình công cộng có mục đích kinhdoanh;đ) Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất sản xuất,kinh doanh phi nông nghiệp; đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; đất để thực hiện dự án đầu tư nhà ở để cho thuê;e) Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp cônglập tự chủ tài chính, người Việt Nam địnhcư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầutư nước ngoài sử dụng đất xây dựng côngtrình sự nghiệp;g) Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoạigiao sử dụng đất để xây dựng trụ sở làmviệc.2. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối hoặc sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi rồng thủy sản, làm muối kết hợp với nhiệm vụ quốc phòng, an ninh. | **Điều 120. Cho thuê đất**1. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hằng năm đối với các trường hợp không thuộc trường hợp quy định tại Điều 118 và Điều 119 của Luật này.2. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp sau đây:a) Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;b) Sử dụng đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh; sử dụng đất thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng; c) Sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội cho thuê theo quyđịnh của pháp luật về nhà ở.3. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm trong các trường hợp sau đây:a) Các trường hợp không thuộc quy định tại khoản 2 Điều này;b) Các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này mà cónhu cầu trả tiền thuê đất hằng năm;c) Đơn vị sự nghiệp công lập lựa chọn hình thức thuê đấtxây dựng công trình sự nghiệp theo quy định tại khoản 3 Điều 30 của Luật này.4. Việc cho thuê đất quy định tại Điều này được thực hiệntheo quy định tại các Điều 124, Điều 125 và Điều 126 của Luật này. | - Bổ sung quy định cụ thể về các trường hợp Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê tại khoản 2 Điều 120 Luật Đất đai 2024.- Bổ sung quy định cụ thể về các trường hợp Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm tại Khoản 3 Điều 120 Luật Đất đai 2024.- Bổ sung quy định tại Khoản 4 Điều 120Luật Đất đai 2024: Việc cho thuê đất quyđịnh tại Điều này được thực hiện theoquy định tại các Điều 124, Điều 125 vàĐiều 126 của Luật này. |
| **Điều 57. Chuyển mục đích sử dụng đất**1. Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền bao gồm:a) Chuyển đất trồng lúa sang đất trồng câylâu năm, đất trồng rừng, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối;b) Chuyển đất trồng cây hàng năm khác sang đất nuôi trồng thủy sản nước mặn, đất làm muối, đất nuôi trồng thủy sản dưới hình thức ao, hồ, đầm;c) Chuyển đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang sử dụng vào mục đích khác trong nhóm đất nông nghiệp;d) Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp;đ) Chuyển đất phi nông nghiệp được Nhànước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất;e) Chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở;g) Chuyển đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ sang đất thương mại, dịch vụ; chuyển đất thương mại, dịch vụ, đất xây dựng công trình sự nghiệp sang đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.2. Khi chuyển mục đích sử dụng đất theoquy định tại khoản 1 Điều này thì người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; chế độ sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được áp dụng theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng. | **Điều 121. Chuyển mục đích sử dụng đất**1. Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải đượccơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép bao gồm:a) Chuyển đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang loại đất khác trong nhóm đất nông nghiệp;b) Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp;c) Chuyển các loại đất khác sang đất chăn nuôi tập trungkhi thực hiện các dự án chăn nuôi tập trung quy mô lớn;d) Chuyển đất phi nông nghiệp được quy định tại Điều 118sang các loại đất phi nông nghiệp quy định tại Điều 119hoặc Điều 120 của Luật này;đ) Chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở;e) Chuyển đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất xây dựngcông trình công cộng có mục đích kinh doanh sang đất sảnxuất, kinh doanh phi nông nghiệp;g) Chuyển đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại, dịch vụ sang đất thương mại, dịch vụ. 2. Khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này thì người sử dụng đất phải thực hiệnnghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; chế độ sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được áp dụng theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng.3. Việc chuyển mục đích sử dụng đất không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì không phải xin phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc là đất ở hoặc đất phi nông nghiệp có thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài phùhợp quy định của pháp luật đã chuyển sang sử dụng vào mục đích khác mà nay có nhu cầu chuyển lại thành đất ở mà phù hợp với quy hoạch sử dụng đất thì không phải nộp tiền sử dụng đất.4. Việc chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Điều này được thực hiện theo quy định tại Điều 124 của Luật này. | - Điểm a Khoản 1 Điều 57 Luật Đất đai 2013 được sửa thành “Chuyển đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang loại đất khác trong nhóm đất nông nghiệp” tại điểm a Khoản 1 Điều 121 Luật Đất đai 2024.- Bổ sung các trường hợp sau tại khoản 1Điều 121 Luật Đất đai 2024:+ Chuyển các loại đất khác sang đất chăn nuôi tập trung khi thực hiện các dự án chăn nuôi tập trung quy mô lớn;+ Chuyển đất phi nông nghiệp được quy định tại Điều 118 sang các loại đất phi nông nghiệp quy định tại Điều 119 hoặc Điều 120 của Luật này;+ Chuyển đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại,dịch vụ sang đất thương mại, dịch vụ.- Bổ sung quy định tại Khoản 3, 4 Điều 121 Luật Đất đai 2024. |
| **Điều 58. Điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư**1. Đối với dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào các mục đích khác mà không thuộc trường hợp được Quốc hội quyết định, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất khi có một trong các văn bản sau đây:a) Văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ 10 héc ta đất trồng lúa trở lên; từ 20 héc ta đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng trở lên;b) Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấptỉnh đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng dưới 10 héc ta đất trồng lúa; dưới 20 héc ta đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng.2. Đối với dự án sử dụng đất tại đảo và xã, phường, thị trấn biên giới, ven biển thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ đượcquyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất khi được sự chấp thuận bằng văn bản của các bộ, ngành có liên quan.3. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải có các điều kiện sau đây:a) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư;b) Ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư;c) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác.4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này. | **Điều 122. Điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất**1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác sau khi có Nghị quyếtcủa Hội đồng nhân dân cấp tỉnh và phù hợp với quy định tại Điều 116 của Luật này, trừ trường hợp sử dụng đất thực hiện dự án thuộc thẩm quyền của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Dầu khí; Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư. Việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất phải tuân theo tiêu chí, điều kiện do Chính phủ quy định.2. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phépchuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tưphải đáp ứng các điều kiện sau đây:a) Ký quỹ hoặc các hình thức bảo đảm khác theo quy định của pháp luật về đầu tư;b) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư và điều kiện khác theo quy địnhcủa pháp luật có liên quan.c) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấphành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đề nghị giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Việc xác định người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật vềđất đai áp dụng đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước;3. Việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại phải đáp ứng các điều kiện sau đây:a) Các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều này;b) Người được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác;c) Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương và không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia,công cộng quy định tại Điều 78 và Điều 79 của Luật này;d) Có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấpthuận nhà đầu tư của cơ quan có thẩm quyền theo quy địnhcủa pháp luật về đầu tư. | - Nội dung khoản 1 Điều 58 Luật đất đai 2013 được sửa lại thành Khoản 1 Điều122 Luật Đất đai 2024: Cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác sau khi có Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh, trừ trường hợp sử dụng đất thực hiện dự án thuộc thẩm quyền của:+ Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấpthuận, quyết định chủ trương đầu tư+ Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận,quyết định chủ trương đầu tư.- Bổ sung nội dung “Việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất phải tuân theo tiêu chí, điều kiện do Chính phủ quy định” tại Khoản 1 Điều 122 Luật Đất đai 2024- Bổ sung nội dung “hoặc vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đề nghị giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Việc xác định người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật vềđất đai áp dụng đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước” tại Điểm c Khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai 2024.- Bổ sung quy định về điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại tại Khoản 3 Điều 122 Luật Đất đai 2024. |
| **Điều 59. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất** 1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp sau đây: a) Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức; b) Giao đất đối với cơ sở tôn giáo; c) Giao đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định tại khoản 3 Điều 55 của Luật này; d) Cho thuê đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định tại điểm đ và điểm e khoản 1 Điều 56 của Luật này; đ) Cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao. 2. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp sau đây: a) Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân. Trường hợp cho hộ gia đình, cá nhân thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 héc ta trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước khi quyết định; b) Giao đất đối với cộng đồng dân cư. 3. Ủy ban nhân dân cấp xã cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn. 4. Cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này không được ủy quyền. | **Điều 123. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất** 1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp sau đây: a) Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức trong nước; b) Giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc; c) Giao đất, cho thuê đất đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; d) Cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao. 2. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp sau đây: a) Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với cá nhân. Trường hợp cho cá nhân thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 héc ta trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước khi quyết định; b) Giao đất đối với cộng đồng dân cư. 3. Ủy ban nhân dân cấp xã cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn. 4. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này là cơ quan có thẩm quyền quyết định điều chỉnh, gia hạn quyền sử dụng đất đối với trường hợp người sử dụng đất đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành và các trường hợp quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật này. 5. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại các khoản 1, 2 và 4 Điều này không được ủy quyền. | - Bổ sung cụm từ “trong nước” tại Điểm a Khoản 1 Điều 123 Luật Đất đai 2024. - Sửa cụm từ “cơ sở tôn giáo” thành “tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc” tại Điểm b Khoản 1 Điều 123 Luật Đất đai 2024. - Sửa nội dung “người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài” thành “người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài” tại Điểm c Khoản 1 Điều 123 Luật Đất đai 2024. - Sửa nội dung “hộ gia đình, cá nhân” thành “cá nhân” tại Điểm a Khoản 2 Điều 123 Luật Đất đai 2024. - Bổ sung quy định: Cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này là cơ quan có thẩm quyền quyết định điều chỉnh, gia hạn quyền sử dụng đất đối với trường hợp người sử dụng đất đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành và các trường hợp quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật này tại Khoản 4 Điều 123 Luật Đất đai 2024. |
| **Điều 118. Các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất và các trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất** 1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này: a) Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê hoặc cho thuê mua; b) Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; c) Sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng; d) Sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đ) Cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; e) Giao đất, cho thuê đất đối với đất Nhà nước thu hồi do sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước; g) Giao đất ở tại đô thị, nông thôn cho hộ gia đình, cá nhân; h) Giao đất, cho thuê đất đối với các trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. 2. Các trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất bao gồm: a) Giao đất không thu tiền sử dụng đất; b) Sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định tại Điều 110 của Luật này; c) Sử dụng đất quy định tại các điểm b, g khoản 1 và khoản 2 Điều 56 của Luật này; d) Sử dụng đất vào mục đích hoạt động khoáng sản; đ) Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội và nhà ở công vụ; e) Giao đất ở cho cán bộ, công chức, viên chức chuyển nơi công tác theo quyết định điều động của cơ quan có thẩm quyền; g) Giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại xã mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở; h) Giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại thị trấn thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở; i) Các trường hợp khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định. 3. Trường hợp đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này mà không có người tham gia hoặc trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc đấu giá ít nhất là 02 lần nhưng không thành thì Nhà nước thực hiện việc giao đất, cho thuê đất mà không phải đấu giá quyền sử dụng đất. | **Điều 124. 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** 1. Giao đất không thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 118 của Luật này; giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 119 mà được miễn tiền sử dụng đất; cho thuê đất quy định tại Điều 120 mà được miễn tiền thuê đất, trừ trường hợp pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực quy định phải xác định số lượng nhà đầu tư quan tâm. 2. Giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 79 của Luật này mà thuộc một trong các trường hợp sau đây: a) Sử dụng vốn đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công; b) Dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư. 3. Giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trong các trường hợp sau đây: a) Giao đất ở cho cán bộ, công chức, viên chức, sỹ quan tại ngũ, quân nhân chuyên nghiệp, công chức quốc phòng, công nhân và viên chức quốc phòng; sỹ quan, hạ sỹ quan, công nhân công an; người làm công tác cơ yếu và người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước mà chưa được giao đất ở, nhà ở; b) Giao đất ở cho cá nhân là giáo viên, nhân viên y tế đang công tác tại các xã biên giới, hải đảo thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn nhưng chưa có đất ở, nhà ở tại nơi công tác hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở; c) Giao đất ở cho cá nhân thường trú tại xã mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở; d) Giao đất ở cho cá nhân thường trú tại thị trấn thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở; đ) Cho thuê đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh đối với người được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm nhưng phải di dời ra khỏi vị trí cũ do ô nhiễm môi trường theo quy định của pháp luật; hỗ trợ cho thuê đất để tiếp tục sản xuất kinh doanh đối với trường hợp thu hồi đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp của người đang sử dụng; e) Cho thuê đất đối với cá nhân có nhu cầu sử dụng diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức được giao quy định tại Điều 176 của Luật này; cho thuê đất đối với cá nhân là người dân tộc thiểu số theo quy định tại điểm d khoản 2 và điểm b khoản 3 Điều 16 của Luật này; g) Cho thuê đất đối với đơn vị sự nghiệp công lập lựa chọn hình thức thuê đất; h) Cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao sử dụng đất để xây dựng trụ sở làm việc; i) Cho thuê đất đối với đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối hoặc sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối kết hợp với nhiệm vụ quốc phòng, an ninh; k) Cho thuê đất sử dụng vào mục đích hoạt động khoáng sản đối với trường hợp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép; l) Giao đất, cho thuê đất cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài do được bồi thường bằng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan, do được hỗ trợ tái định cư theo quy định của Luật này; m) Giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất bị thu hồi đất sản xuất kinh doanh theo quy định tại Điều 78 và Điều 79 của Luật này mà tại thời điểm thu hồi đất còn thời hạn sử dụng đất và người sử dụng đất có nhu cầu sử dụng đất tại vị trí khác để tiếp tục sản xuất, kinh doanh; n) Giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt theo quy định của Chính phủ; o) Giao đất, cho thuê đất theo quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại về đất đai của cơ quan có thẩm quyền đã có hiệu lực thi hành; p) Các trường hợp khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định. 4. Người sử dụng đất chuyển mục đích sử dụng đất thuộc quy định tại Điều 121 của Luật này. 5. Giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 79 của Luật này mà không sử dụng vốn quy định tại khoản 2 Điều này trong trường hợp có nhà đầu tư quan tâm mà chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng điều kiện mời quan tâm đối với dự án phải xác định số lượng nhà đầu tư quan tâm theo quy định của pháp luật về đấu thầu, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực. 6. Trường hợp đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất 02 lần không thành thuộc trường hợp quy định tại điểm b khoản 6 Điều 125 của Luật này hoặc không có người tham gia. Thời gian giao đất, cho thuê đất trong trường hợp này chỉ được thực hiện trong vòng 12 tháng kể từ ngày đấu giá không thành lần 2. 7. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. 8. Chính phủ quy định chi tiết về giao đất, cho thuê đất đối với các trường hợp quy định tại Điều này | - Tên Điều 124 Luật Đất đai 2024 bổ sung nội dung “giao đất, cho thuê đất” và “không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất”. - Quy định lại về các trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư bao gồm: + Giao đất không thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 118 của Luật này; giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 119 mà được miễn tiền sử dụng đất; cho thuê đất quy định tại Điều 120 mà được miễn tiền thuê đất, trừ trường hợp pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực quy định phải xác định số lượng nhà đầu tư quan tâm. + Giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 79 của Luật này + Giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất + Người sử dụng đất chuyển mục đích sử dụng đất thuộc quy định tại Điều 121 của Luật này + Giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 79 của Luật này mà không sử dụng vốn quy định tại khoản 2 Điều này trong trường hợp có nhà đầu tư quan tâm mà chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng điều kiện mời quan tâm đối với dự án phải xác định số lượng nhà đầu tư quan tâm theo quy định của pháp luật về đấu thầu, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực. + Trường hợp đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất 02 lần không thành thuộc trường hợp quy định tại điểm b khoản 6 Điều 125 của Luật này hoặc không có người tham gia + Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án bất động sản. |
|  | **Điều 125. Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất** 1. Các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê bao gồm: a) Dự án đầu tư sử dụng đất từ quỹ đất quy định tại khoản 1 Điều 217 của Luật này trừ trường hợp quy định tại Điều 124 và Điều 126 của Luật này; b) Giao đất ở cho cá nhân trừ trường hợp quy định tại Điều 124 của Luật này. 2. Điều kiện để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm: a) Đất đã được thu hồi và hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc không phải bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trong khu vực dự án có hạ tầng giao thông đã được kết nối; b) Có trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được phê duyệt vào mục đích sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất, trừ trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất đối với đất quy định tại điểm e khoản 1 Điều 217 của Luật này; c) Có quy hoạch chi tiết 1/500 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức lập và phê duyệt đối với dự án nhà ở; d) Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. 3. Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để sử dụng vào các mục đích quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này phải có đủ các điều kiện sau đây: a) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 119 và Điều 120 của Luật này; b) Bảo đảm các điều kiện để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Điều 122 của Luật này đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư; có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án; c) Điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.4. Cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện sau đây: a) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 119 và Điều 120 của Luật này; b) Điều kiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản. 5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm sau đây: a) Hằng năm phải công bố kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trên Cổng thông tin đấu giá quyền sử dụng đất quốc gia, cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện; b) Tổ chức lập, tổ chức thực hiện phương án thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật này để đấu giá quyền sử dụng đất; c) Tổ chức lập, tổ chức thực hiện phương án đấu giá quyền sử dụng đất; d) Chỉ đạo việc bàn giao đất trên thực địa, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất. 6. Các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất không thành bao gồm: a) Các trường hợp đấu giá không thành theo quy định của Luật Đấu giá tài sản; b) Đã hết thời hạn đăng ký mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá; c) Có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người tham gia cuộc đấu giá hoặc có nhiều người tham gia cuộc đấu giá nhưng chỉ có một người trả giá hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có một người trả giá hợp lệ. 7. Trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản. 8. Chính phủ quy định chi tiết Điều này | - Luật Đất đai 2024 bổ sung Điều 125 quy định chi tiết về giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất. |
|  | **Điều 126. Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất** 1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trong các trường hợp sau đây: a) Dự án quy định tại khoản 27 Điều 79 của Luật này mà được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu, lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất. Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định các tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất phù hợp với tình hình thực tế của địa phương; b) Dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất tại Điều 79 của Luật này và không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này mà thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực. 2. Quỹ đất để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất có phần diện tích thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 79 của Luật này. Trường hợp trong khu đất thực hiện dự án có phần đất quy định tại khoản 1 Điều 217 của Luật này thì Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đối với cả khu đất. 3. Điều kiện để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này bao gồm: a) Thuộc danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định; b) Có quy hoạch chi tiết hoặc có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; c) Điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu thầu. 4. Đối với các dự án có sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều này thì ngoài các điều kiện để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư quy định tại khoản 3 Điều này còn phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực. 5. Tổ chức tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư phải có đủ các điều kiện sau đây: a) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 119 và Điều 120 của Luật này; b) Phải bảo đảm các điều kiện để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Điều 122 của Luật này đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư; c) Điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu thầu. 6. Nhà đầu tư nước ngoài tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất phải bảo đảm các điều kiện quy định tại điểm b và điểm c khoản 5 Điều này; trường hợp 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. 7. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm sau đây: a) Công bố kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án có có sử dụng đất theo quy định của Luật này; b) Tổ chức lập quy hoạch chi tiết hoặc có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000; c) Tổ chức lập và thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất theo quy định của Luật này; d) Giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư trúng đấu thầu hoặc tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập theo quy định của Chính phủ để thực hiện dự án theo đúng cam kết tại hợp đồng được ký kết giữa nhà đầu tư trúng thầu với cơ quan có thẩm quyền và đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác có liên quan; xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước. 8. Trong thời hạn 36 tháng kể từ ngày ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu thầu hoặc thời hạn khác theo hợp đồng đã ký kết với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giao đất, cho thuê đất. Tổ chức được giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 6, điểm d khoản 7 Điều này có trách nhiệm ứng vốn để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt; quá thời hạn 06 tháng kể từ ngày nhận được yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo hợp đồng đã ký kết với cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà không ứng đủ vốn để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hủy kết quả trúng đấu thầu. 9. Trình tự, thủ tục đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu. 10. Chính phủ quy định chi tiết Điều này. | - Luật Đất đai 2024 bổ sung Điều 125 quy định chi tiết về giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất |
| **Điều 73. Sử dụng đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh** 1. Việc sử dụng đất để thực hiện dự án, công trình sản xuất, kinh doanh không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật này mà phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. 2. Nhà nước có chính sách khuyến khích việc thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án, công trình sản xuất, kinh doanh. | **Điều 127. 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** 1. Việc sử dụng đất thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất được thực hiện trong các trường hợp sau đây: a) Các trường hợp thực hiện dự án đầu tư không thuộc trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 79 của Luật này; b) 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; c) Các trường hợp không sử dụng vốn ngân sách nhà nước và thuộc trường hợp thu hồi đất tại Điều 79 của Luật này mà nhà đầu tư lựa chọn phương án nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không đề xuất thu hồi đất. 2. Đất được thỏa thuận để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất; trường hợp trong khu vực đất thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này có diện tích đất do Nhà nước quản lý nhưng không tách được thành dự án độc lập thì diện tích đất do Nhà nước quản lý được đưa vào tổng diện tích đất để lập dự án và được Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê cho nhà đầu tư thực hiện dự án không phải thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất. 3. Điều kiện sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này bao gồm: a) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt và công bố; b) Chủ đầu tư phải đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 122 của Luật này; đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại thì được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở; c) Có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc thỏa thuận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án. 4. Nhà nước có chính sách khuyến khích việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này như sau: a) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất chưa được 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 nhưng đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì được thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện thỏa thuận quyền sử dụng đất thực hiện dự án; b) Trường hợp nhà đầu tư đã nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà đến thời điểm hết hạn sử dụng đất đối với đất đã nhận chuyển quyền nhưng vẫn chưa hoàn thành thủ tục về đất đai để thực hiện dự án đầu tư thì được tiếp tục thực hiện các thủ tục để triển khai dự án đầu tư mà không phải thực hiện thủ tục gia hạn. 5. Đối với trường hợp thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để tiếp tục sản xuất kinh doanh và không thay đổi mục đích sử dụng đất thì thực hiện theo quy định của Luật này về chuyển quyền sử dụng đất. 6. Người đang có quyền sử dụng đất có đề xuất dự án đầu tư nếu thuộc trường hợp quy định tại Điều 79 của Luật này nhưng phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và người đang có quyền sử dụng đất đó có đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất mà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư thì được sử dụng đất để thực hiện dự án mà Nhà nước không thực hiện thu hồi đất theo quy định của Luật này. Trường hợp người đang có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác có đề xuất dự án đầu tư nhà ở thương mại phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, có đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất mà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư thì được sử dụng đất để thực hiện dự án. 7. Chính phủ quy định chi tiết Điều này. | - Tên Điều luật được sửa thành: 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. - Bổ sung quy định các trường hợp cụ thể về việc sử dụng đất thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất tại Khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai 2024. - Bổ sung quy định cụ thể về Điều kiện sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất tại Khoản 3 Điều 127 Luật Đất đai 2024. - Bổ sung quy định cụ thể về chính sách Nhà nước có khuyến khích việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này tại Khoản 4 Điều 127 Luật Đất đai 2024. - Bổ sung quy định tại Khoản 2, 5, 6 tại Điều 127 Luật Đất đai 2024. |
|  |  |  |

.