

**BÁO CÁO**  
**TÓM TẮT MỘT SỐ NỘI DUNG CẬP NHẬT LUẬT ĐẤT ĐAI 2024**  
**LIÊN QUAN ĐẾN CÔNG TÁC PHÁT TRIỂN DỰ ÁN**

**TP.HCM, tháng 01 năm 2024**

# NỘI DUNG CHÍNH

## CÁC NỘI DUNG CẬP NHẬT CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI 2024 LIÊN QUAN ĐẾN PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

1. Các trường hợp thu hồi đất phát triển KT-XH vì lợi ích quốc gia, công cộng
2. Công tác lựa chọn nhà đầu tư
3. Công tác Bồi thường, Hỗ trợ, Tái định cư
4. Công tác xác định giá đất

## NHẬN ĐỊNH CHUNG

# THỜI ĐIỂM CÓ HIỆU LỰC CỦA CÁC CHÍNH SÁCH, VĂN BẢN PHÁP LUẬT LIÊN QUAN ĐẾN CÔNG TÁC PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

## THỜI ĐIỂM CÓ HIỆU LỰC CỦA CÁC CHÍNH SÁCH, VĂN BẢN PHÁP LUẬT LIÊN

2023

2024

2025

**01/01/2024**

- Luật đấu thầu 2024
- Một số điều của Luật đất đai 2024:
  - Điều 190
  - Điều 248

**01/01/2025**

- Luật Đất đai 2024 (Phần còn lại)
- Luật Nhà ở 2023
- Luật Kinh doanh BĐS 2023

# CÁC NỘI DUNG CẬP NHẬT CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI 2024 LIÊN QUAN ĐẾN PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

STT	Quy định hiện hành	Quy định mới	Nhận xét
1	<b>CÁC TRƯỜNG HỢP THU HỒI ĐẤT ĐỂ PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI VÌ LỢI ÍCH QUỐC GIA, CÔNG CỘNG</b>		
	<p>Điều 62 quy định các trường hợp thu hồi đất theo thẩm quyền phê duyệt. Bao gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ...</li><li>- Thủ tướng chính phủ chấp thuận: ...Dự án Dự án xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế; khu đô thị mới,...</li><li>- ...</li><li>- HDND cấp tỉnh chấp thuận: ... Dự án xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới; chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn; cụm công nghiệp; khu sản xuất,...</li></ul>	<p>Điều 79 Quy định lại cụ thể 32 trường hợp Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Bao gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ...</li><li>- 22. Thực hiện dự án KCN, CNN; khu CN cao; khu nông nghiệp ứng dụng CN cao; ... khu phi thuế quan trong khu kinh tế;</li><li>- ...</li><li>- 27. Thực hiện dự án đầu tư xây dựng KĐT có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống HTKT, HTXH 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;</li><li>- ...</li></ul>	<p>Việc quy định cụ thể từng trường hợp sẽ giúp công tác xác định <b>danh mục dự án thu hồi đất</b> được thuận lợi hơn</p>

# CÁC NỘI DUNG CẬP NHẬT CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI 2024 LIÊN QUAN ĐẾN PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

STT	Quy định hiện hành	Quy định mới	Nhận xét
2	<b>CÔNG TÁC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ</b>		
2.1	<b>Các trường hợp giao đất, cho thuê đất <u>Không thông qua đấu giá, đấu thầu</u></b>		
	Chưa hướng dẫn rõ thủ tục giao đất đối với các trường hợp chỉ có một nhà đầu tư quan tâm đáp ứng điều kiện mời quan tâm và trường hợp đấu giá không thành.	Điều 124 quy định các trường hợp giao đất không thông qua đấu giá, đấu thầu bao gồm: <ul style="list-style-type: none"><li>- ...</li><li>- Dự án thuộc <u>trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư nhưng chỉ có một nhà đầu tư</u> đáp ứng điều kiện mời quan tâm;</li><li>- Trường hợp <u>đất đưa ra đấu giá 2 lần không thành</u></li><li>- ...</li></ul>	Tạo cơ sở để địa phương tiến hành giao đất thực hiện dự án đầu tư

# CÁC NỘI DUNG CẬP NHẬT CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI 2024 LIÊN QUAN ĐẾN PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

STT	Quy định hiện hành	Quy định mới	Nhận xét
2	<b>CÔNG TÁC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ</b>		
2.2	<b>Các trường hợp giao đất, cho thuê đất <u>thông qua đấu giá quyền sử dụng đất</u></b>		
	Chưa nêu rõ các điều kiện đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư	<p>Điều 125 Quy định việc đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có <u>thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần</u> như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Điều kiện để tiến hành đấu giá: (1)Đất sạch; (2)HTGT đã được kết nối; (3)Có QHCT 1/500;...</li><li>- Quy định năng lực tổ chức tham gia đấu giá;</li><li>- Quy định các trường hợp đấu giá không thành;</li><li>- ...</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Tạo điều kiện thuận lợi để địa phương tổ chức đấu giá các khu đất để thực hiện dự án đầu tư;</li><li>- Chưa nêu rõ trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thu tiền sử dụng đất hằng năm</li></ul>

# CÁC NỘI DUNG CẬP NHẬT CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI 2024 LIÊN QUAN ĐẾN PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

STT	Quy định hiện hành	Quy định mới	Nhận xét
2	<b>CÔNG TÁC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ</b>		
2.3	<b>Các trường hợp giao đất, cho thuê đất <u>thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư</u></b>		
	Chưa nêu rõ các điều kiện giao đất cho thuê đất đối với trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất	<p>Điều 126 Quy định việc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư với một số điểm chính như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Sử dụng một phần đất công mà không cần phê duyệt phương án xử lý theo Luật đầu tư công;...</li><li>- Phù hợp với QHPK 1/2000, QH sử dụng đất, Chương trình phát triển đô thị, nhà ở,...;</li><li>- Nhà nước có trách nhiệm hoàn thành công tác Bồi thường, Hỗ trợ, Tái định cư (BT, HT, TĐC) <u>trong vòng 36 tháng</u> kể từ ngày công nhận kết quả trúng thầu. NĐT có trách nhiệm ứng vốn BT, HT, TĐC trong vòng <u>tối đa 06 tháng</u> kể từ ngày nhận yêu cầu từ Nhà nước;</li><li>- ...</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Tạo điều kiện thuận lợi để địa phương tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư</li></ul>

# CÁC NỘI DUNG CẬP NHẬT CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI 2024 LIÊN QUAN ĐẾN PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

STT	Quy định hiện hành	Quy định mới	Nhận xét
2	<b>CÔNG TÁC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ</b>		
2.4	<b>Thực hiện dự án thông qua việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất</b>		
	<p>Chưa nêu rõ các quy định về việc 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.</p>	<p>Điều 127 quy định với một số điểm chính như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Đối với dự án <u>nhà ở thương mại</u> thì <u>chỉ được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở</u>;</li><li>- Đối với trường hợp nhà nước thu hồi đất <u>NĐT được quyền lựa chọn phương án nhận chuyển nhượng</u>, không đề xuất thu hồi đất;</li><li>- Đất công không đủ điều kiện hình thành dự án được nhà nước giao, cho thuê không thông qua đấu giá đấu thầu;</li><li>- NĐT <u>có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và các loại đất khác</u> được phép đề xuất đầu tư dự án nhà ở thương mại;</li><li>- ...</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Làm rõ việc NĐT chỉ được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở;</li><li>- Phần đất công không đủ điều kiện hình thành dự án được phép giao, cho thuê không thông qua đấu giá đấu thầu;</li><li>- Nhà đầu tư được phép lựa chọn nhận chuyển nhượng mà không cần thu hồi --&gt; <u>Nội dung này cần nghiên cứu thêm trên thực tế</u></li></ul>



# CÁC NỘI DUNG CẬP NHẬT CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI 2024 LIÊN QUAN ĐẾN PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

STT	Quy định hiện hành	Quy định mới	Nhận xét
3	<b>CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ TÁI ĐỊNH CƯ</b>		
3.1	<b>Công tác tái định cư</b>		
	Công tác thu hồi đất được thực hiện sau khi phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư được phê duyệt. Việc thực hiện công tác tái định cư có thể thực hiện song song với công tác thu hồi đất.	Điều 80.3 quy định: <i>"3. Điều kiện thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng là <u>phải hoàn thành việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc bố trí tái định cư theo quy định của Luật này.</u>"</i>	Địa phương phải hoàn thành công tác tái định cư trước khi thu hồi đất → Khó khăn trong quá trình triển khai
3.2	<b>Bồi thường</b>		
	Quy định bồi thường đất trên quan điểm đền bù đất có mục đích sử dụng tương đương với loại đất thu hồi	Điều 96 quy định Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp được bồi thường bằng đất nông nghiệp hoặc bằng tiền hoặc bằng đất <u>có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng đất ở.</u>	→ Thuận lợi hơn cho công tác Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư
	Chưa quy định rõ đơn giá bồi thường nhà ở	Điều 102 bổ sung quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà ở phải bảo đảm phù hợp với giá thị trường và phải xem xét điều chỉnh khi có biến động để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất	

# CÁC NỘI DUNG CẬP NHẬT CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI 2024 LIÊN QUAN ĐẾN PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

STT	Quy định hiện hành	Quy định mới	Nhận xét
4	<b>CÔNG TÁC TÍNH TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT</b>		
4.1	<b>Bảng giá đất</b>		
	Bảng giá đất được xây dựng định kỳ 05 năm một lần. Trong thời gian thực hiện nếu thị trường có biến động thì UBND tỉnh điều chỉnh cho phù hợp.	Điều 159 quy định UBND tỉnh ban hành bảng giá đất cụ thể theo từng khu vực, vị trí và điều chỉnh, sửa đổi bổ sung hàng năm	→ Thuận lợi hơn cho công tác tính tiền sử dụng đất
4.2	<b>Phương pháp xác định giá đất</b>		
	Chưa quy định rõ các phương pháp xác định giá đất	Điều 158 quy định các phương pháp xác định giá đất với những nội dung chính gồm: <ul style="list-style-type: none"><li>• Tuân thủ nguyên tắc thị trường;</li><li>• Căn cứ các thông tin đầu vào để xác định giá đất;</li><li>• Các phương pháp định giá đất được sử dụng để xác định giá đất cụ thể và xây dựng Bảng giá đất</li><li>• Việc lựa chọn phương pháp định giá đất do tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất và Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể quyết định;</li><li>• ...</li></ul>	→ Tạo có sở pháp lý để thực hiện công tác định giá đất cụ thể hơn

# CÁC NỘI DUNG CẬP NHẬT CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI 2024 LIÊN QUAN ĐẾN PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

STT	Quy định hiện hành	Quy định mới	Nhận xét
4	<b>CÔNG TÁC TÍNH TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT</b>		
4.3	<b>Tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê</b>		
	Chưa quy định rõ các trường hợp được thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê	Điều 120.2 quy định nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp: <ul style="list-style-type: none"><li>• ...</li><li>• KCN, cụm CN, khu công nghệ cao;</li><li>• Nhà lưu trú công nhân trong KCN;</li><li>• Sử dụng đất TMDV để <u>hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng</u>;</li><li>• Xây dựng nhà ở xã hội cho thuê</li><li>• ...</li></ul>	→ Tạo điều kiện cho các dự án được đóng tiền sử dụng đất một lần → Đủ điều kiện thế chấp quyền sử dụng đất
4.4	<b>Tiền thuê đất hằng năm</b>		
	Chưa quy định rõ quy định về tiền thuê đất hàng năm	Điều 153.2 quy định tiền thuê đất được cố định theo chu kỳ 05 năm. Tỷ lệ điều chỉnh không vượt quá tổng CPI hàng năm cả nước của giai đoạn 05 năm trước đó	Thuận lợi cho công tác tính toán hiệu quả dự án
	Chưa quy định quyền được chuyển đổi hình thức thuê đất	Điều 120.3 quy định nhà đầu tư được quyền đề nghị chuyển hình thức thuê đất trả tiền một lần sang hình thức trả tiền thuê đất hằng năm	→ Tạo điều kiện giảm áp lực tài chính cho nhà đầu tư

## Một số nội dung thay đổi chính của Luật Đất đai 2024 bao gồm:

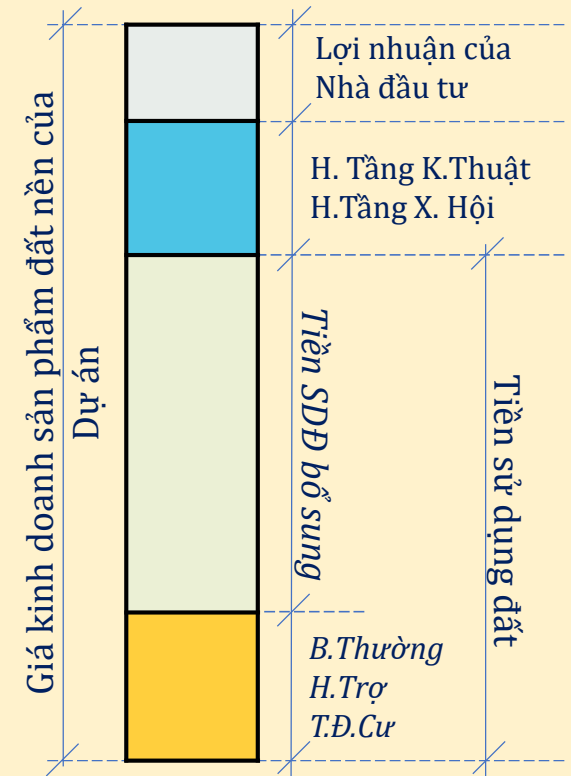
- **Về khung giá đất:** Việc Khung giá đất (05 năm) được thay thế bằng bảng giá đất đất hàng năm sẽ giúp giá đất được cập nhật theo hướng tiệm cận giá thị trường. Tuy nhiên, việc này cũng sẽ dẫn đến tiền sử dụng đất sẽ biến động hàng năm và gây khó khăn cho công tác dự báo chi phí tạo quỹ đất.
- **Về công tác Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (BT, HT, TĐC):**

Theo quy định, chi phí BT, HT, TĐC sẽ được miễn trừ khi tính tiền sử dụng đất cho Dự án. Vì vậy, nếu nâng giá trị này lên thì khoản thu ngân sách từ tiền sử dụng đất bổ sung sẽ giảm xuống.

Nghị quyết số 18-NQ/TW của BCH TW có chủ trương: “Nhà nước điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất không phải do người sử dụng đất tạo ra”. Ngoài ra, để tạo điều kiện phát triển các dự án đầu tư, Nhà nước có chủ trương hạn chế việc tăng nóng của giá đất tại các địa phương.

→ Mặc dù Luật Đất đai 2024 có nhiều nội dung nhằm hỗ trợ công tác BT, HT, TĐC, tuy nhiên, công tác này vẫn sẽ còn gặp nhiều khó khăn do Nhà nước vẫn chủ trương giữ giá đất ở mức tương đối và đảm bảo thặng dư từ đầu tư các dự án phải được đưa về ngân sách để điều tiết (thông qua tiền sử dụng đất).

- **Về các hình thức thuê đất:** Việc làm rõ các trường hợp thuê đất tính tiền một lần và linh động chuyển đổi giữa các hình thức sẽ có tác động tích cực đối với các dự án đầu tư trong thời gian tới.



**CƠ CẤU GIÁ KINH DOANH CỦA SẢN PHẨM ĐẤT NỀN CỦA DỰ ÁN**