**Một số điểm mới quan trọng của Luật Đất đai 2024 người dân cần biết**

[**Luật Đất đai**](https://laodong.vn/bat-dong-san/tin-moi-khong-the-bo-lo-doi-voi-nguoi-co-dat-o-bi-thu-hoi-luat-dat-dai-2024-1308676.ldo)**2024 được Quốc hội khóa XV thông qua, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2025. Dưới đây là 10 điểm mới trong Luật mới vừa được thông qua.**

**Bỏ khung giá đất, ban hành bảng giá đất mới từ 01/01/2026**

Luật Đất đai 2024 đã bỏ quy định về khung giá đất. Đồng thời, tại Điều 159 Luật này quy định, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Hằng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm tiếp theo.

**Đất không có giấy tờ trước ngày 01/7/2014 được**

Khoản 3 Điều 138 Luật Đất đai 2024 quy định, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2014 không có giấy tờ về quyền sử dụng đất sẽ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nếu đáp ứng các điều kiện sau:

- Không vi phạm pháp luật về đất đai.

- Không thuộc trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền.

- Nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là không có tranh chấp.

**Đất được giao không đúng thẩm quyền từ ngày 01/7/2024 đến trước ngày 01/01/2025 sẽ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất**

Đất được giao không đúng thẩm quyền cho hộ gia đình, cá nhân từ ngày 01/7/2014 đến trước ngày 01/01/2025 đáp ứng các điều kiện sau theo quy định tại khoản 4 Điều 140 Luật Đất đai 2024 thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất:

- Nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp;

- Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất;

- Người sử dụng đất có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất.

**Thêm nhiều trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất**

Luật Đất đai 2024 đã bổ sung thêm một số trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất từ ngày 01/01/2025 như:

- Hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở mà không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi.

- Sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng nhà xưởng sản xuất...

**Đa dạng các hình thức bồi thường cho người dân bị thu hồi đất**

Sửa đổi, bổ sung nguyên tắc bồi thường theo hướng đa dạng các hình thức bồi thường về đất, hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi được bồi thường bằng đất có cùng mục đích với đất bị thu hồi hoặc bằng tiền, bằng đất khác hoặc bằng nhà ở phù hợp với nhu cầu của người có đất bị thu hồi và quỹ đất của từng địa phương. Ưu tiên người dân được bồi thường bằng đất, bằng nhà ở được lựa chọn bồi thường bằng tiền nếu có nhu cầu.

**Chỉ được thu hồi đất khi đã bàn giao nhà ở tái định cư**

Tại khoản 6 Điều 91 Luật Đất đai 2024 nêu rõ: Việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc bố trí tái định cư phải được hoàn thành trước khi có quyết định thu hồi đất.

Khoản 5 Điều này cũng quy định, khu tái định cư phải hoàn thiện các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ theo quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

**Bổ sung thêm khoản hỗ trợ cho người dân bị thu hồi đất**

Ngoài các khoản hỗ trợ như quy định hiện hành, Luật Đất đai 2024 bổ sung thêm các khoản hỗ trợ khác:

- Hỗ trợ di dời vật nuôi.

- Hỗ trợ để tháo dỡ, phá dỡ, di dời đối với tài sản gắn liền với đất là phần công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn theo pháp luật về xây dựng mà đến thời điểm thu hồi đất giấy phép đã hết thời hạn.

**Cho phép người không trực tiếp sản xuất nông nghiệp, doanh nghiệp được nhận chuyển nhượng đất trồng lúa**

Hiện nay, theo khoản 3 Điều 191 Luật Đất đai 2013, hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa.

Tuy nhiên, tại khoản 8 Điều 45 Luật Đất đai 2024 không còn quy định trường hợp này.

Theo đó, từ ngày 01/01/2025, người không trực tiếp sản xuất nông nghiệp được phép nhận chuyển nhượng, tặng cho đất trồng lúa.

**Tăng hạn mức nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp**

Khoản 1 Điều 177 Luật Đất đai 2024 cho phép hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của cá nhân đối với mỗi loại đất thay vì 10 lần như Luật Đất đai 2013.

**Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mở rộng quyền sử dụng đất**

Khoản 3 Điều 4 Luật Đất đai 2024 quy định Người sử dụng đất là Cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam (sau đây gọi là cá nhân);

Theo đó, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam được thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất như cá nhân trong nước./.