



SỐ ĐẶC BIỆT: NHỮNG ĐIỂM MỚI CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI 2024

BẢN TIN PHÁP LUẬT

CÔNG TY LUẬT TNHH ATS

Văn phòng TP. Hà Nội
Tầng 10, Tòa nhà Đào Duy Anh
Số 9 Đào Duy Anh, Quận Đống Đa, TP. Hà Nội
Email: partners@atslegal.vn – Tel: +84-24-3751 1888

Văn phòng TP. Hồ Chí Minh
Tầng 12, Tòa nhà 40 Phạm Ngọc Thạch
Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh
Website: www.atslegal.vn - Tel: 84-28-3926 2635





VŨ THỊ THU HÀ

LUẬT SƯ ĐIỀU HÀNH – CÔNG TY LUẬT TNHH ATS



— LỜI NÓI ĐẦU —

TỪ LUẬT SƯ ĐIỀU HÀNH

Chúng tôi cam kết cung cấp dịch vụ pháp lý hiệu quả, tin cậy với tinh thần trách nhiệm cao nhất tới từng khách hàng.

Phương pháp của chúng tôi là luôn tập trung vào khách hàng, luôn đề xuất giải pháp hữu hiệu và hướng tới sự đổi mới. Chúng tôi có một đội ngũ luật sư giàu kinh nghiệm để cung cấp các dịch vụ pháp lý đa dạng, đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của khách hàng.

Chúng tôi luôn nỗ lực tối đa để hỗ trợ giải quyết các vấn đề pháp lý của khách hàng, giúp khách hàng giảm thiểu chi phí và tập trung thực hiện các hoạt động kinh doanh cốt lõi của mình.

LIÊN KẾT – TIN TƯỞNG – THÀNH CÔNG

Tại Công ty Luật ATS, hành động của chúng tôi phản ánh niềm tin của chúng tôi – đó là cung cấp các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp tốt nhất, đạt được và duy trì sự tin tưởng và hài lòng của khách hàng.

Để trở thành hãng luật hàng đầu cung cấp dịch vụ đa dạng về các vấn đề pháp lý trong nước và quốc tế, chúng tôi đã phối hợp, liên kết với nhiều đơn vị, tổ chức trong nước và quốc tế.

Chúng tôi tự hào về khả năng xây dựng niềm tin với khách hàng và hỗ trợ khách hàng tuân thủ quy định pháp luật hiện hành. Chúng tôi luôn đạt được tỷ lệ thành công rất cao, vượt quá sự mong đợi của khách hàng trong việc hoàn thành các yêu cầu đa dạng của các khách hàng hoạt động trong nhiều lĩnh vực kinh doanh.

MỤC LỤC

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được tạo điều kiện thuận lợi hơn đối với các quyền về đất đai
2. Quy định rõ hơn về việc thu hồi đất phát triển kinh tế - xã hội
3. Tháo gỡ sự chồng chéo của quy định về đấu giá và đấu thầu
4. Quy định cụ thể các trường hợp trả tiền thuê đất một lần
5. Quyền thuê trong hợp đồng thuê đất
6. Quy định rõ hơn về lựa chọn thể chấp quyền sử dụng đất
7. Tháo gỡ vướng mắc đối với đất xây dựng công trình ngầm phát sinh
8. Trọng tài Thương mại Việt Nam có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai





Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được tạo điều kiện thuận lợi hơn đối với các quyền về đất đai

Với Luật Đất đai 2024, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được tạo điều kiện thuận lợi hơn so với Luật Đất đai 2013, khi được chia hai nhóm riêng biệt trên cơ sở quốc tịch, đó là: (1) người Việt Nam định cư ở nước ngoài (có quốc tịch Việt Nam), và (2) người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài (không có quốc tịch Việt Nam).

Trong đó, căn cứ khoản 3 Điều 4 và khoản 1 Điều 28 Luật Đất đai 2024, nhóm thứ (1) có đầy đủ các quyền về đất đai giống như công dân Việt Nam trong nước. Nhóm thứ (2) vẫn được duy trì các quyền về đất đai giống như “người Việt Nam định cư ở nước ngoài” trong Luật Đất đai 2013, đồng thời bổ sung thêm một số quyền mới. Cụ thể, bên cạnh quyền nhận chuyển quyền sử dụng đất ở trong các dự án phát triển nhà ở, nhóm này còn được

nhận chuyển quyền sử dụng đất ngoài các dự án phát triển nhà ở trong trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất ở và các loại đất khác trong cùng thửa đất có nhà ở theo quy định của pháp luật về dân sự và nhận tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở từ những người thuộc hàng thừa kế theo quy định của pháp luật về dân sự.

Việc mở rộng quyền như trên được kỳ vọng sẽ giúp cộng đồng người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia nhiều hơn vào thị trường bất động sản, kích cầu và thúc đẩy thị trường, cũng như khuyến khích tăng trưởng kiều hối về nước để phát triển kinh tế.

➤ [Luật Đất đai 2024](#)

LUẬT ĐẤT ĐAI 2024

▶ [Quay lại mục lục](#)

Quy định rõ ràng hơn về việc thu hồi đất phát triển kinh tế - xã hội

Các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế – xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng tại Điều 62 Luật Đất đai 2013 được chia ra làm ba nhóm trường hợp theo thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận: (i) Quốc hội, (ii) Thủ tướng Chính phủ, (iii) Hội đồng nhân dân cấp tỉnh. Trong đó, trường hợp (ii) và (iii) có quy định loại dự án được phép thu hồi đất.

Tuy nhiên, trên thực tế, việc quy định loại dự án được phép thu hồi đất như Luật Đất đai 2013 vẫn còn bất cập khi các cơ quan nhà nước có cách hiểu khác nhau về trường hợp áp dụng, dẫn đến một số trường hợp thu hồi đất không thật sự cần thiết, dẫn đến khiếu nại, khiếu kiện về thu hồi đất đai.

Dựa trên chủ trương “bảo đảm công bằng, công khai, minh bạch, đề cao trách nhiệm giải trình” của Nghị quyết 18/NQ-TW, Luật

Đất đai 2024 quy định vấn đề thu hồi đất để phát triển kinh tế – xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo hướng liệt kê các trường hợp cụ thể. Theo đó, việc thu hồi đất để phát triển kinh tế – xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng sẽ phải thuộc một trong 31 trường hợp trong danh sách thuộc Điều 79 Luật Đất đai 2024.

Đặc biệt, Điều 79 này cũng “dự liệu” việc thu hồi đất có thể thuộc trường hợp khác ngoài 31 trường hợp nói trên, nếu như trường hợp đó được Quốc hội sửa đổi, bổ sung theo trình tự, thủ tục rút gọn. Đồng thời, việc thu hồi này theo Điều 79 này cũng phải đảm bảo nguyên tắc “thật cần thiết” theo tinh thần của Hiến pháp 2013.

➤ [Luật Đất đai 2024](#)





Tháo gỡ sự chồng chéo của quy định về đấu giá và đấu thầu

Điều 118 Luật Đất đai 2013 quy định cụ thể và phân biệt các trường hợp giao đất, cho thuê đất: (i) thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, và (ii) không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất. Ngoài những trường hợp đó, Luật Đất đai 2013 không có quy định về giao đất, cho thuê đất trong trường hợp đấu thầu dự án có sử dụng đất.

Tuy nhiên, Nghị định 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư và Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư lại có quy định về các trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá theo pháp luật đất đai cho nhà đầu tư trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất. Điều này làm phát sinh một số nội dung chồng

chéo, mâu thuẫn giữa các luật, cụ thể là giữa ba luật đất đai, luật đấu thầu và luật đầu tư. Đồng thời, các trường hợp giao đất, cho thuê đất cho người trúng thầu dự án cũng không tương thích với các trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất theo Điều 118 Luật Đất đai 2013.

Với Luật Đất đai 2024, sự chồng chéo này về cơ bản đã được tháo gỡ với việc luật đã quy định cụ thể và phân biệt được 03 trường hợp bao gồm: (i) giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất (Điều 124); (ii) giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất (Điều 125); (iii) giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất (Điều 126).

► [Luật Đất đai 2024](#)

LUẬT ĐẤT ĐAI 2024

▶ [Quay lại mục lục](#)

Quy định cụ thể các trường hợp trả tiền thuê đất một lần

Luật Đất đai 2024 đã quy định các trường hợp cho thuê đất được lựa chọn trả tiền một lần tại Điều 120, bao gồm:

- Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;
- 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;
- Sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Các trường hợp nêu trên được coi là các phân khúc bất động sản được Nhà nước tạo

điều kiện để phát triển vì tính thiết yếu cho nền kinh tế (nông nghiệp, công nghiệp, nhà ở xã hội) hoặc có đóng góp quan trọng cho ngân sách nhà nước (đất kinh doanh du lịch, văn phòng). Vì thế, các phân khúc bất động sản này được liệt vào các trường hợp cho thuê đất được lựa chọn trả tiền một lần để các doanh nghiệp có thể tính toán được tổng tiền thuê đất phải trả cho toàn bộ thời hạn hoạt động dự án để quyết định việc sản xuất kinh doanh, cũng như tạo thuận lợi cho doanh nghiệp có khả năng huy động vốn cho sản xuất kinh doanh thông qua quyền thế chấp quyền sử dụng đất thuê để vay vốn ngân hàng. Bên cạnh đó, người thuê đất trong những trường hợp này hoàn toàn có thể lựa chọn hình thức trả tiền cho thuê đất hàng năm nếu có nhu cầu.

➤ [Luật Đất đai 2024](#)





Quyền thuê trong hợp đồng thuê đất

Thực tiễn thi hành Luật Đất đai 2013 cho thấy quy định về thuê đất trả tiền hàng năm đã phát sinh một số hạn chế trong việc thúc đẩy phát triển thị trường quyền sử dụng đất, cũng như gây thất thoát tài sản nhà nước khi cổ phần hóa, thoái vốn tại những doanh nghiệp nhà nước giữ phương án sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm. Để giải quyết những bất cập trên, Luật Đất đai 2024 đã khai sinh một quyền mới đối với nhà đầu tư thuê đất trả tiền hàng năm, đó là “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất”.

Cụ thể, căn cứ khoản 37 Điều 3: “*Quyền thuê trong hợp đồng thuê đất là quyền của người sử dụng đất được hình thành khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm. Người sử dụng đất được chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất; người nhận chuyển nhượng quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được kế thừa các quyền và nghĩa vụ của người*

sử dụng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.”

Tuy nhiên, việc giao dịch quyền thuê trong hợp đồng thuê đất này đi kèm với các điều kiện theo Điều 34, Điều 37, Điều 41 và Điều 46:

- Người sử dụng đất được bán tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đã ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà chưa khấu trừ hết vào tiền thuê đất phải nộp;
- Người sử dụng đất chỉ được bán, cho thuê, để thừa kế, tặng cho quyền thuê trong hợp đồng thuê đất cùng với tài sản gắn liền với đất. Ngoại lệ duy nhất mà quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được giao dịch độc lập và không phải giao dịch cùng với tài sản gắn liền với đất là cá nhân cho thuê lại quyền thuê trong hợp đồng thuê đất.

LUẬT ĐẤT ĐAI 2024

▶ [Quay lại mục lục](#)

Quy định rõ hơn về lựa chọn thế chấp quyền sử dụng đất

Luật Đất đai 2013 không quy định về việc tổ chức kinh tế trong nước được thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các cá nhân hay các tổ chức kinh tế khác mà không phải tổ chức tín dụng, mặc dù việc thế chấp này không vi phạm điều cấm của Bộ luật Dân sự hay các luật khác.

Bên cạnh đó, hiện nay dòng vốn đầu tư vào bất động sản ở Việt Nam vẫn còn phụ thuộc nhiều vào nguồn vốn tín dụng từ các ngân hàng thương mại. Việc phát triển các kênh huy động vốn khác ngoài nguồn vốn vay truyền thống từ các tổ chức tín dụng sẽ giúp doanh nghiệp tự do hơn trong việc xây dựng kế hoạch tài chính, giúp thị trường phát hành lành mạnh và bền vững hơn.

Trên cơ sở đó, Luật Đất đai 2024 đã mở rộng quyền cho tổ chức kinh tế trong nước, ngoài

việc thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng, thì còn có thể thế chấp tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân, cụ thể quy định tại khoản 1 Điều 33 và khoản 1 Điều 34. Việc thế chấp tại các tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân được thực hiện phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự và các quy định khác có liên quan.

Cần lưu ý thêm rằng, Luật Đất đai 2024 vẫn chưa cho phép chi nhánh ngân hàng nước ngoài là bên nhận thế chấp, với lý do được ban soạn thảo đưa ra là vấn đề này còn có nhiều rủi ro về mặt pháp lý và an ninh, quốc phòng, cần được nghiên cứu, thí điểm thêm..

➤ [Luật Đất đai 2024](#)





Tháo gỡ vướng mắc đối với đất xây dựng công trình ngầm phát sinh

Tại Luật Đất đai 2024, một số quy định cụ thể được đưa ra nhằm tháo gỡ những vướng mắc đối với đất xây dựng công trình ngầm phát sinh từ Luật Đất đai 2013 và các văn bản pháp luật có liên quan, cụ thể:

- Cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm, cũng như đối với công trình ngầm dưới mặt đất (Điều 216.6);
- Không gian dưới lòng đất sau khi được Nhà nước xác định theo quy định của pháp luật có thể được chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại bởi người sử dụng đất xây dựng công trình ngầm (Điều 216.2);
- Xây dựng công trình, trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác, sử dụng công trình ngầm thuộc trường hợp thu hồi

đất để phát triển kinh tế – xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (Điều 79.30);

- Đăng ký biến động khi có sự thay đổi về quyền sử dụng đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm, quyền sở hữu công trình ngầm (Điều 133.1);
- Chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất, cho thuê đất với trường hợp sử dụng đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm (Điều 157.1);
- Tách bạch đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm có mục đích kinh doanh và công trình ngầm không có mục đích kinh doanh (Điều 216.5).

LUẬT ĐẤT ĐAI 2024

▶ [Quay lại mục lục](#)

Trọng tài Thương mại Việt Nam có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai

So với Luật Đất đai 2013, Luật Đất đai 2024 đã quy định một cách minh thị trọng tài thương mại Việt Nam có thẩm quyền giải quyết tranh chấp từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai.

Sự ghi nhận này của Luật Đất đai 2024 có thể được coi là một bước tiến lớn về giải quyết tranh chấp liên quan đến đất đai, đặc biệt là các tranh chấp có yếu tố nước ngoài. Bởi lẽ hiện nay, Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2019, 2020 và 2022) quy định tại Điều 470 rằng Tòa án Việt Nam có thẩm quyền riêng biệt đối với vụ án dân sự có yếu tố nước ngoài có liên quan đến quyền đối với tài sản là bất động sản có trên lãnh thổ Việt Nam.

Trong thực tiễn, đã có nhiều cách hiểu khác nhau về quy định này, bao gồm:

- Quy định này chỉ loại trừ thẩm quyền của tòa án nước ngoài, chứ không loại trừ thẩm quyền của trọng tài;
- Quy định này chỉ loại trừ thẩm quyền của tòa án và trọng tài nước ngoài, chứ không loại trừ thẩm quyền của trọng tài Việt Nam;
- Quy định này loại trừ thẩm quyền của tòa án nước ngoài và trọng tài (không phân biệt trọng tài nước ngoài hay trọng tài Việt Nam).

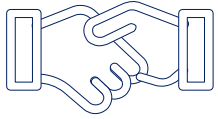
Việc Luật Đất đai 2024 ghi nhận thẩm quyền của Trọng tài thương mại Việt Nam giúp các tổ chức trọng tài ở Việt Nam có căn cứ rõ ràng để thụ lý các tranh chấp phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai có yếu tố nước ngoài.

➤ [Luật Đất đai 2024](#)



LĨNH VỰC CHUYÊN MÔN

Luôn sẵn sàng phục vụ khách hàng



Mua bán và sáp nhập (M&A)

Chúng tôi cung cấp dịch vụ pháp lý trong suốt quá trình thực hiện giao dịch mua bán và sáp nhập doanh nghiệp, bao gồm các giao dịch xuyên quốc gia và tại Việt Nam, và cung cấp cho khách hàng ý kiến tư vấn phù hợp đối với mỗi giai đoạn.



Thuế

Chúng tôi tư vấn về tất cả các sắc thuế (thuế thu nhập cá nhân, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế nhà thầu, thuế GTGT trong hoạt động kinh doanh, thương mại), và các vấn đề về tuân thủ, áp dụng các quy định về thuế trong các giao dịch cụ thể



Đầu tư

Chúng tôi cung cấp dịch vụ pháp lý cho các nhà đầu tư và các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Chúng tôi luôn hiểu rõ yêu cầu của các nhà đầu tư, các tổ chức tài chính và các bên liên quan trong các dự án đầu tư quy mô lớn tại Việt Nam



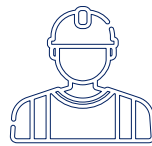
Tranh tụng

Chúng tôi luôn thảo luận toàn diện với khách hàng và xem xét các tài liệu được cung cấp để đề xuất giải pháp tối ưu nhằm bảo vệ được tốt nhất quyền và lợi ích hợp pháp của khách hàng trong từng trường hợp cụ thể.



Tài chính - Ngân hàng

Đội ngũ luật sư của chúng tôi luôn giải quyết hiệu quả các rủi ro trong hoạt động tài chính, ngân hàng và cung cấp các dịch vụ như: xác định các rủi ro tiềm ẩn có thể phát sinh từ các giao dịch tín dụng, các hợp đồng vay, hợp đồng thế chấp, xây dựng các quy trình nội bộ của ngân hàng



Lao động

Dịch vụ của chúng tôi rất đa dạng, từ tư vấn tuyển dụng, các quyền lợi của nhân viên, đánh giá hiệu quả công việc, giao kết và chấm dứt hợp đồng lao động, các vấn đề về thuế thu nhập cá nhân, quy trình quản trị nhân sự, cho đến giải quyết tranh chấp lao động



Tuân thủ pháp luật

Đội ngũ luật sư doanh nghiệp của chúng tôi, với kinh nghiệm đa ngành, cung cấp tư vấn toàn diện về quản lý doanh nghiệp và tuân thủ pháp luật, giúp giảm thiểu rủi ro và đe dọa tiềm ẩn.



Hợp đồng

Chúng tôi cung cấp dịch vụ tư vấn, rà soát, hợp đồng và thỏa thuận, hỗ trợ khách hàng đàm phán với đối tác, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của khách hàng khi xảy ra tranh chấp hợp đồng



ASIAN LEGAL
BUSINESS

asialaw
PROFILES



IFLR1000

ASIA BUSINESS
LAW JOURNAL

CÔNG TY LUẬT TNHH ATS

Văn phòng TP. Hà Nội
Tầng 10, Tòa nhà Đào Duy Anh
Số 9 Đào Duy Anh, Quận Đống Đa, TP. Hà Nội
Email: partners@atslegal.vn - Tel: +84-24-3751 1888

Văn phòng TP. Hồ Chí Minh
Tầng 12, Tòa nhà 40 Phạm Ngọc Thạch
Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh
Website: www.atslegal.vn - Tel: 84-28-3926 2635