

TIÊU ĐIỂM LUẬT

Cập nhật những thay đổi pháp lý quan trọng hàng tháng có ảnh hưởng đến hoạt động đầu tư và kinh doanh tại Việt Nam. Truy cập Trung tâm Tư liệu của chúng tôi để theo dõi những cập nhật pháp lý mới nhất và tin tức từ LNT & Partners.

Những Vấn Đề Chính của Dự Thảo Sửa Đổi Luật Đất Đai 2024

Dương Bá Ánh Duyên – Luật sư Thành Viên

Dương Thị Minh Hân – Cộng sự

Các Điểm Chính

- Dự thảo Sửa đổi đưa ra các cải cách trong công tác quy hoạch sử dụng đất, phân cấp thẩm quyền và linh hoạt hóa phương thức thanh toán tiền sử dụng đất nhằm nâng cao hiệu quả và tạo điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư.
- Các định nghĩa có Những mâu thuẫn và sự không rõ ràng — đặc biệt đối với định nghĩa về góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, và dự án phát triển kinh tế - xã hội - vẫn chưa được giải quyết.
- Nghĩa vụ thanh toán bổ sung theo Điều 257 tạo ra sự bất hợp lý và thiếu rõ ràng về mặt pháp lý cho người sử dụng đất.

Giới thiệu

Luật Đất đai số 31/2024/QH15, được Quốc hội ban hành ngày 18/01/2024, đã qua vài lần điều chỉnh ("**Luật Đất đai 2024**"). Luật này hiện tiếp tục được rà soát toàn diện sau khi có sự tái cấu trúc hành chính đáng kể từ ngày 01/7/2025, theo đó áp dụng hệ thống hai cấp hành chính (tỉnh/thành phố và xã/phường) đồng thời bãi bỏ cấp huyện. Song song, hệ thống pháp luật Việt Nam đã phát sinh nhiều sửa đổi rời rạc và thiếu sự phối hợp, dẫn đến tình trạng áp dụng Luật Đất đai 2024 thiếu thống nhất. Trong bối cảnh đó, ngày 12/8/2025, Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã ban hành Dự thảo Sửa đổi đối với Luật Đất đai 2024 ("**Dự thảo Sửa đổi**"), dự kiến sẽ trình Quốc hội xem xét tại kỳ họp tháng 10 năm 2025.

Bản Tóm tắt pháp lý này phân tích một số điều khoản của Dự thảo Sửa đổi và chỉ ra những nội dung nổi bật cần tiếp tục hoàn thiện.

1. Sửa đổi các Định nghĩa

(a) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất (Điều 3.22)

Điều 3.22 định nghĩa: góp vốn bằng quyền sử dụng đất (“QSDĐ”) là sự thỏa thuận về chuyển quyền sử dụng đất thông qua việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất để tạo thành vốn điều lệ của tổ chức kinh tế hoặc góp thêm vào vốn điều lệ của tổ chức kinh tế đã được thành lập. Theo đó, định nghĩa này đã loại trừ tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài ra khỏi việc nhận góp vốn bằng QSDĐ. Điều này mâu thuẫn với Điều 28.1(đ) và Điều 42.1 Luật Đất đai 2024 vốn cho phép tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được nhận góp vốn bằng QSDĐ.

Dự thảo Sửa đổi chưa giải quyết mâu thuẫn này, dẫn đến việc hạn chế quyền lợi hợp pháp của các tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

(b) Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài (Điều 3.46)

Điều 3.46 định nghĩa: tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài là tổ chức phải đáp ứng điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư theo quy định đối với nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật Đầu tư để thực hiện dự án có sử dụng đất. Tuy nhiên, Điều 3.22 của Luật Đầu tư 2020 có định nghĩa rộng hơn và theo đó tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài bao gồm mọi tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài là cổ đông/ thành viên. Ngoài ra, cụm từ “để thực hiện dự án sử dụng đất” tại Điều 3.46 Luật đất đai 2024 chẳng những là không cần thiết, mà còn tạo ra sự thiếu thống nhất với Điều 3.10 Luật Đất đai 2024.

Dự thảo Sửa đổi không sửa đổi điều khoản này, qua đó vẫn còn sự xung đột giữa các luật. Việc rà soát và thống nhất các định nghĩa là cần thiết.

2. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (Điều 61–67)

Việc yêu cầu lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện theo Điều 61.1(c) không còn phù hợp vì đơn vị hành chính cấp huyện đã bị loại bỏ. Dự thảo Sửa đổi đề xuất hai phương án sửa đổi như sau:

(a) Phương án 1: Quy hoạch sử dụng đất cấp xã và kế hoạch sử dụng đất 5 năm cấp xã.

(b) Phương án 2: Chỉ lập kế hoạch sử dụng đất cấp xã.

Phương án 2 được đánh giá là thực tế hơn, tinh gọn thủ tục quy hoạch, và đẩy nhanh tiến độ đầu tư. Nếu phương án này được thông qua, các tham chiếu đến quy hoạch sử dụng đất cấp xã ở những điều khoản khác sẽ được loại bỏ. Theo đó, hệ thống quy hoạch tổng thể chỉ còn ở cấp quốc gia và cấp tỉnh. Ngoài ra, Điều 62.4 cũng được sửa đổi từ kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện sang kế hoạch sử dụng đất 5 năm cấp xã và qua đó sẽ giảm đáng kể gánh nặng thủ tục hành chính.

3. Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội (Điều 79)

Dự thảo Sửa đổi bổ sung ba trường hợp thu hồi đất, bao gồm:

(a) Các dự án đầu tư công khẩn cấp phục vụ nhiệm vụ chính trị, đối giao; các dự án trong khu thương mại tự do, trung tâm tài chính quốc tế; dự án logistics; dự án hỗn hợp dân cư, đô thị, du lịch, dịch vụ thương mại, văn hóa, thể thao và các mục đích khác; dự án công nghiệp văn hóa và các dự án phát triển kinh tế - xã hội khác do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương (dự kiến Điều 79.33);

- (b) Các dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đã hết thời hạn hoàn thành việc thỏa thuận và đã thỏa thuận đạt trên 75% diện tích đất và số lượng người sử dụng đất (dự kiến Điều 79.34). Dự thảo cần làm rõ cơ quan nào có thẩm quyền thu hồi đất trong trường hợp này, cũng như phương thức xác định tỷ lệ 75%.
- (c) Tạo quỹ đất để bố trí mặt bằng cho các doanh nghiệp phải di dời ra khỏi vị trí cũ do ô nhiễm môi trường hoặc do bị thu hồi đất theo điểm (đ) khoản 3 Điều 124.

4. Thanh toán tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (Điều 120)

Hiện nay, người thuê đất chỉ được trả tiền thuê đất một lần (cho cả thời gian thuê) trong một số trường hợp cụ thể quy định tại Điều 120. Dự thảo Sửa đổi tạo sự linh hoạt bằng cách cho phép người thuê đất được lựa chọn giữa cơ chế trả tiền thuê đất hằng năm hoặc trả tiền thuê đất một lần (cho cả thời gian thuê), trừ trường hợp đất có nguồn gốc từ quỹ đất do Nhà nước quản lý (quy định tại Điều 217.1). Mặc dù quy định này tạo thuận lợi cho hoạt động đầu tư và huy động tài chính, nhưng vẫn chưa rõ liệu người thuê đất đang theo cơ chế trả tiền thuê đất hằng năm có được lựa chọn chuyển sang cơ chế trả tiền một lần cho cả thời gian thuê. Dự thảo Sửa đổi cần làm rõ nội dung này để tránh phát sinh tranh chấp.

5. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất (Điều 123)

Dự thảo Sửa đổi quy định phân cấp thẩm quyền như sau:

- (a) Chủ tịch UBND cấp tỉnh quyết định việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức trong nước, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài và cơ quan, tổ chức ngoại giao, trừ trường hợp được miễn toàn bộ tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất cho cả thời gian thuê.
- (b) Chủ tịch UBND cấp xã quyết định đối với các trường hợp còn lại, bao gồm quyết định cho thuê đất trả tiền hằng năm đối với tổ chức kinh tế và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

6. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) (Điều 136)

Dự thảo Sửa đổi tách biệt thẩm quyền cấp GCNQSDĐ với thẩm quyền giao đất, như sau:

- (a) Chủ tịch UBND cấp xã cấp GCNQSDĐ đối với tổ chức được miễn toàn bộ tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất.
- (b) Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh cấp GCNQSDĐ trong trường hợp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất không được miễn toàn bộ.

Mặc dù việc tách biệt thẩm quyền giao đất với thẩm quyền cấp GCNQSDĐ có thể giảm tình trạng chồng chéo trong quản lý hành chính, nhưng nếu không có cơ chế phối hợp chặt chẽ thì sẽ có nguy cơ tạo ra sự thiếu thống nhất trong việc thực thi.

7. Dự án phát triển kinh tế - xã hội (Điều 127)

Nhà đầu tư có thể nhận QSDĐ thông qua thỏa thuận mà không qua đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội. Tuy nhiên, Luật Đất đai 2024, các văn bản hướng dẫn hoặc Dự thảo Sửa đổi hiện chưa có định nghĩa cho “dự án phát triển kinh tế - xã hội”. Việc thiếu định nghĩa tạo cơ hội cho phép các cơ quan có thẩm quyền có quyền dựa vào các dự án tại Điều 79.33 (các dự án phát triển kinh tế - xã hội do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh được quyền quyết định

phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương) để phân loại các dự án các dự án phát triển kinh tế - xã hội thuộc đối tượng của Điều 127. Điều này làm hạn chế quyền tự chủ của nhà đầu tư. Do đó, cần có định nghĩa rõ ràng cho trường hợp này.

8. Ký kết hợp đồng thuê đất (Điều 227–229)

Dự thảo Sửa đổi không còn yêu cầu ký hợp đồng thuê đất. Thay vào đó, cơ quan có thẩm quyền sẽ trực tiếp chuyển hồ sơ đến văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật cơ sở dữ liệu trước khi bàn giao đất trên thực địa và cấp GCNQSDĐ. Cải cách này đơn giản hóa thủ tục, giảm chi phí và mang lại lợi ích cho người sử dụng đất.

9. Nghĩa vụ thanh toán bổ sung của Người sử dụng đất (Điều 257)

Điều 257 quy định người sử dụng đất đã được cấp quyết định giao đất hoặc cho thuê đất trước ngày 01/8/2024, nhưng chưa được xác định giá đất, phải nộp một khoản tiền bổ sung. Yêu cầu này thiếu tính minh bạch và chưa hợp lý, vì việc chậm trễ trong xác định giá đất thường bắt nguồn từ sự thiếu hiệu quả trong xử lý hành chính, chứ không phải do lỗi của người sử dụng đất. Trên thực tế, một số nhà đầu tư mặc dù đã có quyết định giao đất từ năm 2016 nhưng đến nay vẫn chưa thể nộp tiền hoặc được cấp GCNQSDĐ vì giá đất chưa được xác định. Việc các nhà đầu tư không thể triển khai sử dụng đất nhưng lại phải nộp một khoản tiền bổ sung là bất hợp lý. Hơn nữa, vẫn còn chưa rõ liệu khoản nộp bổ sung này có được xem là một khoản thu ngân sách từ đất đai theo Điều 153 Luật Đất đai 2024.

Mặc dù Điều 257 tạo ra gánh nặng không chính đáng và tiềm ẩn nguy cơ phát sinh tranh chấp, song Dự thảo Sửa đổi không điều chỉnh quy định này.

Kết luận

Dự thảo Sửa đổi đem lại nhiều giải pháp thực tế, đặc biệt trong các lĩnh vực quy hoạch, phân cấp thẩm quyền và cơ chế trả tiền thuê đất linh hoạt. Qua đó, Dự thảo Sửa đổi đang góp phần thúc đẩy môi trường đầu tư minh bạch và hiệu quả hơn. Tuy nhiên, những mâu thuẫn pháp lý chưa được giải quyết, những khái niệm còn thiếu rõ ràng, và các gánh nặng tài chính không chính đáng quy định tại Điều 257 tiếp tục tạo ra sự bất ổn trong pháp luật. Do đó, việc rà soát chỉnh sửa là cần thiết trước khi Dự thảo Sửa đổi được trình Quốc hội xem xét vào kỳ họp tháng 10/2025.

Tuyên bố miễn trừ trách nhiệm: Bản Tin Pháp Lý này nhằm mục đích cung cấp thông tin cập nhật về pháp luật và chỉ mang tính chất tham khảo. Nội dung trong bản tin không nên được sử dụng hoặc hiểu là lời khuyên pháp lý cho mục đích kinh doanh. LNT & Partners không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ việc sử dụng hoặc áp dụng thông tin nào trong bản tin cho mục đích kinh doanh. Để được làm rõ hoặc nhận tư vấn pháp lý cụ thể từ Bản Tin Pháp Lý này, vui lòng liên hệ Luật sư của chúng tôi: **Ms. Dương Bá Ánh Duyên** qua email AnhDuyen.Duong@LNTpartners.com.

LIÊN HỆ

Để biết thêm thông tin, vui lòng liên hệ với các Luật sư Thành viên của chúng tôi:



Ông Bùi Ngọc Hồng

Sáp nhập & Mua lại, Đầu tư nước ngoài, Tuân thủ Pháp luật, Lao động, Giải quyết tranh chấp

Hong.Bui@LNTpartners.com



Ông Trần Thái Bình

Quản trị doanh nghiệp, Lao động, Đầu tư nước ngoài, Giải quyết tranh chấp, Bất động sản, Sáp nhập & Mua lại, Thuế

Binh.Tran@LNTpartners.com



Bà Hoàng Nguyễn Hạ Quyền

Sáp nhập & Mua lại, Tuân thủ Pháp luật, Lao động, Phá sản & Tái cấu trúc

Quyên.Hoang@LNTpartners.com



Ông Lê Nết

Tài chính & Ngân hàng, Bất động sản, Giải quyết tranh chấp, Sáp nhập & Mua lại, Thuế

Net.Le@LNTpartners.com



Ông Nguyễn Anh Tuấn

Chống độc quyền/Cạnh tranh, Sáp nhập & Mua lại, Lao động, Tuân thủ Pháp luật, Đầu tư nước ngoài

Tuan.Nguyen@LNTpartners.com



Ông Nguyễn Xuân Thủy

Sáp nhập & Mua lại, Đầu tư nước ngoài, Lao động, Thuế

Thuy.Nguyen@LNTpartners.com



Bà Vũ Thanh Minh

Thuế, Đầu tư nước ngoài, Tài chính & Ngân hàng, Quản trị doanh nghiệp, Sáp nhập & Mua lại

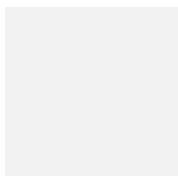
Minh.Vu@LNTpartners.com



Ông Nguyễn Công Phú

Giải quyết tranh chấp

Phu.Nguyen@LNTpartners.com



Ông Nguyễn Văn Tuấn

Tài chính & Ngân hàng, Tuân thủ Pháp luật, Đầu tư nước ngoài, Giải quyết tranh chấp, Sở hữu Trí tuệ

VanTuan.Nguyen@LNTpartners.com



Bà Dương Bá Ánh Duyên

Bất động sản, Quản trị doanh nghiệp, Phá sản & Tái cấu trúc, Sáp nhập & Mua lại

AnhDuyen.Duong@LNTpartners.com



Bà Lương Trung Vân Nhi

Giải quyết tranh chấp, Lao động

VanNhi.Luong@LNTpartners.com

Về chúng tôi

Để biết thêm thông tin, vui lòng liên hệ:

Tp. Hồ Chí Minh (trụ sở chính)

Tầng 21, Tòa nhà Bitexco,
Số 2 Hải Triều, Phường Sài Gòn
+84 28 3921 2357

Hà Nội

Tầng 12, Tòa nhà Pacific Place,
83B Lý Thường Kiệt, Phường Cửa Nam
+84 24 3824 8522

LNT & PARTNERS ("LNT") là một công ty luật độc lập tại Việt Nam, cung cấp dịch vụ pháp lý toàn diện với thế mạnh trong các lĩnh vực doanh nghiệp và M&A, cạnh tranh, dược phẩm, bất động sản, hạ tầng, tài chính, cũng như các vụ tranh tụng và trọng tài phức tạp. Chúng tôi tự hào là một trong những hãng luật hàng đầu tại Việt Nam, đồng hành cùng nhiều khách hàng trong nước và quốc tế, bao gồm các tập đoàn thuộc danh sách Fortune Global 500 và nhiều công ty niêm yết uy tín tại Việt Nam.

Nếu bạn cần thêm thông tin về bất kỳ bản tin pháp lý nào, đừng ngần ngại liên hệ trực tiếp với các tác giả.

Lưu ý: Bản tin này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin tham khảo. Nội dung không được xem là tư vấn pháp lý chính thức và không thay thế cho ý kiến pháp lý trong từng trường hợp cụ thể. Để được tư vấn chi tiết, vui lòng liên hệ các Luật sư Thành viên của chúng tôi.