

HỘI ĐỒNG PHỐI HỢP PHỔ BIẾN, GIÁO DỤC PHÁP LUẬT HUYỆN HÓC MÔN

--📖--

MỘT SỐ ĐIỂM MỚI NỔI BẠC CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024



Ngày 18 tháng 01 năm 2024, Quốc Hội đã thông qua Luật đất đai 2024, Luật bao gồm 16 chương 260 điều. Có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2025, trừ Điều 190 và Điều 248 (có hiệu lực thi hành từ 01 tháng 4 năm 2024) và Khoản 9 Điều 60 của Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày Nghị quyết số 61/2022/QH15 hết hiệu lực.

Nhằm để cho người dân trên địa bàn huyện kịp thời nắm những nội dung cơ bản của Luật Đất đai 2024. Hội đồng phối hợp phổ biến, giáo dục pháp luật huyện giới thiệu một số điểm mới quan trọng để nhân dân biết.

QUY ĐỊNH VỀ NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

Tại Điều 4 Luật Đất đai 2024 quy định người sử dụng đất là các trường hợp sau:

1. Tổ chức trong nước (Bổ sung cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam);
2. Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc;
3. Cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam;
4. Cộng đồng dân cư;
5. Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao;
6. Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài;
7. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

QUYỀN THUÊ TRONG HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT

Theo quy định tại Điều 34,37,41 người sử dụng đất được nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm:

- 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.

MỞ RỘNG ĐIỀU KIỆN CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐỔI VỚI ĐẤT CHƯA CÓ GIẤY TỜ

Theo Điều 138 Luật Đất đai 2024 quy định hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2014 không có giấy tờ về quyền sử dụng đất sẽ được cấp Sổ đỏ nếu đáp ứng các điều kiện sau:

- Nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận không có tranh chấp.
- Không vi phạm pháp luật về đất đai;
- Không thuộc trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền.

QUY ĐỊNH CHI TIẾT CÁC TRƯỜNG HỢP NHÀ NƯỚC THU HỒI

Điều 79 Luật Đất đai 2024 quy định cụ thể 32 trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

Nhà nước thu hồi đất trong trường hợp cần thiết để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích Quốc gia, công cộng phát huy nguồn lực đất đai, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, phát triển hạ tầng kinh tế - xã hội theo hướng hiện đại, thực hiện chính sách an sinh xã hội, bảo vệ môi trường và bảo tồn di sản văn hóa trong các trường hợp

BỔ SUNG QUY ĐỊNH QUYỀN CỦA CÔNG DÂN ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI

Tại Điều 23 Luật Đất đai 2024 quy định:

1. Tham gia xây dựng, góp ý, giám sát trong việc hoàn thiện và tổ chức thực hiện chính sách, pháp luật về đất đai;
2. Tham gia quản lý nhà nước, góp ý, thảo luận và kiến nghị, phản ánh với cơ quan nhà nước về công tác quản lý, sử dụng đất đai;
3. Quyền về bình đẳng, bình đẳng giới trong quản lý, sử dụng đất đai;
4. Tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu, lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất không đấu giá, đấu thầu theo quy định của pháp luật;
5. Nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất; mua bán, nhận chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.
6. Thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật này

BỔ SUNG QUY ĐỊNH NGHĨA VỤ CỦA CÔNG DÂN ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI

Theo quy định tại Điều 25 Luật Đất đai 2024:

1. Công dân chấp hành đúng các quy định của pháp luật về đất đai;
2. Giữ gìn, bảo vệ và phát triển tài nguyên đất;
3. Tôn trọng quyền sử dụng đất của người sử dụng đất khác.

QUY ĐỊNH NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG ĐẤT LÚA

Tại Điều 45 Luật Đất đai 2024 quy định:
Mở rộng cho phép cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp được nhận chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa;
Trường hợp nhận quá hạn mức giao đất (trừ trường hợp tặng cho người thuộc hàng thừa kế) thì phải thành lập tổ chức kinh tế và có phương án sử dụng đất trồng lúa và được ủy ban nhân dân huyện phê duyệt

CHUYỂN ĐỔI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP

Theo quy định tại Điều 47 Luật Đất đai 2024:

- Cá nhân sử dụng đất nông nghiệp do nhà nước giao đất, do chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác thì được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng đơn vị hành chính cấp tỉnh cho cá nhân khác.

- Người sử dụng đất không phải nộp thuế thu nhập từ việc chuyển đổi quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ.

BẢNG GIÁ ĐẤT

Theo quy định tại Điều 159 Luật Đất đai 2024 quy định, bảng giá đất mới được áp dụng trong các trường hợp: Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân; Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm; Tính thuế sử dụng đất; Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân; Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai; Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai; Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với hộ gia đình, cá nhân; Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng; Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân; Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê.