LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024 VÀ CÁC VẤN ĐỀ VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

NGUYỄN PHƯƠNG CHINH *

Tóm tắt: *Giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất là những vấn đề lớn, trọng tâm trong quản lí nhà nước về đất đai, có tác động trực tiếp và mạnh mẽ tới những định hướng lớn của đất nước trong bối cảnh đẩy mạnh tăng trưởng theo hướng phát triển xanh, kinh tế tuần hoàn và kinh tế số. Thực tế thời gian qua cho thấy, khi giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất đã xảy ra không ít trường hợp vi phạm quy hoạch, không tuân thủ trình tự, thủ tục pháp luật quy định hay phát sinh tình trạng lợi ích nhóm gây thất thoát nguồn lực đất đai và phá vỡ định hướng phát triển chung. Luật Đất đai năm 2024 đã có nhiều thay đổi phù hợp với thực tế, hướng tới khắc phục những hạn chế sau mười năm thi hành Luật Đất đai năm 2013. Bài viết nghiên cứu các quy định của Luật Đất đai năm 2024 về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, từ đó phân tích những điểm mới nổi bật về nội dung này và bình luận tác động của những thay đổi đó đến quản lí nhà nước về đất đai, hướng tới bảo đảm hiệu quả thi hành luật này trong thời gian tới.*

Từ khoá: Luật Đất đai năm 2024; giao đất; cho thuê đất; chuyển mục đích sử dụng đất

Nhận bài: 14/4/2025 Hoàn thành biên tập: 28/9/2025 Duyệt đăng: 28/9/2025

THE 2024 LAW ON LAND AND ISSUES RELATED TO LAND USE RIGHTS ALLOCATION, LAND USE RIGHTS LEASE, AND LAND USE RIGHTS REPURPOSING

Abstract: *Land use rights allocation, land use rights leasing, and land use rights repurposing are major and central issues in the State management of land. They have direct and significant impacts on the country's strategic development orientations, especially in the context of promoting growth toward green development, a circular economy, and a digital economy. In recent years, the implementation of land use rights allocation, land use rights leasing, and land use rights repurposing has seen numerous cases of planning violations, non-compliance with legal procedures, and the emergence of group interest, leading to the loss of land resources and disruption of overall development strategies. The 2024 Law on Land introduces many changes that are fitting with current realities, aiming to address the limitations observed during the ten years of implementing the 2013 Law on Land. This article analyses the most notable new points of the 2024 Law on Land in these areas and comments on the impact of these changes on State management of land, with a view to ensuring effective implementation of the Law in the coming period.*

Keywords: 2024 Law on Land; land use rights allocation; land use rights lease; land use rights repurposing

Received: 14 April 2025; Editing completed: 28 September 2025; Accepted for publication: 28 September 2025

1. Đặt vấn đề

Luật Đất đai năm 2024 được Quốc hội thông qua và chính thức có hiệu lực từ ngày 01/8/2024 đã thể chế hoá quan điểm của Nghị quyết số 18-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khoá XIII về "Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lí và sử

*** Thạc sĩ, Trường Đại học Luật Hà Nội**
E-mail: chinhnp@hlu.edu.vn