

Một số vấn đề pháp lý về quản lý, sử dụng đất nông nghiệp theo Luật Đất đai 2024

Nguyễn Thị Ngọc Uyển^{1,*}, Ngô Gia Hoàng²

¹Khoa Kinh doanh và Luật, Trường Đại học Quốc tế Sài Gòn

²Khoa Luật Thương mại, Trường Đại học Luật TP Hồ Chí Minh

*nguyenthingocuyen@siu.edu.vn

Tóm tắt

Bài viết phân tích những điểm mới của Luật Đất đai 2024 về quản lý và sử dụng đất nông nghiệp, đồng thời phân tích tác động đối với kinh tế nông nghiệp. Dùng phương pháp phân tích luật học và nghiên cứu tài liệu thứ cấp trong nước để phân tích các quy định pháp luật mới, làm rõ thay đổi so với Luật Đất đai 2013 và tác động đến kinh tế nông nghiệp. Đồng thời, nghiên cứu cũng chỉ ra những thách thức và đề xuất kiến nghị để hoàn thiện Luật Đất đai 2024, nâng cao hiệu quả quản lý và sử dụng đất nông nghiệp. Theo đó, việc ban hành các văn bản hướng dẫn chi tiết và kịp thời là nội dung then chốt. Bên cạnh đó, cần tăng cường giám sát và thực thi pháp luật một cách nghiêm ngặt để ngăn chặn và xử lý các hành vi vi phạm, đặc biệt là các hành vi lợi dụng chính sách ưu đãi để trục lợi. Ngoài ra, việc nâng cao nhận thức và ý thức tuân thủ pháp luật cho người nông dân cũng đóng vai trò quan trọng, giúp họ hiểu rõ quyền và trách nhiệm của mình trong việc sử dụng đất nông nghiệp.

Nhận 05/03/2025

Được duyệt 20/03/2025

Công bố 28/04/2025

Từ khóa

đất nông nghiệp, kinh tế nông nghiệp, Luật Đất đai 2024, quản lý, sử dụng

© 2025 Journal of Science and Technology - NTTU

1 Đặt vấn đề

Nghị quyết 18-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII đã xác định mục tiêu mở rộng đối tượng, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất (QSDĐ) nông nghiệp, tạo điều kiện thuận lợi để người sử dụng đất nông nghiệp (ĐNN) được chuyển đổi mục đích sản xuất, nâng cao hiệu quả sử dụng đất [1]. Trên

cơ sở đó, Luật Đất đai 2024 (LDD 2024) đã có những thay đổi đột phá nhằm quản lý, sử dụng tiết kiệm, bền vững, hiệu quả tài nguyên đất đai, đặc biệt là ĐNN. Để các quy định này được triển khai hiệu quả, cần nắm vững tinh thần của luật và sớm có các quy định chi tiết, hướng dẫn cụ thể để thực thi ngay khi LDD 2024 có hiệu lực.

2 Phương pháp nghiên cứu

Phương pháp nghiên cứu được sử dụng chủ yếu là phương pháp phân tích luật học. Phương pháp này được sử dụng để phân tích, so sánh các quy định của LDD 2024 và các quy định pháp luật trước đó, từ đó đưa ra những điểm mới và những hạn chế về quản lý, sử dụng ĐNN. Bên cạnh đó, phương pháp tổng hợp và so sánh cũng được sử dụng để minh chứng cho các nhận định, đánh giá, qua đó chỉ ra tác động của những quy định này đối với vấn đề phát triển kinh tế nông nghiệp, kiến nghị các giải pháp nhằm đưa các quy định mới về ĐNN trong LDD 2024 vào cuộc sống.

3 Một số điểm mới của LDD 2024 về quản lý, sử dụng ĐNN và tác động đối với kinh tế nông nghiệp

3.1 Các quy định tạo điều kiện tập trung, tích tụ ĐNN nhằm phát triển nền nông nghiệp quy mô lớn

Nông nghiệp quy mô nhỏ dẫn đến khai thác đất đai cạn kiệt, chi phí sản xuất cao, khó áp dụng khoa học kỹ thuật. Do đó, tại khoản 4 Điều 8 LDD 2024 đã có chính sách khuyến khích đầu tư vào sử dụng đất đai theo hướng đẩy mạnh tập trung đất đai phục vụ sản xuất nông nghiệp (SXNN), lâm nghiệp quy mô lớn, đồng thời bổ sung hai điều luật mới là Điều 192 về tập trung ĐNN và Điều 193 về tích tụ ĐNN [2]. Luật cũng làm rõ phương thức, nguyên tắc, các chính sách khuyến khích các tổ chức, cá nhân thực hiện tập trung, tích tụ đất đai và trách nhiệm của cơ quan có thẩm quyền.

Đi kèm những chủ trương lớn nói trên là các quy định cụ thể, nhằm tạo điều kiện cho người nông dân mở rộng quy mô sản xuất:

- Tăng hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng ĐNN

Luật Đất đai tăng “hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng ĐNN” của cá nhân lên không quá 15 lần hạn mức giao ĐNN đối với mỗi loại đất (trước đây là 10 lần),

đồng thời trao quyền cho Ủy ban nhân dân (UBND) cấp tỉnh quy định hạn mức này cho phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương (Điều 177). Điều này giúp hạn chế tình trạng người dân phải lách luật, nhờ người khác đứng tên khi vượt hạn mức nhận chuyển quyền, đồng thời tạo điều kiện mở rộng quy mô sản xuất theo nhu cầu.

- Nói lỏng điều kiện chuyển đổi quyền sử dụng ĐNN

Điều 47 LDD 2024 cho phép cá nhân được chuyển đổi QSDĐ nông nghiệp trong cùng một tỉnh cho cá nhân khác, thay vì giới hạn trong xã, phường, thị trấn như trước. Điều này làm tăng tính linh hoạt, tạo điều kiện cho người dân hoán đổi đất thuận lợi theo nhu cầu sản xuất và sinh hoạt. Đồng thời, quy định này khuyến khích tập trung, tích tụ đất đai, thúc đẩy phát triển nông nghiệp quy mô lớn theo hướng hiện đại. Việc chuyển đổi giữa các cá nhân không phải nộp thuế thu nhập và lệ phí trước bạ, góp phần giảm chi phí giao dịch, tạo thuận lợi hơn cho người dân.

- Bổ sung quy định về hợp tác sản xuất, kinh doanh bằng QSDĐ và góp QSDĐ

Luật Đất đai bổ sung định nghĩa “Hợp tác sản xuất, kinh doanh bằng QSDĐ” (khoản 26 Điều 3), giúp tăng cơ hội tập trung đất đai mà không làm mất quyền sử dụng của nông dân. Nông dân có thể dùng QSDĐ nông nghiệp để liên kết với nhau hoặc liên kết với các doanh nghiệp kinh doanh nông nghiệp. Hình thức này không bị giới hạn bởi vấn đề hạn mức, đồng thời giải quyết hài hòa lợi ích giữa các bên, đặc biệt là giải tỏa tâm lý giữ đất nhằm đảm bảo sinh kế khi bất trắc xảy ra của người nông dân. Luật cũng bổ sung quy định “Góp QSDĐ, điều chỉnh lại đất đai” nhằm “Tập trung ĐNN để thực hiện sản xuất” (điểm a khoản 2 Điều 219), góp phần hình thành vùng sản xuất hàng hóa lớn.

- Cho phép thu hồi đất để thực hiện các dự án đầu tư SXNN quy mô lớn

Điều 79 LDD 2024 đã quy định chi tiết và bổ sung các dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế – xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, trong đó có “*dự án khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung có quy mô lớn*” (khoản 23) [2]. Theo đó, khoản 1 Điều 91 Nghị định 102/2024/NĐ-CP hướng dẫn LDD quy định nếu dự án có diện tích từ 100 ha trở lên, nhà đầu tư sẽ được nhà nước thu hồi đất và cho thuê đất để thực hiện [3]. Điều này giúp đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng, tạo điều kiện thuận lợi cho các dự án đầu tư SXNN quy mô lớn có quỹ đất để triển khai.

- Bổ sung chế độ sử dụng ĐNN theo mô hình sản xuất tập trung

LDD 2024 bổ sung quy định về “*đất chăn nuôi tập trung*” (điểm đ khoản 1 Điều 9 và Điều 183) và “*Đất khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung*” (Điều 194). Đáng chú ý, ngoài hình thức “*đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất*” thì nay nhà đầu tư còn được thuê đất từ Nhà nước để “*đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung theo hình thức trả tiền thuê đất hằng năm*” (khoản 4 Điều 194).

Có thể nói LDD 2024 đã xây dựng và hoàn thiện cơ chế, chính sách tích tụ, tập trung ĐNN, tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình tích tụ, tập trung ĐNN đạt hiệu quả, góp phần tập trung đất đai phục vụ SXNN hàng hóa tập trung quy mô lớn, hình thành và phát triển các mô hình kinh tế nông nghiệp hiện đại.

3.2 Các quy định về chủ thể sử dụng ĐNN

Nếu như trước đây Luật Đất đai 2013 chủ yếu bảo vệ QSDĐ của nông dân, hạn chế sự tiếp cận ĐNN của doanh nghiệp và các chủ thể có yếu tố nước ngoài thì LDD 2024 đã có những điều chỉnh quan trọng liên quan đến chủ thể sử dụng ĐNN:

Mở rộng khả năng nhận quyền sử dụng ĐNN của người Việt Nam định cư ở nước ngoài

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam được coi là “*cá nhân sử dụng đất*” (khoản 3 Điều 4) và được hưởng đầy đủ quyền và nghĩa vụ như cá nhân trong nước, bao gồm quyền nhận chuyển nhượng QSDĐ nông nghiệp (điểm b khoản 1 Điều 28). Trong khi đó, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài (không còn quốc tịch Việt Nam) cũng được bổ sung quyền nhận thừa kế “*QSDĐ ở và các loại đất khác*” (bao gồm cả ĐNN) trong cùng thửa đất có nhà ở (điểm h khoản 1 Điều 28). Như vậy, với những quy định mới nói trên, người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo LDD 2024 cũng được trực tiếp sử dụng ĐNN. Quy định này cũng góp phần hạn chế tình trạng tranh chấp xảy ra do nhờ người trong nước đứng tên dùm trên ĐNN.

- Điều chỉnh quy định về “*trực tiếp SXNN*”

Điều kiện “*trực tiếp SXNN*” là căn cứ để các chủ thể được giao đất không thu tiền sử dụng đất theo khoản 1 Điều 118 và liên quan đến điều kiện nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho QSDĐ trồng lúa tại khoản 7 Điều 45. Khi định nghĩa về “*Cá nhân trực tiếp SXNN*” (khoản 6 Điều 3), LDD 2024 đã thay thế tiêu chí “*có thu nhập ổn định từ SXNN*” trước đây bằng tiêu chí “*có thu nhập từ SXNN*” nhằm tránh những cách hiểu khác nhau về tính “*ổn định*” của thu nhập. Mặt khác, thay vì việc phải tra cứu thông tin hướng dẫn rải rác trong nhiều văn bản pháp luật, những đối tượng không trực tiếp tham gia sản SXNN giờ đây đã được quy định rõ ràng và dễ dàng xác định hơn tại Điều 3 của Nghị định

102/2024/NĐ-CP. Các đối tượng này bao gồm: người hưởng lương hưu, người lao động có hợp đồng lao động không thời hạn... Bên cạnh đó, khái niệm "*hộ gia đình sử dụng đất*" sẽ không còn được công nhận là người sử dụng đất kể từ ngày 1/8/2024, góp phần đảm bảo tính minh bạch và rõ ràng trong các giao dịch liên quan đến QSDĐ [3].

- Mở rộng đối tượng được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho QSDĐ trồng lúa

Cá nhân không trực tiếp SXNN có thể nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho QSDĐ trồng lúa, chỉ cần không vượt quá hạn mức giao ĐNN (khoản 7 Điều 45 LĐĐ 2024). Đồng thời, theo điểm a khoản 8 Điều 45 LĐĐ 2024, tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng QSDĐ rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của cá nhân. Quy định này không bao gồm QSDĐ trồng lúa, do đó, tổ chức kinh tế vẫn có thể nhận chuyển nhượng QSDĐ trồng lúa từ cá nhân theo quy định của pháp luật. Quy định này thể hiện sự cởi mở hơn trong chính sách về đất đai, góp phần phát triển thị trường đất đai và thu hút các nguồn lực vào lĩnh vực nông nghiệp.

Những thay đổi trên giúp nâng cao hiệu quả sử dụng ĐNN, thu hút vốn đầu tư vào lĩnh vực nông nghiệp, thúc đẩy sản xuất quy mô lớn, hạn chế tình trạng đất bỏ hoang hoặc sử dụng kém hiệu quả.

3.3. Quy định về kiểm soát và tối ưu hóa việc sử dụng ĐNN

LĐĐ 2024 tiếp tục kế thừa và bổ sung các quy định trước đây nhằm hạn chế chuyển đổi ĐNN, kiểm soát đầu cơ, bảo đảm sử dụng đất hiệu quả:

- Bổ sung quy định về "phương án sử dụng ĐNN"

Luật yêu cầu tổ chức kinh tế muốn nhận chuyển nhượng QSDĐ nông nghiệp phải có phương án sử dụng ĐNN được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận. Phương án này gồm các nội dung quan trọng như địa điểm, diện

tích, mục đích sử dụng đất (MĐSDĐ), kế hoạch sản xuất kinh doanh, vốn đầu tư, thời hạn và tiến độ sử dụng đất (khoản 6 Điều 45). Tương tự, cá nhân không trực tiếp SXNN nếu nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho QSDĐ trồng lúa vượt hạn mức quy định tại Điều 176 LĐĐ 2024 cũng phải thành lập tổ chức kinh tế và lập phương án sử dụng đất trồng lúa (khoản 7 Điều 45). Những quy định này giúp hạn chế tình trạng thu gom đất đầu cơ, đảm bảo sử dụng đất đúng mục đích. Đồng thời, dựa vào phương án sử dụng ĐNN, cơ quan có thẩm quyền cũng có cơ sở để theo dõi, đánh giá hiệu quả sử dụng đất của các chủ thể này.

- Kiểm soát giao dịch QSDĐ mà người dân tộc thiểu số được giao theo chính sách hỗ trợ

Điều 48 LĐĐ 2024 quy định cá nhân là người dân tộc thiểu số (DTTS) được hưởng chính sách hỗ trợ đất đai lần 2 (đối tượng quy định tại khoản 3 Điều 16) chỉ được để thừa kế, tặng cho, chuyển nhượng QSDĐ cho người thuộc hàng thừa kế và người thuộc hàng thừa kế cũng phải thuộc đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ đất đai cho đồng bào DTTS. Trường hợp những người này chuyển khỏi địa bàn đang sinh sống thì Nhà nước thu hồi đất và bồi thường tài sản gắn liền với đất. Diện tích đất đã thu hồi được dùng để tiếp tục giao đất cho cá nhân khác là người DTTS. Ngoài ra, khi có nhu cầu vay vốn, họ chỉ được thế chấp QSDĐ tại ngân hàng chính sách. Trong khi đó, người DTTS hưởng chính sách hỗ trợ đất đai lần đầu (quy định tại khoản 2 Điều 16) vẫn được thực hiện đầy đủ các quyền của người sử dụng đất đối với đất ở cũng như đất sản xuất được hỗ trợ, không bị hạn chế về quyền tặng cho, thừa kế, thế chấp, chuyển nhượng QSDĐ.

- Kiểm soát chặt chẽ việc chuyển MĐSDĐ trồng lúa
LĐĐ 2024 quy định mọi trường hợp chuyển MĐSDĐ trồng lúa đều phải có sự cho phép của cơ quan nhà nước

có thẩm quyền (khoản 1 Điều 121). Đồng thời, việc giao đất, cho thuê đất, chuyển MĐSDĐ trồng lúa chỉ được thực hiện sau khi có Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh và phải đáp ứng các điều kiện tại Điều 116 (khoản 1 Điều 122). Điều này nhằm đảm bảo việc thay đổi MĐSDĐ trồng lúa phải được cân nhắc kỹ lưỡng, có sự giám sát của cơ quan dân cử tại địa phương, tránh tình trạng chuyển đổi tràn lan, gây ảnh hưởng tiêu cực đến kinh tế – xã hội và môi trường.

- Tối ưu hóa hiệu quả sử dụng ĐNN

Người sử dụng ĐNN được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi, được sử dụng một diện tích đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp SXNN (khoản 3 Điều 178, khoản 5 Điều 182); được sử dụng ĐNN kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ, chăn nuôi, trồng cây được liệt kê, ... nhưng không được làm thay đổi loại đất (khoản 1 Điều 218). Các quy định về việc sử dụng ĐNN kết hợp với các hoạt động thương mại và dịch vụ sẽ tạo ra nền tảng pháp lý cho các hình thức du lịch nông nghiệp. Điều này bao gồm các mô hình như nông nghiệp kết hợp du lịch sinh thái, việc sử dụng đất trang trại cho mục đích du lịch nghỉ dưỡng (hay còn gọi là "farmstay"), ... Những hoạt động này sẽ mang lại nguồn thu nhập lớn hơn cho những người nông dân.

4 Kết quả và thảo luận

Qua nghiên cứu những điểm mới của LĐĐ 2024, nhóm tác giả nhận thấy còn một số vấn đề pháp lý liên quan đến việc quản lý, sử dụng ĐNN cần tiếp tục được nghiên cứu, hoàn thiện như sau:

4.1 Vấn đề ngăn chặn đầu cơ, kiểm soát giao dịch quyền sử dụng ĐNN

Việc mở rộng đối tượng có quyền nhận chuyển QSDĐ nông nghiệp, bao gồm cá nhân không trực tiếp SXNN, tổ chức kinh tế và người Việt Nam định cư ở nước

ngoài, có thể dẫn đến nguy cơ thu gom, đầu cơ đất, làm tăng giá ĐNN, gây khó khăn cho nông dân trong tiếp cận đất đai. Do đó, việc quản lý đối với những đối tượng này phải chặt chẽ nhằm đảm bảo MĐSDĐ đúng đắn, hiệu quả.

Bên cạnh đó, để quy định về “hạn mức nhận chuyển QSDĐ nông nghiệp của cá nhân” tại Điều 177 LĐĐ 2024 được đảm bảo thực hiện thì phải xây dựng hệ thống dữ liệu đất đai đồng bộ, cập nhật đầy đủ thông tin về QSDĐ của từng cá nhân, bao gồm tổng diện tích ĐNN họ đã nhận chuyển quyền. Trên cơ sở đó, cơ quan đăng ký đất đai mới có thông tin để đối chiếu diện tích đất cá nhân đã nhận chuyển quyền với hạn mức quy định để xác nhận giao dịch hoặc từ chối xác nhận việc chuyển QSDĐ nông nghiệp.

Ngoài ra, cần xử lý nghiêm tình trạng bỏ hoang ĐNN để đảm bảo hiệu quả sử dụng đất. LĐĐ 2024 quy định trường hợp đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản không được sử dụng liên tục trong 12 tháng; đất trồng cây lâu năm không được sử dụng liên tục trong 18 tháng; đất trồng rừng không được sử dụng liên tục trong 24 tháng và đã bị xử phạt vi phạm hành chính nhưng không khắc phục theo thời hạn quy định thì thuộc diện thu hồi đất (khoản 7 Điều 81). Tuy nhiên, để quy định này mang tính khả thi thì cần phải làm rõ như thế nào là “không được sử dụng” và “liên tục”. Bên cạnh đó, các cơ quan chức năng phải sâu sát, nắm bắt tình trạng sử dụng ĐNN của người dân, kịp thời nhắc nhở, ngăn chặn tình trạng người dân không đưa ĐNN vào sử dụng.

4.2 Vấn đề kiểm soát việc chuyển mục đích sử dụng ĐNN

Dù LĐĐ 2024 tăng cường cơ chế xin phép khi chuyển MĐSDĐ, nhưng một số quy định về điều kiện lại có phần “cởi mở” hơn, có thể tạo kẽ hở dẫn đến mất kiểm

soát quỹ ĐNN. Khoản 5 Điều 116 LDD 2024 quy định căn cứ để cho phép chuyển mục đích sử dụng ĐNN trong khu dân cư, ĐNN trong cùng thửa đất có đất ở sang đất ở hoặc chuyển mục đích sử dụng các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân là quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung, quy hoạch phân khu theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, thay vì kế hoạch sử dụng đất cấp huyện hằng năm như quy định của LDD 2013 [4]. Về điều kiện chuyển mục đích sử dụng ĐNN, tại khoản 1 Điều 122 LDD 2024 đã tăng cường phân cấp, phân quyền, theo đó, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh sẽ có thẩm quyền quyết định chủ trương chuyển đổi mục đích sử dụng đối với các dự án có liên quan đến đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ và rừng đặc dụng. Quyết định này sẽ được đưa ra dựa trên các tiêu chí và điều kiện cụ thể do Chính phủ ban hành. Thực tế, nếu ĐNN được chuyển sang mục đích khác sẽ mang lại nhiều lợi ích trước mắt, dẫn đến việc chuyển ĐNN ồ ạt. Theo tính toán của các chuyên gia thì 01 ha ĐNN chỉ làm ra được giá trị khoảng 500 triệu đồng/năm, trong khi 1 ha đất sản xuất, công nghiệp, thương mại dịch vụ, đô thị làm ra giá trị khoảng 55 tỷ đồng/năm, gấp 100 lần [5]. Vì vậy, một khi pháp luật quy định căn cứ cho phép chuyển mục đích sử dụng ĐNN chỉ dựa vào quy hoạch sử dụng đất thì việc kiểm soát hoạt động chuyển mục đích đối với ĐNN nói chung và đối với đất trồng lúa nói riêng cần bắt nguồn từ việc kiểm soát chặt chẽ từ khâu lập quy hoạch sử dụng đất đến tổ chức thực hiện quy hoạch, đặc biệt là kiểm soát chặt chẽ việc điều chỉnh quy hoạch, tránh tình trạng điều chỉnh quy hoạch tùy tiện, làm vô hiệu hóa các quy định về bảo vệ quỹ ĐNN.

Về điều kiện chuyển MĐSDĐ trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác, khoản 1 Điều 122 LDD 2024 quy định “phải tuân theo tiêu chí, điều kiện do Chính phủ quy định”. Tuy nhiên, Điều 50 Nghị định 102/2024/NĐ-CP chỉ quy định về trình tự, thủ tục chấp thuận chuyển MĐSDĐ trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác, mà không quy định rõ về “tiêu chí, điều kiện” để Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận. Vì vậy, cần bổ sung thêm hướng dẫn về nội dung này để tránh áp dụng pháp luật tùy tiện, không thống nhất giữa các địa phương cũng như có cơ sở rõ ràng cho các đại biểu Hội đồng nhân dân hoàn thành nhiệm vụ của mình.

4.3 Vấn đề chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi và sử dụng đất đa mục đích

Thời gian qua, việc chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất lúa đã mang lại nhiều kết quả tích cực, cho thu nhập cao hơn nhiều so với trồng lúa, đặc biệt tại Đồng bằng sông Cửu Long, khu vực có diện tích chuyển đổi lớn nhất cả nước trong năm 2023 (gần 85 978 ha) [6]. Tuy nhiên, tình trạng chuyển đổi ồ ạt, tự phát ở một số địa phương đang gây ra nhiều hệ lụy đáng lo ngại. Do đó, việc chuyển đổi cần được tiến hành thận trọng, đảm bảo các điều kiện, yêu cầu theo LDD 2024, như không làm mất đi các điều kiện để trồng lúa trở lại, không làm biến dạng mặt bằng, không gây ô nhiễm, thoái hóa đất, không làm hư hỏng công trình giao thông, thủy lợi phục vụ trồng lúa.

Bên cạnh đó, các quy định về sử dụng ĐNN kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ, chăn nuôi, trồng cây được liệu theo Điều 218 LDD 2024 cần tiếp tục được hướng dẫn, hoàn thiện. Hiện nay, hướng dẫn tại Điều 99 Nghị định 102/2024/NĐ-CP vẫn còn nhiều quy định mang tính định tính hơn là định lượng, chẳng hạn như

điều kiện “Công trình xây dựng trên ĐNN để sử dụng đất kết hợp đa mục đích phải có quy mô, tính chất phù hợp, dễ dàng tháo dỡ” (điểm c khoản 2). Chưa có tiêu chí cụ thể về công trình như thế nào được coi là “dễ dàng tháo dỡ”, hoặc “quy mô, tính chất phù hợp” còn chung chung, không đưa ra giới hạn cụ thể về diện tích hoặc chiều cao công trình... Điều này có thể dẫn đến cách hiểu khác nhau giữa cơ quan quản lý và người sử dụng đất, gây khó khăn trong thực hiện. Thiết nghĩ, pháp luật cần bổ sung quy định cụ thể về vật liệu, kết cấu, thời gian tháo dỡ tối đa, đối với công trình xây dựng trên ĐNN để sử dụng đất kết hợp đa mục đích. Cơ quan có thẩm quyền cần ban hành hướng dẫn chi tiết để thống nhất cách hiểu hoặc cho phép địa phương quy định cụ thể cho phù hợp thực tiễn của từng địa phương.

4.4 Vấn đề thời hạn sử dụng ĐNN

LĐĐ 2024 tiếp tục quy định thời hạn giao ĐNN là 50 năm, đồng thời cho phép cá nhân trực tiếp SXNN tiếp tục sử dụng đất khi hết thời hạn mà không cần làm thủ tục gia hạn (điểm a khoản 1 Điều 172). Tuy nhiên, quy định này gây ra một số khó khăn trong thực tế. Theo LĐĐ 2024, người sử dụng đất chỉ được thực hiện các giao dịch QSDĐ khi đất còn trong thời hạn sử dụng (điểm d khoản 1 Điều 45). Mặc dù luật không quy định cụ thể thời hạn còn lại của đất là bao lâu thì mới được giao dịch, nhưng trên thực tế, đã có trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp SXNN được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ mà chưa hết hạn sử dụng, nhưng khi làm thủ tục thế chấp tại ngân hàng, họ được yêu cầu phải xác nhận tiếp tục sử dụng đất để đảm bảo thời hạn sử dụng đất không hết trong thời gian vay. Tuy nhiên, khi

đăng ký xác nhận tiếp tục sử dụng đất (trong khi đất đủ điều kiện để xác nhận theo quy định), họ lại không được xác nhận do đất chưa hết hạn [7]. Như vậy, một mặt pháp luật đất đai tạo điều kiện cho người nông dân được sử dụng đất mà không bị ảnh hưởng bởi vấn đề thời hạn, nhưng mặt khác lại hạn chế quyền đưa đất này vào giao dịch nếu đất chưa được gia hạn. Nhóm tác giả cho rằng điều này là không hợp lý, luật nên cho phép cá nhân trực tiếp SXNN được thực hiện các giao dịch về QSDĐ mà không bị ràng buộc bởi điều kiện “trong thời hạn sử dụng đất” để thống nhất với quy định về gia hạn thời hạn sử dụng đất, hoặc ít nhất là nên có ngoại lệ với các giao dịch không làm chuyển QSDĐ như thế chấp, cho thuê QSDĐ. Có như vậy người nông dân mới có thể khai thác tốt nhất hiệu quả kinh tế từ thửa ĐNN của mình.

5 Kết luận

Các quy định mới của LĐĐ 2024 dự báo sẽ tạo điều kiện để ngành nông nghiệp phát triển nhanh, bền vững, hiệu quả, bảo đảm vững chắc an ninh lương thực quốc gia và thúc đẩy mô hình sản xuất hàng hóa nông sản ngày càng lớn. Để triển khai có hiệu quả những quy định này, bên cạnh việc ban hành các văn bản hướng dẫn thi hành cụ thể, kịp thời, thì khâu thực thi pháp luật cần giám sát chặt chẽ, ngăn chặn, xử lý những hành vi vi phạm pháp luật đất đai, lợi dụng các chính sách ưu đãi, hỗ trợ đối với người sử dụng ĐNN để trục lợi. Bên cạnh đó, cần tổ chức tuyên truyền, giáo dục và nâng cao nhận thức ý thức tuân thủ pháp luật cho người nông dân, giúp họ biết được quyền và trách nhiệm của mình khi sử dụng ĐNN.

Tài liệu tham khảo

1. Ban Chấp hành Trung ương Đảng. (2022). *Nghị quyết số 18-NQ/TW, ngày 16/6/2022, Hội nghị lần thứ 5 Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao.*
2. Quốc hội. (2024). *Luật Đất đai năm 2024.*
3. Chính phủ. (2024). *Nghị định 102/2024/NĐ-CP hướng dẫn Luật Đất đai.*
4. Quốc hội. (2013). *Luật Đất đai năm 2013.*
5. Mộc An. (2023). *1 ha đất đô thị TP HCM làm ra giá trị gấp 100 lần 1 ha đất nông nghiệp.* <https://dantri.com.vn/bat-dong-san/1ha-dat-do-thi-tphcm-lam-ra-gia-tri-gap-100-lan-1ha-dat-nong-nghiep-20230629142826775.htm>.
6. Trọng Tùng. (2023). *Bỏ hoang đất nông nghiệp là vi phạm pháp luật.* <https://kinhthedoithi.vn/bo-hoang-dat-nong-nghiep-la-vi-pham-phap-luat.html>.
7. Báo Điện tử Chính phủ. (2024). *Đất sắp hết thời hạn sử dụng có đủ điều kiện thế chấp?.* <https://baochinhphu.vn/dat-sap-het-thoi-han-su-dung-co-du-dieu-kien-the-chap-102250429.htm>.

Some Legal Issues on the Management and Use of Agricultural Land under the 2024 Land Law

Nguyen Thi Ngoc Uyen^{1,*}, Ngo Gia Hoang²

¹Saigon International University, Ho Chi Minh City, Viet Nam

²Ho Chi Minh City University of Law, Ho Chi Minh City, Viet Nam

*nguyenthingocuyen@siu.edu.vn

Abstract This article analyzes new points of the 2024 Land Law on the management and use of agricultural land, and their impact on the agricultural economy. The research method used in this article is legal analysis and domestic secondary materials research. The study analyzed the new legal regulations, clarified the changes compared to the 2013 Land Law and the impact on the agricultural economy. At the same time, this study also pointed out several challenges and proposed recommendations to improve the 2024 Land Law, thus enhancing the efficiency of management and use of agricultural land. Accordingly, the issuance of detailed and timely guidance documents is very important. In addition, it is necessary to strengthen supervision and strictly enforce the law to prevent and handle violations, especially acts of taking advantage of incentive policies for personal gain. In addition, raising awareness and compliance of the law for farmers is also important, helping them understand their rights and responsibilities in using agricultural land.

Keywords agricultural land, agricultural economic, The 2024 Land Law, management, use

