

## TÀI LIỆU SỰ KIỆN EVENT'S MATERIALS

### ◆ HỘI THẢO | SEMINAR

# LUẬT ĐẤT ĐAI 2024: GIẢI PHÁP THỰC THI HIỆU QUẢ CHO NHÀ ĐẦU TƯ

LAND LAW 2024:

SOLUTIONS FOR INVESTORS TO UTILISE THE OPPORTUNITIES

► Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 7 năm 2024  
Ho Chi Minh City, July 17th, 2024

## HỘI THẢO

# LUẬT ĐẤT ĐAI 2024: GIẢI PHÁP THỰC THI HIỆU QUẢ CHO NHÀ ĐẦU TƯ

SEMINAR "LAND LAW 2024: SOLUTIONS FOR INVESTORS TO UTILISE THE OPPORTUNITIES"

**Thời gian: 08h00 – 12h00, ngày 17 tháng 7 năm 2024**

*Time: 8:00 A.M. – 12:00 P.M., 17 July 2024*

**Địa điểm: Khách sạn Rex | 141 Nguyễn Huệ, Quận 1,  
Thành phố Hồ Chí Minh**

*Venue: Rex Hotel | 141 Nguyen Hue, District 1, Ho Chi Minh City*

| Thời gian<br><i>Timeframe</i> | Nội dung<br><i>Contents</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 08:00 – 08:30                 | Đón tiếp khách mời<br><i>Welcome guests</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 08:30 – 08:35                 | Tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu<br><i>Introduction</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 08:35 – 08:45                 | Phát biểu khai mạc<br><i>Opening speech</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 08:45 – 09:30                 | <b>Luật Đất đai 2024 và những tác động đến môi trường đầu tư, kinh doanh của doanh nghiệp</b><br><i>Land Law 2024 and its impact on the business environment and investment climate</i>                                                                                                                                                                                    |
|                               | <ul style="list-style-type: none"><li>Điểm mới và những tháo gỡ của Luật Đất đai 2024 cho nhà đầu tư<br/><i>New points and solutions of the Land Law 2024 for investors</i></li><li>Một số vấn đề cần chú ý trong cách hiểu và vận dụng quy định pháp luật mới về đất đai<br/><i>Some issues in understanding and applying the new legal regulations on land</i></li></ul> |
|                               | <b><u>Trình bày:</u></b> TS. Phan Đức Hiếu – Ủy viên Thường trực Ủy ban Kinh tế Quốc hội, Trọng tài viên Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC)<br><b><u>Presented by:</u></b> Dr. Phan Duc Hieu - Standing Member of the Economic Committee of the National Assembly, VIAC's listed arbitrator                                                                       |

**Thời gian**  
*Timeframe*

**Nội dung**  
*Contents*

**Những vấn đề pháp lý phát sinh và khuyến nghị cho nhà đầu tư khi thực thi khuôn khổ pháp lý mới**

*Legal issues arising and recommendations for investors when implementing the new legal framework*

- Áp dụng luật đất đai và các luật liên quan vào các giao dịch thực tiễn và các vấn đề pháp lý phát sinh

*Application of the Land Law and related Laws to practical transactions and legal issues arising*

- Khuyến nghị cho nhà đầu tư về quản trị rủi ro trong bối cảnh hành lang pháp lý mới

*Recommendations for investors on risk management in the context of the new legal framework*

**Trình bày:** LS. Nguyễn Văn Hải – Luật sư thành viên Công ty luật TNHH YKVN

**Presented by:** Mr. Nguyen Van Hai – Partner of YKVN

**Trao đổi và thảo luận**

*Discussion*

**Tổng kết và bế mạc Hội thảo**

*Closing Remarks*





## ĐẤT ĐAI CHO SẢN XUẤT KINH DOANH: NHỮNG THAY ĐỔI QUAN TRỌNG

Luật Đất đai số 31/2024/QH15

### ÔNG PHAN ĐỨC HIẾU

Ủy viên Thường trực Ủy ban Kinh tế Quốc hội, Trọng tài viên Trung  
tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC)

Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

## LUẬT ĐẤT ĐAI

- Luật đất đai số 31/2024/QH15
- Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của 4 luật
- Nghị định số 43/2024/NĐ-CP về hoạt động lấn biển
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP về giá đất
- Nghị định số 88/2024/NĐ-CP về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

2 CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT**

**CHỦ TỊCH NƯỚC - QUỐC HỘI**

**CHỦ TỊCH NƯỚC** CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số 01/2024/L-CTN Hà Nội, ngày 01 tháng 02 năm 2024

**LỆNH**  
Về việc công bố Luật

**CHỦ TỊCH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Căn cứ Điều 88 và Điều 91 Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;  
Căn cứ Điều 80 của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

**NAY CÔNG BỐ:**

**Luật Đất đai**

Đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp bất thường lần thứ 5 thông qua ngày 18 tháng 01 năm 2024.

**CHỦ TỊCH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
Vũ Văn Thưởng

Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"



## TỪ VIẾT TẮT

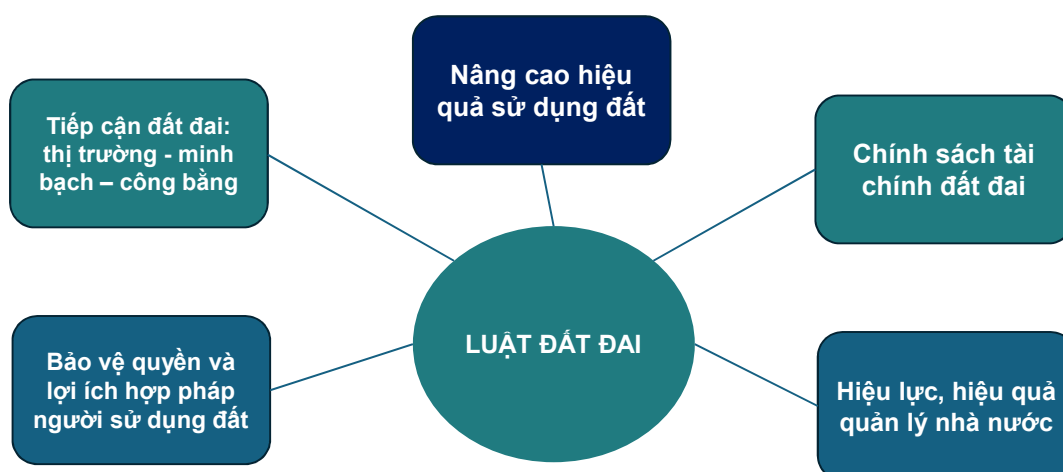
- **Đ.X(Y)(Z):** Điều.(Khoản)(điểm).  
Ví dụ: Đ.1(1)(a): Điều 1 khoản 1 điểm a
- **QSD:** Quyền sử dụng
- **NN:** Nhà nước
- **HĐND:** Hội đồng nhân dân
- **UBND:** Ủy ban nhân dân
- **TS:** Tài sản
- **BĐS:** Bất động sản
- **LNO:** Luật nhà ở

Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

VIAC



## 05 NHÓM NỘI DUNG



Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

VIAC



## TIẾP CẬN ĐẤT: THỊ TRƯỜNG – MINH BẠCH - CÔNG BẰNG

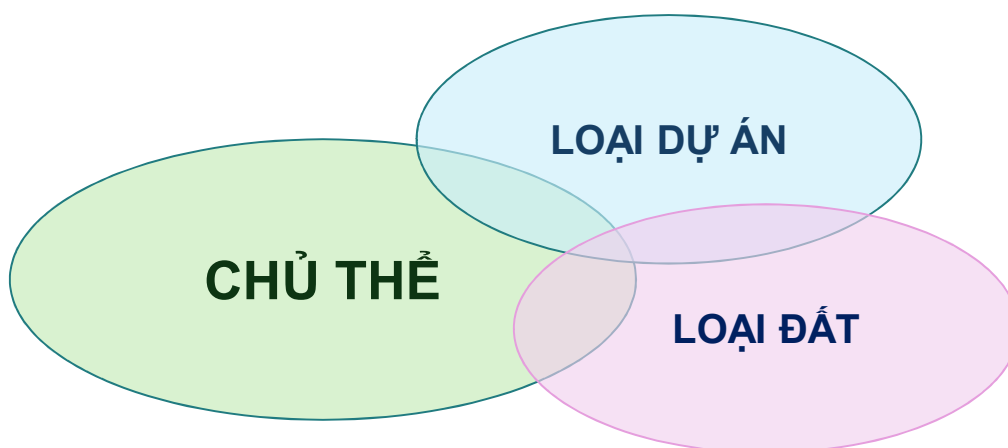


Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

VIAC



## CÁCH TIẾP CẬN



Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

VIAC



## NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI

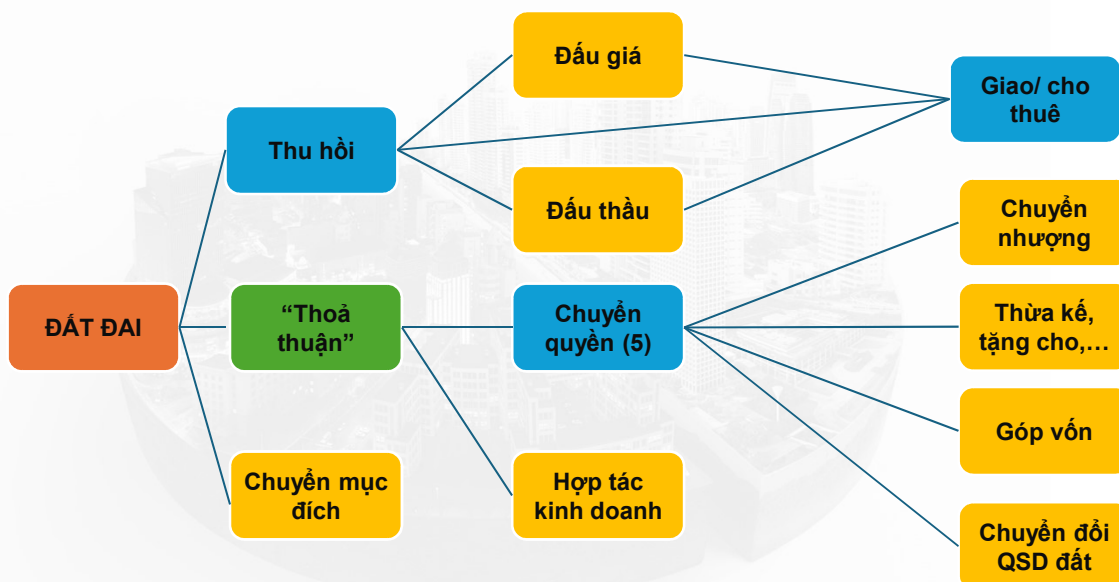
### • Luật nhà ở 2024 (Đ.8(2)(b)):

- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam được sở hữu nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai;

### • Luật đất đai 2024 (Đ.4):

- Thay khái niệm “Người Việt Nam định cư ở nước ngoài” bằng “người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài”.
- Cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam (sau đây gọi là cá nhân) = cùng một loại người sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ như nhau.

Hội thảo “Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư”  
Seminar “Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities”



Hội thảo “Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư”  
Seminar “Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities”



## THU HỒI ĐẤT (Đ.79)

- **Tiếp cận & cơ sở pháp lý:**

- **Đ. 54 Hiến pháp:** Nhà nước thu hồi đất do tổ chức, cá nhân đang sử dụng trong trường hợp thật cần thiết do luật định vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

**CẦN THIẾT + MỤC ĐÍCH QPAN, PTKTXH + QUY ĐỊNH BẰNG LUẬT**

- **Cụ thể, chi tiết, rõ ràng:**

- Khoản 32 (trường hợp cần thiết khác thì QH quyết định theo trình tự thủ tục rút gọn – Tại sao?)

- **Khoản 30 – ý nghĩa và mục tiêu chính sách!**

- Thực hiện dự án đã được Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật;

Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

## THU HỒI ĐẤT (Đ.79)

### Luật đầu tư 2020

**Điều 30:** Thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Quốc hội

**Điều 31:** Thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ



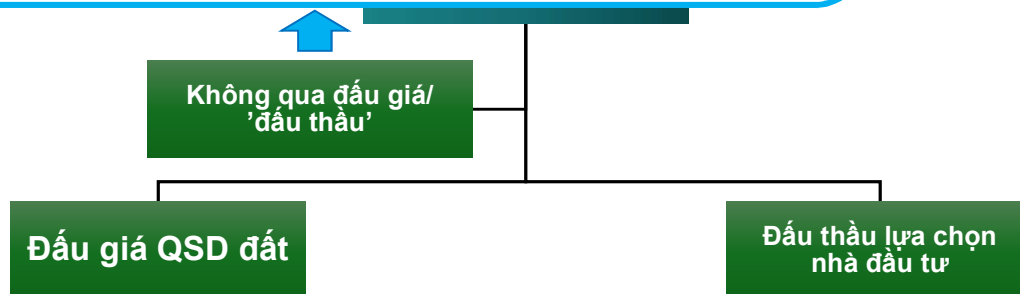
- **Khoản 30 – ý nghĩa và mục tiêu chính sách!**

- Thực hiện dự án đã được Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật;

Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

**Đ.124(1)(2)(3):** Thực hiện các dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 79 của Luật này mà thuộc một trong các trường hợp sau đây:

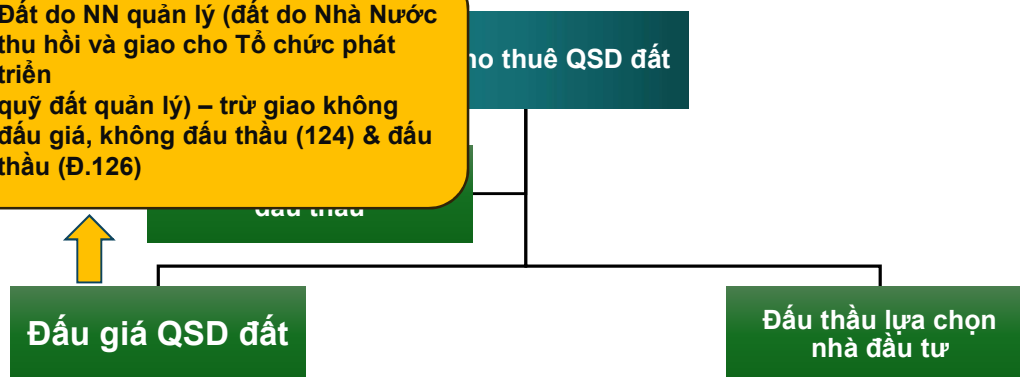
- a) Sử dụng vốn đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công;
- b) Dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư.



Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

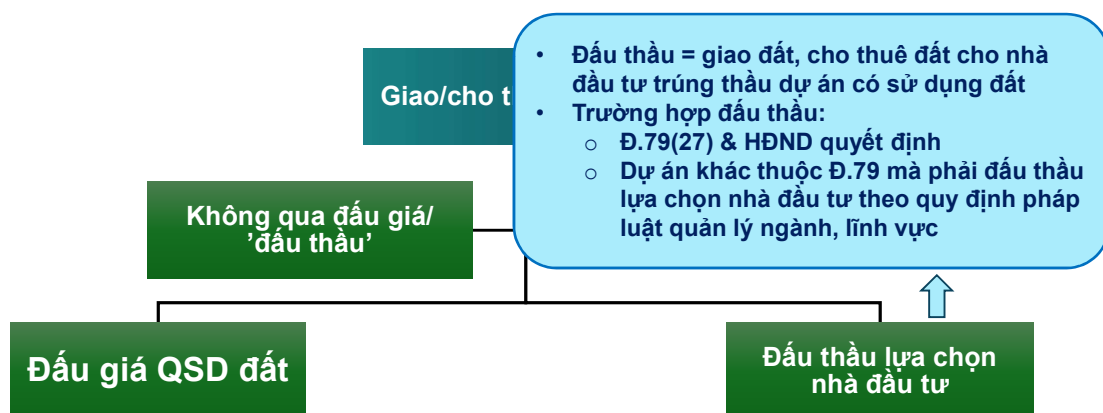
## THU HỒI & ĐẤU GIÁ, ĐẤU THẦU

- Đất do NN quản lý (đất do Nhà Nước thu hồi và giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất quản lý) – trừ giao không đấu giá, không đấu thầu (124) & đấu thầu (Đ.126)

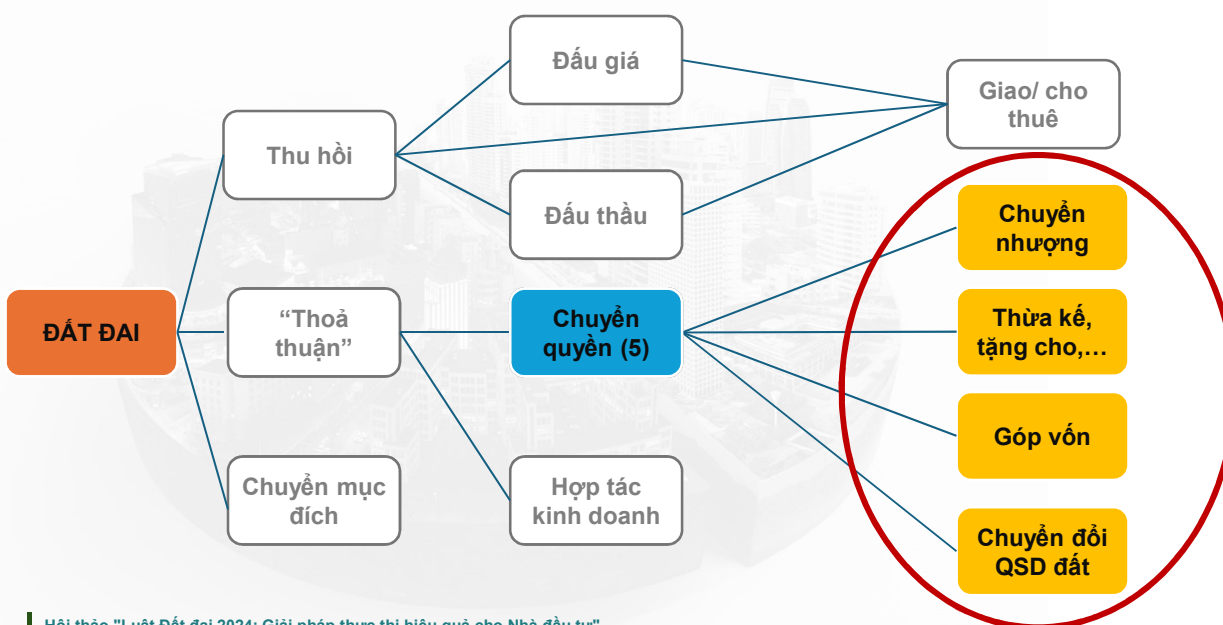


Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

## THU HỒI & ĐẤU GIÁ, ĐẤU THẦU



Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"



Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

## CHUYỂN NHƯỢNG QSD ĐẤT



### Chuyển nhượng dự án BĐS

#### ➤ Đ.117 -

- Việc quyết định giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người quản lý, sử dụng cho người khác chỉ được thực hiện sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật, **trừ trường hợp được chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.**

#### ➤ Đ.124(7) – Giao/cho thuê không qua đấu giá, đấu thầu:

- Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

VIAC



## CHUYỂN NHƯỢNG QSD ĐẤT



### Chuyển nhượng dự án BĐS (tiếp)

#### ➤ Đ.133(1)(a) – Đăng ký biến động đất đai:

- a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng; **chuyển nhượng dự án có sử dụng đất;**

Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

VIAC





## NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT



### > Điều 28(1):

- C. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao;
- D. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ;
- Đ. Tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

VIAC



## NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT



### > Điều 28(1): (tiếp)

- I. tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;
- K. tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được Nhà nước cho thuê đất;

### > Đ.41(4):

- Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài có sử dụng đất được hình thành do nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, phần vốn góp thì có các quyền và nghĩa vụ tương ứng với hình thức nộp tiền sử dụng đất, trả tiền thuê đất (quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 41).

Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

VIAC



## CHUYỂN ĐỔI QSD ĐẤT



### • Chuyển quyền sử dụng đất - Đ.3(12)

- Là việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác thông qua hình thức: chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

### • Hợp tác sản xuất, kinh doanh bằng quyền sử dụng đất – Đ. 3(26)

### • Chuyển đổi QSD đất

- Chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp với cá nhân khác
- Được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng đơn vị hành chính cấp tỉnh cho cá nhân khác và không phải nộp thuế thu nhập từ việc chuyển đổi quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ.

Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

VIAC



## QUYỀN THUÊ TRONG HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT

### ➤ Đ.3(37) – Luật đất đai:

- **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 hằng 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.

Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

VIAC



## THUÊ ĐẤT TRẢ TIỀN HÀNG NĂM

### ➤ Đ.34 – Quyền của tổ chức kinh tế đối với đất thuê trả tiền hàng năm:

- Thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam
- Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất, **bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất**; Người mua tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được tiếp tục thuê đất theo mục đích đã được xác định và thời hạn sử dụng đất còn lại, được kế thừa các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất
- Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn thuê đất; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định trong thời hạn còn lại;

Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

VIAC



## THUÊ ĐẤT TRẢ TIỀN HÀNG NĂM

### ➤ Đ.34 – Quyền của tổ chức kinh tế đối với đất thuê trả tiền hàng năm:

- Cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất;
- Cho thuê lại quyền sử dụng đất theo hình thức trả tiền thuê đất hằng năm đối với đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng đối với đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao; người thuê lại quyền sử dụng đất phải sử dụng đất đúng mục đích và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

VIAC



**CẢM ƠN!**  
THANK YOU!

**ÔNG PHAN ĐỨC HIẾU**

Ủy viên Thường trực Ủy ban Kinh tế Quốc hội,  
Trọng tài viên Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC)

Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

**VIAC**



# LAND FOR PRODUCTION AND BUSINESS: IMPORTANT CHANGES

Land Law No. 31/2024/QH15

**MR. PHAN DUC HIEU**

Standing Member of the Economic Committee of the National Assembly, VIAC's listed arbitrator

Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

## LAND LAW

- Land Law No. 31/2024/QH15
- Law No. 43/2024/QH15 amending and supplementing some provisions of four laws
- Decree No. 43/2024/NĐ-CP on sea encroachment activities
- Decree No. 71/2024/NĐ-CP on land pricing
- Decree No. 88/2024/NĐ-CP on compensation, support, resettlement

2 CÔNG BÁO SỐ 363 - 364 Ngày 01-3-2024

**VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT**

**CHỦ TỊCH NƯỚC - QUỐC HỘI**

**CHỦ TỊCH NƯỚC** CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số 01/2024/L-CTN Hà Nội, ngày 01 tháng 02 năm 2024

**LỆNH**  
Về việc công bố Luật

**CHỦ TỊCH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Căn cứ Điều 88 và Điều 91 Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;  
Căn cứ Điều 80 của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

**NAY CÔNG BỐ:**

**Luật Đất đai**

Đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp bất thường lần thứ 5 thông qua ngày 18 tháng 01 năm 2024.

**CHỦ TỊCH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
Vũ Văn Thưởng

Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"



## ABBREVIATION

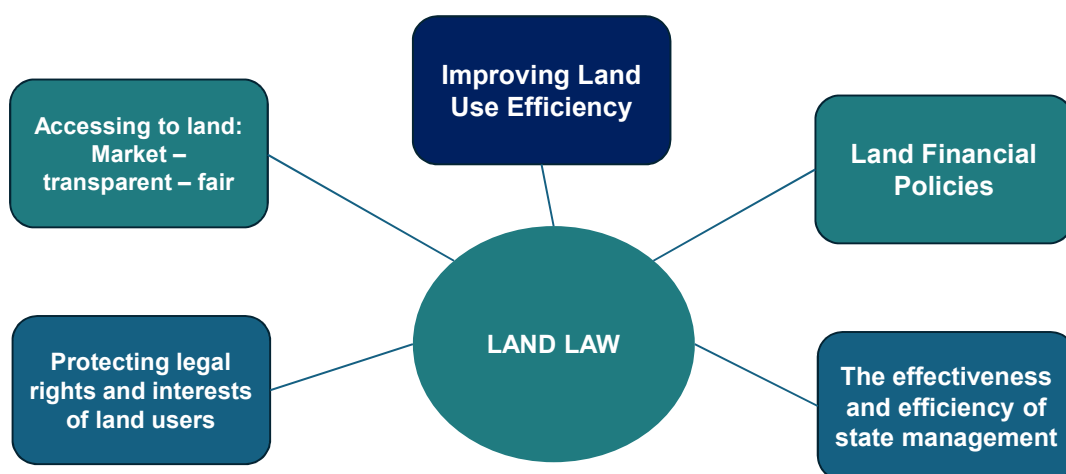
- **A.X(Y)(Z):** Article.(paragraph)(point). Ex: A.1(1)(a): Article 1 paragraph 1 point a

Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

VIAC



## 05 CONTENT AREAS



Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

VIAC



## ACCESS TO LAND: MARKET – TRANSPARENT - FAIR

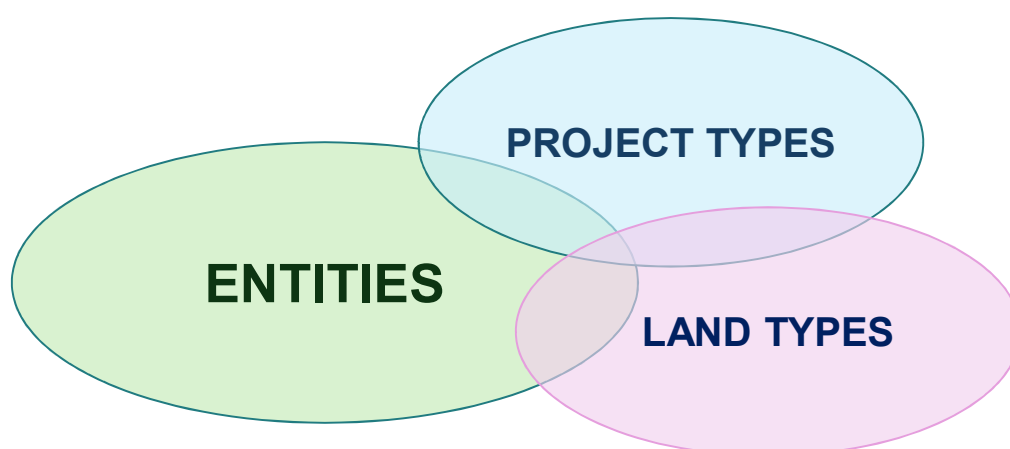


Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

VIAC



## APPROACH



Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

VIAC



## OVERSEAS VIETNAMESE

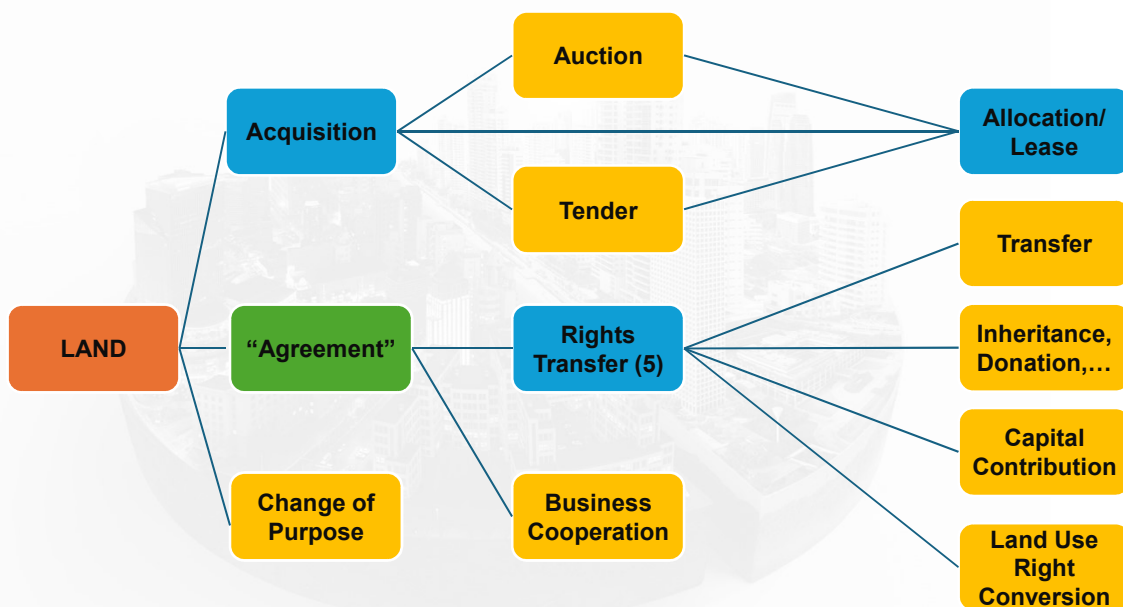
- **Housing Law 2024 (A.8 (2b))**

- Overseas Vietnamese who are permitted to enter Vietnam may own houses associated with land use rights in accordance with the Land Law;

- **Land Law 2024 (A.4):**

- Replace the concept of “*overseas Vietnamese*” with “*Vietnamese origin residing overseas.*”
- Domestic individuals and overseas Vietnamese are citizens of Vietnam (referred to as individuals) = same land user type with equal rights and obligations.

Hội thảo “Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư”  
Seminar “Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities”



Hội thảo “Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư”  
Seminar “Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities”

## LAND ACQUISITION (A.79)

- **Access and Legal Basis:**

- **Article 54, Constitution:** The State recovers land used by organizations or individuals in cases of necessity as stipulated by law for national defense, security purposes; socio-economic development for national and public interests.

**NECESSITY + NATIONAL DEFENSE, SECURITY, SOCIO-ECONOMIC DEVELOPMENT PURPOSES + LAW REGULATIONS**

- **Specific Details:**

- Clause 32 (other necessary cases to be decided by the National Assembly according to simplified procedures – Why?)

Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

## LAND ACQUISITION (A.79)

### Investment Law 2020:

**Article 30:** Authority to approve investment policies of the National Assembly

**Article 31:** Authority to approve investment policies of the Prime Minister

- **Specific Details:**

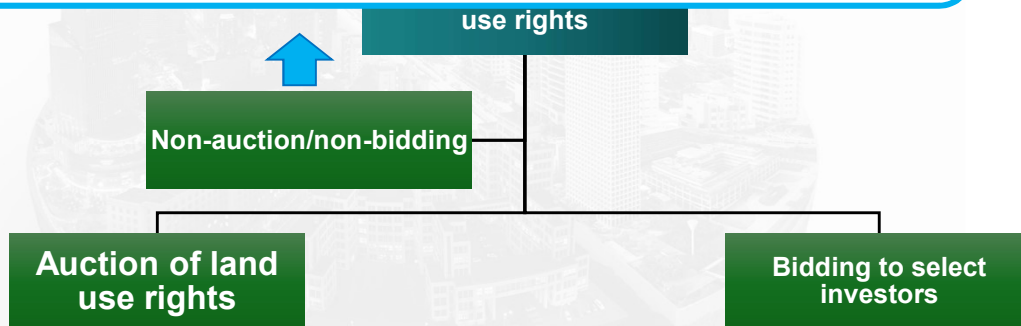
- **Clause 30 – Policy Significance and Objectives:**

- Implementing projects approved by the National Assembly or the Prime Minister as per investment policy decisions under the law.

Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

**A.124(1)(2)(3):** Implement projects requiring state land recovery under Article 79 of this Law in the following cases:

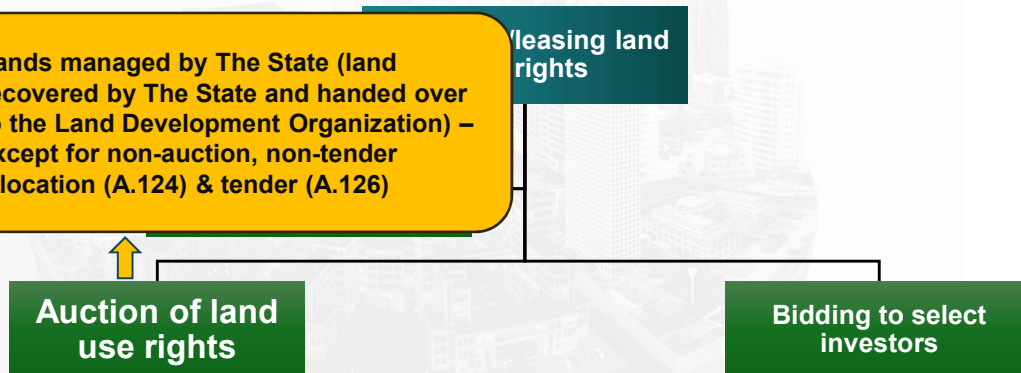
- a) Using public investment funds as per public investment laws;
- b) Public-private partnership investment projects as per public-private partnership investment laws.



Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

## ACQUISITION, AUCTION, BIDDING

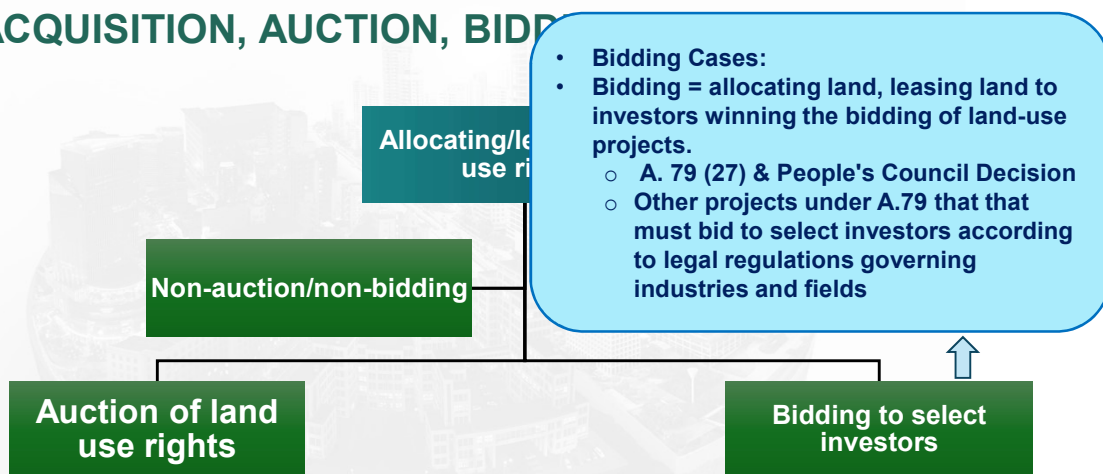
- Lands managed by The State (land recovered by The State and handed over to the Land Development Organization) – except for non-auction, non-tender allocation (A.124) & tender (A.126)



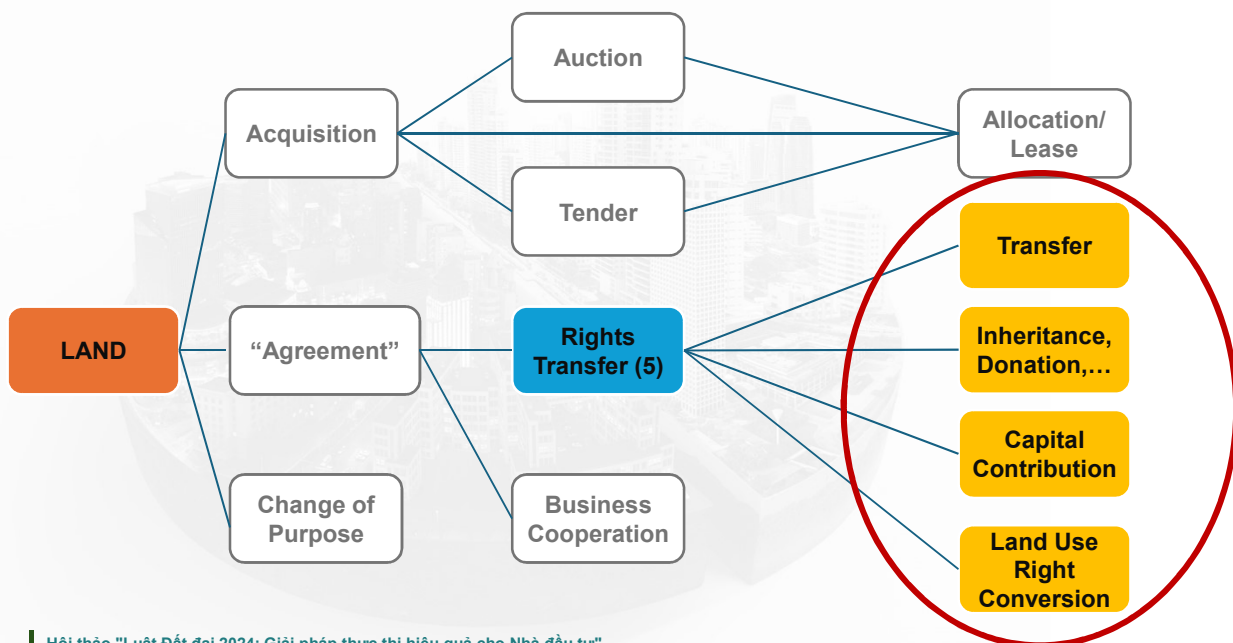
Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"



## ACQUISITION, AUCTION, BIDDING



Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"



Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

## TRANSFERRING LAND USE RIGHTS



### Transfer of Land Use Rights:

#### ➤ A.117 -

- Decisions on land allocation, lease on land managed and used by another party can only be made after state authority decide to recovery land and complete the compensation, support, and resettlement as regulations, **except for real estate project transfers under real estate business law.**

#### ➤ A.124(7) – Allocating/leasing land without auction or bidding:

- Economic organizations with foreign investment capital receive real estate project transfers under real estate business laws.

Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

VIAC



## TRANSFERRING LAND USE RIGHTS



### Transferring land use rights (continued)

#### ➤ A.133(1)(a) – Registration of land change:

- Land users, owners of assets attached to land, performing rights of transfers, inheritances, donations, capital contributions by land use rights, assets attached to land; leasing, subleasing land use rights in infrastructure construction business projects; **transferring projects using land.**

Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

VIAC



## RECEIVING LAND USE RIGHTS



### ➤ Article 28(1):

- C. Economic organizations with foreign investment capital, overseas Vietnamese permitted to enter Vietnam may acquire land use rights in industrial zones, industrial clusters, high-tech zones.
- D. Economic organizations with foreign investment capital may acquire investment capital is the value of land use rights under government regulations.
- Đ. Economic organizations with foreign investment capital receive contribution capital by land use rights.

Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

VIAC



## RECEIVING LAND USE RIGHTS



### ➤ Article 28(1): (continued)

- I. Economic organizations with foreign investment capital are allocated land by the State to perform investment projects for sale or combined sale and lease.
- K. Economic organizations with foreign investment capital, foreign organizations with diplomatic functions are leased land by the State.

### ➤ A.41(4):

- Economic organizations with foreign investment capital using land formed by foreign investor purchasing shares, capital contribution have corresponding rights and obligations with form of land use fee payment, land rental payment (as per Clauses 2 and 3, Article 41).

Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

VIAC



## LAND USE RIGHT CONVERSION



- **Transferring Land Use Rights - A.3(12)**
  - the transfer of land use rights from one person to another through the following forms: conversion, transfer, inheritance, donation of land use rights, capital contribution by land use rights.
- **Conversion of Land Use Rights**
  - Conversion of Agricultural Land Use Rights with Other Individuals
  - Converting agricultural land use rights within the same provincial administrative unit for another individual without income tax or registration fee for the conversion.
- **Production and Business Cooperation by Land Use Rights – A. 3(26)**

Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

VIAC



## LEASE RIGHTS IN LAND LEASE CONTRACTS

### ➤ A.3(37) – Land Law:

- **Lease rights in land lease contracts** of the land users arise when the state leases land with annual rental payment. The land user is entitled to transfer the lease rights in the land lease contract; The recipient of the transfer of lease rights in a land lease contract inherits the rights and obligations of the land user under this law and related laws.

Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

VIAC



## LAND FOR RENT PAID ANNUALLY

### ➤ A.34 – Rights of economic organizations to leased land with annual payments:

- Mortgaging assets owned by oneself attached to the land at credit organizations permitted to operate in Vietnam.
- Selling assets owned by oneself attached to the land, **sell assets owned by oneself attached to the land and the lease rights** under the land lease contract; the purchaser of assets attached to the land and the lease rights under the land lease contract can continue to lease the land for the determined purpose and for the remaining land use term, inheriting the rights and obligations of the land user.
- Contributing capital by assets owned by oneself attached to the land within the lease term; the recipient of the capital contribution by assets can continue to lease the land from the state for the determined purpose within the remaining lease term.

Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

VIAC



## LAND FOR RENT PAID ANNUALLY

### ➤ A.34 – Rights of economic organizations to leased land with annual payments

- Leasing assets owned by oneself attached to the land and the lease rights under the land lease contract.
- Subleasing land use rights in the form of annual land rent payment for land with completed infrastructure construction in the case of permitted investment in infrastructure construction business for industrial zones, industrial clusters, and high-tech zones; the sublessee of land use rights must use the land for the correct purpose and fulfill financial obligations as stipulated by law.

Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

VIAC







# THANK YOU

CẢM ƠN!

## MR. PHAN DUC HIEU

Standing Member of the Economic Committee of the National Assembly,

VIAC's listed arbitrator

Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

VIAC



## ĐẦU TƯ DỰ ÁN DƯỚI GÓC ĐỘ CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI 2024

**Nguyễn Văn Hải**

Luật sư Thành viên – Công ty Luật TNHH YKVN

Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

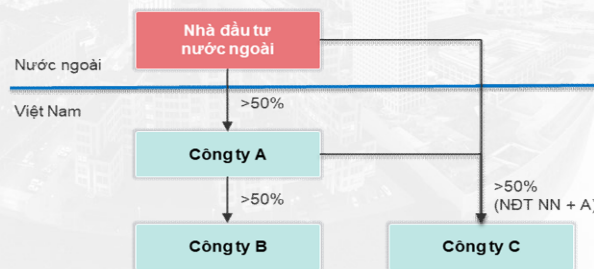
### CÁC VẤN ĐỀ TRÌNH BÀY

1. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài
2. Quyền tiếp cận đất đai
3. Nhóm quy định được kỳ vọng tháo gỡ vướng mắc
4. Nhóm quy định có tác động quan trọng khác

Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

## Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài

- Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.
- “Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài” (TCKTNN) phải làm thủ tục đầu tư theo khoản 1 Điều 23 Luật Đầu tư gồm Công ty A, B, C.



Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

VIAC



## Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài

- Khoản 46 Điều 3 Luật Đất đai 2024:

*“Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài là tổ chức kinh tế phải đáp ứng điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư 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.”*

→ Đồng bộ hóa khái niệm theo nguyên tắc luật chung và luật chuyên ngành.

→ Làm rõ chủ thể để xác định phạm vi quyền tiếp cận đất đai và bất động sản.

Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

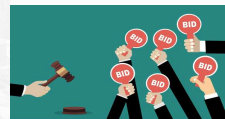
VIAC



## Quyền tiếp cận đất đai

### • Các phương thức tiếp cận đất đai:

✓ Đấu giá đối với đất đã được Nhà nước thu hồi theo Điều 79.



✓ Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.



✓ Thỏa thuận.



Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

VIAC



## Nhóm quy định kỳ vọng tháo gỡ vướng mắc

### Sử dụng đất khác để thực hiện dự án đầu tư nhà ở thương mại

- Sử dụng đất ở và đất khác.
- Theo cơ chế thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận.



Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

VIAC



## Nhóm quy định kỳ vọng tháo gỡ vướng mắc

### Chuyển hình thức trả tiền thuê đất đối với dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu công nghệ cao

- Được phép chuyển từ hình thức trả tiền thuê đất hàng năm sang trả tiền 1 lần đối với **toàn bộ hoặc từng phần** diện tích kinh doanh.
  - Đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì chủ đầu tư có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất hàng năm;
  - Đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì chủ đầu tư có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất 1 lần hoặc trả tiền thuê đất hàng năm.

### Điều khoản chuyển tiếp đối với nghĩa vụ tài chính đất đai

- Xác định nghĩa vụ tài chính đất đai khi Luật Đất đai 2024 có hiệu lực đối với đất được giao, cho thuê theo các văn bản pháp luật trước đây theo khoản 2 Điều 257.

Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

VIAC



## Nhóm quy định có tác động quan trọng khác

### Hình thức trả tiền thuê đất

- Giới hạn các trường hợp được phép thuê đất theo hình thức trả tiền 1 lần:
  - Đất để thực hiện dự án sản xuất nông/lâm nghiệp, thủy sản.
  - Đất khu công nghiệp, khu công nghệ cao, đất thương mại dịch vụ để hoạt động kinh doanh du lịch/ văn phòng; và
  - Đất để xây dựng nhà ở xã hội cho thuê.
- Chỉ được chuyển đổi hình thức trả tiền thuê đất từ trả tiền hàng năm sang trả tiền 1 lần nếu đất đang được sử dụng trong các trường hợp trên.
- Không được thế chấp đất thuê hàng năm.

Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

VIAC





## Nhóm quy định có tác động quan trọng khác

### Miễn, giảm tiền sử dụng đất/tiền thuê đất

- Giới hạn các trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất/tiền thuê đất tại Điều 157, và do đó hạn chế trường hợp giao đất/cho thuê đất không thông qua đấu giá/đấu thầu.



Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

VIAC



## Nhóm quy định có tác động quan trọng khác

### Giải quyết tranh chấp đất đai

- Bổ sung phương thức giải quyết bằng tranh chấp liên quan đến đất đai bằng Trọng tài thương mại Việt Nam, ngoài các hình thức của luật cũ là UBND hoặc Tòa án.
- Phương thức này áp dụng nếu tranh chấp phát sinh từ "hoạt động thương mại liên quan đến đất đai".



Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

VIAC



## Nhóm quy định có tác động quan trọng khác

### Mở rộng quyền thế chấp bất động sản

- Luật Đất đai 2024 cho phép tổ chức kinh tế (trong nước) bên cạnh thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam còn có thể thế chấp tại "tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật".
- Quy định này cũng được áp dụng đối với TCKTNN thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao, đối với các **tài sản thuộc sở hữu của các đối tượng này gắn liền với đất**.

Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

VIAC



# XIN CẢM ƠN

THANK YOU!



**Nguyễn Văn Hải**

Luật sư Thành viên – Công ty Luật TNHH YKVN  
(84-28) 3822 3155  
hai.nguyen@ykvn-law.com

Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

VIAC



# PROJECT INVESTMENT FROM THE PERSPECTIVE OF THE 2024 LAND LAW

**Nguyen Van Hai**

Partner – YKVN LLC

Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

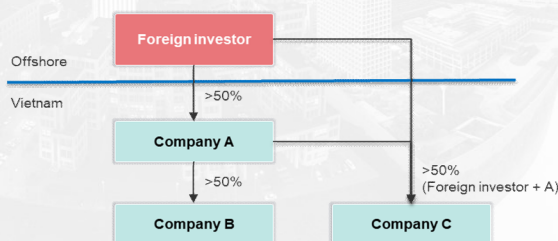
## AGENDA

1. Foreign-invested companies
2. Right to access to land for project development
3. Regulations expected to resolve current obstacles
4. Other notable regulations that might have significant impacts

Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

## Foreign-invested companies

- Enterprises having foreign investment capital under 2013 Land Law vs. foreign-invested economic organization under 2024 Land Law.
- “Foreign-invested economic organization” (FIE) required to carry out the investment procedure under clause 1 Article 23 of Investment Law includes A, B and C.



Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

VIAC



## Foreign-invested companies

- Clause 46 Article 3 of 2024 Land Law:  
*“Economic organizations having foreign investment capital are economic organizations that are subject to investment conditions and procedures required for foreign investors according to the provisions of the Investment Law to implement projects that utilize land.”*
- ➔ Synchronizing the FIE concept according to the principles of the Investment Law.
- ➔ Clarifying the classification of different land users so as to determine the scope of rights to access to land and real estate.

Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

VIAC

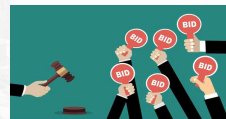




## Rights to access to land for project development

- Methods for acquiring land:

- ✓ Through auction of LURs pursuant to Article 79.



- ✓ Through bidding process for selecting investors to implement projects that utilize land.



- ✓ Through contractual agreement.



Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

VIAC



## Regulations expected to resolve current obstacles

### Use other land to implement commercial housing investment projects

- Use residential land and other land.
- Use other land according to the mechanism of piloting program on implementing commercial housing projects through agreement.



Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

VIAC





## Regulations expected to resolve current obstacles

### Land rental payment forms for industrial parks and high-tech parks

- Allowed to change from annual land rental payment to one-time payment **for all or part** of the park.
  - Regarding the land leased area with annual land rental payment, operators have the right to sublease the land in the form of annual land rental payment.
  - Regarding the land leased area with one-time land rent payment for the entire lease period, operators have the right to sublease the land in the form of one-time land rental payment or annual land rental payment.

### Transitional provision in respect of determination of financial obligations

- Determine financial obligations when the 2024 Land Law takes effect for land allocated or leased according to regulations in effect prior to the 2024 Land Law according to clause 2 Article 257.

Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

VIAC



## Other notable regulations that might have significant impacts

### Forms of land rental payment

- Limiting the cases in which land is allowed to be rented in the form of one-time payment :
  - Land to implement agricultural/forestry and fishery production projects;
  - Land for industrial parks, high-tech parks, commercial and service land for tourism/office business activities; and
  - Land to build social housing for leasing.
- The form of land rental payment can only be changed from annual payment to one-time payment if the land is being used in the above cases.
- Annual leased land may not be mortgaged.

Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

VIAC



## Other notable regulations that might have significant impacts

### Exemption or reduction of land use fees/land rental

- Limiting the cases of land use fee/land rental exemption or reduction under Article 157, and therefore limiting circumstances where land may be allocated or leased without auction or bidding.



Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

VIAC



## Other notable regulations that might have significant impacts

### Land dispute resolution

- Allows parties to choose Vietnamese commercial arbitration to resolve disputes arising from commercial activities related to land.
- This method applies if the dispute arises from "commercial activities related to land".



Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

VIAC



## Other notable regulations that might have significant impacts

### Expanding the scope of right to mortgage real estate

- The 2024 Land Law allows (domestic) economic organizations to mortgage their land use rights and assets attached to land at credit institutions licensed to operate in Vietnam as well as at "other economic organizations or individuals as regulated by law".
- This provision also applies to FIE leasing or subleasing land in industrial parks, industrial clusters, and high-tech parks, in respect of **assets owned by the FIE attached to land**.

Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

VIAC



# XIN CẢM ƠN

THANK YOU!



**Nguyen Van Hai**  
Partner – YKVN LLC  
(84-28) 3822 3155  
hai.nguyen@ykvn-law.com

Hội thảo "Luật Đất đai 2024: Giải pháp thực thi hiệu quả cho Nhà đầu tư"  
Seminar "Land Law 2024: Solutions for investors to utilise the opportunities"

VIAC

