

Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép từ 01/01/2025

(GPLaw) – Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép được quy định rõ tại Điều 212, Luật Đất đai (sửa đổi) năm 2024 (có hiệu lực từ ngày 01/01/2025).

Ngày 18/01/2024, Quốc hội thông qua Luật Đất đai (sửa đổi) năm 2024 và có hiệu lực từ 01/01/2025. Trong đó, tại khoản 1, Điều 121, Luật Đất đai (sửa đổi) năm 2024 quy định các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép bao gồm:

Chuyển đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang loại đất khác trong nhóm đất nông nghiệp.

Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp.

Chuyển các loại đất khác sang đất chăn nuôi tập trung khi thực hiện dự án chăn nuôi tập trung quy mô lớn.

Chuyển đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang loại đất phi nông nghiệp khác được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất.

Chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở.

Chuyển đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh sang đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp.

Chuyển đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ sang đất thương mại, dịch vụ.

Theo đó, khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định trên thì người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; chế độ sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được áp dụng theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng.

Việc chuyển mục đích sử dụng đất không thuộc các trường hợp quy định trên thì không phải xin phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc là đất ở hoặc đất phi nông nghiệp có thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài phù hợp quy định của pháp luật đã chuyển sang sử dụng vào mục đích khác mà nay có nhu cầu chuyển lại thành đất ở và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất thì không phải nộp tiền sử dụng đất.

Việc chuyển mục đích sử dụng đất quy định như trên được thực hiện theo quy định tại Điều 124 của Luật này.

Trong khi đó, Điều 57, Luật Đất đai 2013 chỉ quy định các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền bao gồm: Chuyển đất trồng lúa sang đất trồng cây lâu năm, đất trồng rừng, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối; Chuyển đất trồng cây hàng năm khác sang đất nuôi trồng thủy sản nước mặn, đất làm muối, đất nuôi trồng thủy sản dưới hình thức ao, hồ, đầm; Chuyển đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang sử dụng vào mục đích khác trong nhóm đất nông nghiệp; Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi

nông nghiệp; Chuyển đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất; Chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở; Chuyển đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ sang đất thương mại, dịch vụ; chuyển đất thương mại, dịch vụ, đất xây dựng công trình sự nghiệp sang đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.

Khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định trên thì người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; chế độ sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được áp dụng theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng.

Có thể thấy, so với Luật Đất đai 2013, Luật Đất đai (sửa đổi) 2024 đã có những thay đổi chi tiết hơn về chuyển mục đích sử dụng đất đai.

Luật Đất đai (sửa đổi) năm 2024 này bắt đầu có hiệu lực từ 01/01/2025.