**DỰ THẢO LUẬT ĐẤT ĐAI VỚI VẤN ĐỀ TÍCH TỤ VÀ TẬP TRUNG ĐẤT ĐAI Ở NƯỚC TA TRONG GIAI ĐOẠN HIỆN NAY**

***Nguyễn Đình Bồng[[1]](#footnote-1)***

**1. Cơ sở lý luận và thực tiễn về tích tụ, tập trung đất đai**

**1.1 Khái quát về tích tụ, tập trung đất đai**

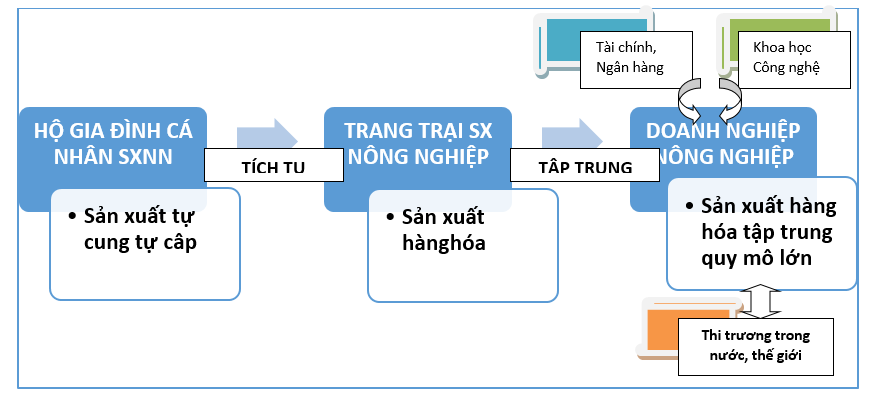
Theo quan điểm kinh tế: Đất đai là một trong ba yếu tố đầu vào của sản xuất (đất đai, lao động và vốn); là tư liệu sản xuất không thể thay thế trong sản xuất nông nghiệp, Phương thức sử dụng đất đóng vai trò quyết định bảo đảm tính hiệu quả, bền vững trong sản xuất nông nghiệp, trong nền nông nghiệp tự cung tự cấp, sử dụng đất nhỏ lẻ, phân tán, hiệu quả thấp của hộ gia đình cá nhân là phổ biến, phương thức sản xuất này không phù hợp với sản xuất nông nghiệp hàng hóa tập trung quy mô lớn trong giai đoạn hiện nay, do đó tích tụ, tập trung đất đai là tất yếu để giải quyết rào cản này !

Tích tụ đất đai (Land Accumulation) là sự tích lũy về đất đai; bản chất là tăng số lượng diện tích đất đai/ 1 đơn vị sản xuất ( hộ gia đình cá nhân - HGĐCN, tổ chức), nguồn gốc: tích lũy về đất đai do được Nhà nước giao đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ). Múc độ: tích lũy ban đầu, tiệm tiến (dần dần); Đối tượng thực hiện chủ yếu là hộ gia đình, cá nhân, chủ trang trại. Yếu tố hạn chế: hạn mức sử dụng đât, vốn.

Tập trung đất đai (Land Concentration) là sự mở rộng quy mô diện tích đất đai do hợp nhất nhiều thửa đất lại hoặc hợp nhất nhiều đơn vị sản xuất liên quan đến sử dụng đất; bản chất là điều chỉnh và sắp xếp lại các thửa đất làm tăng diện tích đất đai / 1 thủa đất hoặc tăng quy mô sử dụng đất / tổ chức (doanh nghiệp, hợp tác xã-HTX), nguồn gốc: hợp tác, liên doanh, liên kết, chuyển đổi QSDĐ (chuyển đổi, thuê, góp vốn bằng QSDĐ). Đối tượng thực hiện chủ yếu là doanh nghiệp, hợp tác xã. Yếu tố hạn chế: sản xuất tự cung tự cấp; vốn

Tích tụ đất đai được xem là tiền đề phát triển kinh tế hộ gia đình trong quá độ chuyển từ sản xuất nhỏ, tự cung tự cấp lên sản xuất hàng hóa quy mô lớn. Quá trình này vận đông theo cơ chế thị trường, thông qua các hình thức giao dich dân sự (chuyển nhựng thừa kế, tặng cho QSDĐ). Một bộ phận hộ gia đình nông dân có có kinh nghiệm sản xuất, sử dụng đất hiệu quả, có thu nhập, có nguồn vốn để nhận QSDĐ (tích tụ ruộng đất); Tuy nhiên đa số hộ gia đình nông dân thiếu vốn, muốn sử dụng đất hiệu quả, họ phải chọn hình thức khác (cho thuê hoặc góp vốn bằng QSDĐ).

Tập trung đất đai được xem là một công cụ, điểm xuất phát cho phát triển nông nghiệp, nông thôn. Sản xuất hàng hóa, quy mô lớn, tập trung, cần gắn với thị trường hàng hóa, tài chính- vốn, Khoa học Công nghệ (giống; phân bón; bảo vệ thục vật, thú y; kỹ thuật canh tác, máy móc thiết bị, chế biến nông sản; tiêu thụ hàng hóa…); Sản xuất riêng lẻ của HGĐCN không đáp ứng được yêu cầu; dẫn đến nhu cầu hợp tác sản xuất kinh doanh, hoặc góp vốn với các doanh nghiệp nông nghiệp, tất yếu dẫn đến tập trung ruộng đất (Hình 1);



Hình 1 Xu hướng tích tụ và tập trung đất đai trong nông nghiệp, nông thôn

Nguồn: Nguyễn Đình Bồng & Nguyễn Thị Thu Hồng, 2017 [8]

**1.2. Đất đai và quan hệ đất đai ở nước ta (1945-1985)**

Trước năm 1945, ở nước ta có hơn 4 triệu ha đất canh tác, địa chủ phong kiến và thực dân chiếm giữ trên 50% tổng diện tích, nông dân chiếm 97% số hộ nhưng chỉ chiếm 36% diện tích, riêng người Pháp, mặc dù chỉ chiếm 0,0016% dân số (1943) nhưng đã chiếm 9,5% diện tích đất canh tác cả nước (2,4% ở miền Bắc và 13.1 % ở miền Nam). Thời kỳ này ở nông thôn Việt Nam có 59,2% số hộ nông dân không có ruộng đất phải cầy thuê, cuốc mướn. (TC Thống kê) [10]. Thời thuộc Pháp tô và thuế đất đều cao: địa tô chiếm 50% có lúc tới 70% sản lượng thu hoạch, trung bình mỗi năm trong những năm 1930-1940 nông dân phải cống nạp cho địa chủ, thực dân khoảng 2 triệu tấn thóc. (TC Thống kê) [11]. Chính cương vắn tắt (1930) của Đảng Cộng sản Việt Nam do lãnh tụ Nguyễn Ái Quốc khởi thảo đã xác định: Cách mạng Việt Nam là tư sản dân quyền cách mạng và thổ địa cách mạng để đi tới xã hội cộng sản. Nội dung thổ địa cách mạng là *“Thâu hết ruộng đất của đế quốc chủ nghĩa làm của công chia cho dân cày nghèo”*. Với khẩu hiệu “người cầy có ruộng” Đảng đã lãnh đạo nhân dân ta thực hiện thành công Cách mạng tháng Tám 1945, thành lập nước Việt Nam dân chủ cộng hòa, nhà nước dân chủ nhân dân đầu tiên ở Đông Nam Á .

Giai đoạn (1945-1954); thực hiện “Kháng chiến-Kiến quốc”; Quốc hội đã ban hành Luật Cải cách ruộng đất 1953; Thi hành Luật, Nhà nước đã quốc hữu hóa toàn bộ ruộng đất của thực dân, phong kiến, địa chủ, chia cho nông dân, không thu tiền (khác với cải cách ruộng đất ở Nhật Bản ,1946; Đài Loan 1950, đất được bán và cho nông dân thuê)

Giai đoạn (1955-1975), thực hiện 2 nhiệm vụ chiến lược xây dựng CNXH ở miền Bắc, giải phóng miền Nam, thực hiện thống nhất đát nước; ở miền Bắc đã tiến hành tập thể hóa nông nghiệp, từ HTX bặc thấp (quy mô thôn), tới HTX bặc cao (quy mô xã) , nông dân đã tự nguyện đưa ruộng đất vào HTX

Sau ngày 30 4.1975, miền nam được hoàn toàn giải phóng, đất nước hòa bình thống nhất, độc lập, tự do, cả nước đi lên chủ nghĩa xã hội. Miền nam thực hiện cải tạo nông nghiệp theo CNXH, xây dựng tập đoàn sản xuất và HTX sản xuất nông nghiệp. Trong giai đoạn khôi phục kinh tế sau chiến tranh (1976-1985), chính sách đất đai được cải tiến, phù hợp với yêu cầu cải tiến quản lý sản xuất nông nghiệp đáp ứng yêu cầu sản xuất lương thực thực phẩm, hàng tiêu dùng và hàng xuất khẩu cho cả nước

Theo quy định của Hiến pháp 1980: Đất đai thuộc sở hữu toàn dân, Nhà nước thống nhất quản lý đất đai theo quy hoạch và pháp luật, từ đó đã hình thành chế độ sở hữu toàn dân về đất đai (Nguyễn Đình Bồng và CTg,2012) [7]

**1.3** **Chính sách pháp luật về tích tụ, tập trung đất đai ở nước ta trong giai đoạn hiện nay**

Đại hội VI của Đảng (tháng 12-1986) đã đề ra đường lối Đổi mới, cơ chế quản lý kinh té nước ta từng bước hoàn thiện theo thế chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Trong quá trình Đổi mới, chính sách, pháp luật đất đai nước ta từng bước được xây dựng và hoàn thiện phù hợp với thể chế kinh tế thị trường định hướng XHCN. Pháp luật đất đai quy định: Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý; Nhà nước giao đất cho hộ gia đình, cá nhân và tổ chức dưới các hình thức, như giao đất không thu tiền, giao đất có thu tiền và cho thuê đất. theo đó đất nông nghiệp được giao cho hộ gia đình cá nhân sản xuất nông nghiệp không thu tiền, ổn định lâu dài. Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cấp giấy chứng nhận. Quyền sử dụng đất (QSDĐ) được Nhà nước bảo hộ và người sử dụng đất được phép chuyển QSDĐ theo quy định của pháp luật trong thời hạn và phạm vi sử dụng đất được giao, cho thuê ; từ đó đã hình thành thị trường QSDĐ sơ cấp (Nhà nước giao đất, cho thuê đất); nguồn cung về đất nông nghiệp hiện nay chủ yếu là thị trường QSDĐ thứ cấp (người sử dụng đất chuyển QSDĐ theo quy định của pháp luật)

Nội hàm “Người sử dụng đất” đã được mở rộng từ các chủ thể sử dụng đất chủ yếu là các tổ chức kinh tế nhà nước và tập thể (Luật Đất đai năm 1987, Điều 1), đến các tổ chức trong nước, hộ gia đình cá nhân trong nước, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (Luật Đất đai 2013, Điều 5).

*Về các quyền sử dụng đất:* Quyền của người sử dụng từ 5 quyền (Luật Đất đai năm 1993, Điều 3), đã mở rộng thành 8 quyền (Luật Đất đai năm 2013, Điều 167); các quyền và nghĩa vụ được quy định dựa trên hình thức sử dụng đất, nghĩa vụ tài chính phải thực hiện với Nhà nước không phân biệt đối xử giữa các chủ thể sử dụng đất.

*Về thời hạn và hạn mức sử dụng đất nông nghiệp,* thời hạn sử dụng đất nông nghiệp là 50 năm, hạn mức sử dụng đất không quá 3 ha đối với đất trồng cây hàng năm, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất không quá 10 lần hạn mức sử dụng đất được giao. Chính phủ đã ban hành Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15-5-2014, quy định cụ thể hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất (Điều 44).

Đại hội Đại biểu toàn quốc Đảng Cộng sản việt Nam khóa XIII (2021) [1] đã nhận định: “Đất nước ta chưa bao giờ có được cơ đồ, tiềm lực, vị thế và uy tín quốc tế như ngày nay. Những thành tựu của 35 năm thực hiện công cuộc đổi mới, 30 năm thực hiện Cương lĩnh năm 1991, đặc biệt, trong 10 năm thực hiện Cương lĩnh (bổ sung, phát triển năm 2011) đã tiếp tục khẳng định con đường đi lên chủ nghĩa xã hội của nước ta là phù hợp với thực tiễn Việt Nam và xu thế phát triển của thời đại; …Cương lĩnh của Đảng tiếp tục là ngọn cờ tư tưởng, ngọn cờ chiến đấu, ngọn cờ quy tụ sức mạnh đại đoàn kết toàn dân tộc phấn đấu vì một nước Việt Nam "dân giàu, nước mạnh, dân chủ, công bằng, văn minh". Nghị quyết xác định: “Xây dựng chiến lược, hoàn thiện hệ thống thể chế quản lý, sử dụng có hiệu quả tài nguyên, trọng tâm là đất đai. Hoàn thiện hệ thống luật pháp, chính sách về đất đai, nâng cao chất lượng công tác xây dựng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, hiện đại hoá lĩnh vực địa chính, dịch vụ công về đất đai. Bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ, bền vững, hiệu quả, tiết kiệm trong sử dụng đất. Phát triển lành mạnh thị trường quyền sử dụng đất, chú trọng thị trường quyền sử dụng đất nông nghiệp, khắc phục tình trạng đầu cơ đất. (Đảng Cộng sản việt Nam, Văn kiện Đại hội XIII) [1]

Hội nghị lần thứ năm BCHTW (Khóa XIII) đã ban hành Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 2022 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], Nghị quyết đã xác định các mục tiêu, quan điểm nhiệm vụ hoàn thiện thể chế, chính sách, pháp luật về đất đai và tổ chức thực thi.[[2]](#footnote-2)

**2. Thực trạng tích tụ, tập trung đất đai ở nước ta hiện nay**

***2.1 Quỹ đất nông nghiệp***

Kết quả kiểm kê đất đai 2019: Tổng diện tích tự nhiên: 33.131.713 ha, gồm: nhóm đất nông nghiệp 27.986.390 ha chiếm 84,45%; nhóm đất phi nông nghiệp: 3.914.508 ha chiếm 11,82 %; nhóm đất chưa sử dụng: 1.230.815 ha chiếm 3,73% . Bộ Tài nguyên và Môi trường 2019 [5]

Diện tích nhóm đất nông nghiệp là 27.986.390 ha, gồm: đất sản xuất nông nghiệp 11.746.456 ha, Nhà nước giao hộ gia đình cá nhân sử dụng 10.570.270 ha, chiếm 90,00%, các đối tượng khác được giao sử dụng 1.176.186 ha, chiếm 10,00%[[3]](#footnote-3). Trên 90 % diện tích đất nông nghiệp Nhà nước giao cho các đối tượng sử dụng đã được cấp Giấy chứng nhận

***2.2 Dân số, lao đông khu vực nông thôn, nông nghiệp***

Theo niên giám thống kê,Tổng cục Thống kê 2019 [14]: dân số nông thôn 62,7 triệu/96,5 triệu, chiếm 65%; lao động nông nghiệp 18,8 triệu/54,7 triệu, chiếm 34,5%. Cơ cấu lao động nông thôn chậm chuyển dịch: Tỷ lệ hộ nông nghiệp/ hộ nông thôn cả nước bình quân là 53,99% (theo vùng, từ 31,42% đến 84,75%)[[4]](#footnote-4) . (TC Thống kê, 2017) [12]

***2.3 Quy mô sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình cá nhân và các tổ chức***

- Hộ gia đình cá nhân sản xuất nông nghiệp:Đất nông nghiệp bình quân 1,6169 ha/hộ nông thôn; 2,9952 ha /hộ nông nghiệp; đất sản xuất nông nghiệp bình quân 0,6766 ha/hộ nông thôn; 1,2577ha /hộ nông nghiệp. Chỉ số bình quân đất sản xuất nông nghiệp/hộ nông thôn ở nước ta (0,6766 ha /hộ) chỉ bằng 40% so với Nhật Bản (1,6ha/hộ). Tuy nhiên Nhật Bản là nước công nghiệp phát triển, lao động trong nông nghiệp chỉ chiếm 4,5% , còn ở nước ta 34,5%; Quy mô sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình khác nhau giữa các vùng, do sự khác nhau về diện tích đất nông nghiệp, quy mô dân số, số hộ nông thôn, nông nghiệp.

- Trang trại nông nghiệp: Theo Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, tính đến giữa năm 2020, cả nước có khoảng 30.000 trang trại sử dụng 133.826ha đất sản xuất nông nghiệp (chiếm 0,6% đất sản xuất nông nghiệp cả nước), bình quân 4,54ha/trang trại[[5]](#footnote-5)

- Hợp tác xã nông nghiệp: Theo Liên minh Hợp tác xã Việt Nam, đến tháng 6-2021, cả nước có 106 liên hiệp HTX, 26.145 HTX, trong đó có 17.060 HTX nông nghiệp, bình quân vốn điều lệ 1,9 tỷ đồng, quy mô 15 lao động; có 119.963 tổ hợp tác, trong đó có 73.757 tổ hợp tác nông nghiệp, quy mô trên 3 tổ viên, vốn điều lệ 46,206 triệu đồng, bình quân 10 - 20 lao động.

- Doanh nghiệp nông nghiệp có 10.065 đơn vị, chiếm 1,3% tổng số doanh nghiệp các thành phần kinh tế. Hiệu quả sản xuất kinh doanh tuy có được cải thiện, nhưng còn thấp. Hiệu suất sử dụng lao động 8,1 lần, thấp hơn so với lĩnh vực công nghiệp, dịch vụ (13,1 - 18,5), hiệu suất sinh lời trên tài sản 1%, thấp hơn so với lĩnh vực công nghiệp, dịch vụ (3,9 - 1,7); hiệu suất sinh lời trên doanh thu 2,7%, thấp hơn so với lĩnh vực công nghiệp, dịch vụ (4,1 - 3,5).(TC Thống kê, 2018) [13].

***2.4 Những bất cập trong việc thực hiện tích tụ tập trung đất đai ở nước ta hiện nay***

***Thứ nhất: sử dụng đất sản xuất nông nghiệp ở nước ta đã xuất hiện sự bất cập giữa phân bố nguồn lực đất đai, lao động với mục tiêu phát triển nông nghiệp hàng hóa quy mô lớn tập trung***

Một là: hộ gia đình cá nhân với 18,8 triệu lao động nông nghiệp chiếm 34,5% tổng số lao động, sử dụng 90% diện tích đất SXNN, sản xuất nông nghiệp thuần nông, quy mô nhỏ, phân tán là phổ biến (bình quân 0,6766 ha/hộ nông thôn; 1,2577ha /hộ nông nghiệp). chỉ có khoảng 30.000 trang trại, sử dụng 133.826ha đất SXNN, quy mô 4,54 ha/trang trại;

Hai là: Các tổ chức kinh tế trong nước và các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có nhu cầu, khả năng đầu tư sản xuất nông nghiệp theo hướng sản xuất hàng hóa quy mô lớn, tập trung, hiện đại lại thiếu đất sản xuất: các tổ chức kinh tế trong nước (hợp tác xã, doanh nghiệp) sử dụng khoảng 669.113 ha, chiếm 5,70% diện tích đất SXNN, các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng 5.992 ha, chiếm 0,05% diện tích đất SXNN.

Ba là: Sử dụng đất phân tán, quy mô nhỏ của hộ nông dân cản trở phát triển sản xuất nông nghiệp hàng hóa tập trung, quy mô lớn.

***Thứ hai: Nguyên nhân của những bất cập trong việc thực hiện tích tụ tập trung đất đai ở nước ta hiện nay***

Một là: Điểm xuất phát của kinh tế nước ta là sản xuất nông nghiệp thuần nông tự cung tự cấp. Nông dân chiếm đa số trong tổng dân số cả nước, nông nghiệp là mặt trận hàng đầu trong thời kỳ đầu xây dựng chủ nghĩa xã hội; nguồn gốc đất nông nghiệp của hộ gia đình được Nhà nước giao đất sản xuất ổn định lâu dài không thu tiền[[6]](#footnote-6). Chính sách giao đất cho hộ gia đình cá nhân là động lực thúc đẩy sản xuất nông nghiệp ở nước ta trong 30 năm qua đã góp phần đưa Việt Nam trở thành nước cung cấp nông sản hàng đầu trên thế giới. Tuy nhiên, việc thực hiện giao đất nông nghiệp bình quân theo nhân khẩu nông thôn (có tốt, có xấu, có gần, có xa, chết không thu hồi, sinh không giao thêm) đã dẫn đến tình trạng ruộng đất manh mún lâu dài, tuy từng bước khắc phục qua “dồn điển, đổi thửa”, xây dựng “cánh đồng mẫu lớn”, nhưng đến nay tình trạng phân tán, manh mún vẫn là phổ biến.

Hai là: Kết quả thực hiện chương trình xây dựng nông thôn mới (2011-2020), nông thôn nước ta đã có sự thay đổi lớn. Tính đến cuối năm 2020, cả nước có hơn 63% số xã đạt chuẩn nông thôn mới, có 165/664 đơn vị cấp huyện đạt chuẩn nông thôn mới. Cơ cấu dân cư nông thôn cũng có nhiều thay đổi; tuy nhiên dân số nông thôn còn chiếm 65%; lao động nông nghiệp chiếm 34,5% tổng số lao động cả nước. Tỷ lệ hộ hộ nông nghiệp/ nông thôn/cả nước bình quân là 53,99% (theo vùng, từ 31,42% đến 84,75%). Phần lớn các hộ nông thôn vẫn giữ đất sản xuất nông nghiệp dù không trực tiếp sản xuất, do việc chuyển đổi nghề chưa bền vững, người dân chưa an tâm, vẫn giữ đất đề phòng lúc khó khăn.

Ba là thị trường quyền sử dụng đất nông nghiệp là một thị trường tiềm năng (với trên 10 triệu ha đất sản xuất nông nghiệp, 90% diện tích đã được cấp GCNQSDĐ), nhưng chậm phát triển, chưa đáp ứng nhu cầu cung cấp đất nông nghiệp cho các chủ thể sử dụng đất nông nghiệp. Hiện tại, nguồn cung đất nông nghiệp trên thị trường phụ thuộc vào hoạt động của thị trường thứ cấp (giao dịch chuyển QSDĐ giữa các chủ thể sử dụng đất theo quy định của pháp luật). Tuy nhiên, thị trường QSDĐ nông nghiệp hoạt động chưa tương xứng với tiềm năng [[7]](#footnote-7) .

Thị trường quyền sử dụng đất nông nghiệp chậm phát triển là do:

- Những quy định của Luật Đất đai về điều kiện chuyển QSDĐ nông nghiệp trong một số trường hợp (chuyển nhượng, cho thuê) còn chặt chẽ; hình thức cho thuê QSDĐ chưa phổ biến; thiếu quy định cho phép các chủ thể (doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân) không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng có nhu cầu, năng lực đầu tư vào nông nghiệp được nhận chuyển nhượng QSDĐ đất nông nghiệp

- Quản lý đất nông nghiệp còn dựa vào quản lý cây trồng, vật nuôi cụ thể trên đất, không dựa theo đặc tính chất lượng từng loại đất, làm cho người sản xuất khó điều chỉnh sản xuất theo tín hiệu thị trường.

Các thủ tục hành chính liên quan đến việc thực hiện “chuyển quyền sử dụng đất” chưa thực sự thông thoáng.

Giá đất nông nghiệp chuyển nhượng, cho thuê QSDĐ hoặc chuyển đổi mục đích sử dụng thường thấp hơn so với giá đất thị trường dẫn đến hộ gia đình nông dân không muốn chuyển nhượng, cho thuê mặc dù sản xuất không hiệu quả, thậm chí có nơi còn để hoang.

Tâm lý “giữ ruộng” (nguồn sinh kế) của người nông dân phòng ngừa rủi ro, bất trắc, kể cả khi sản xuất không hiệu quả hoặc khi đã di cư khỏi nông thôn đến đô thị tham gia vào thị trường lao động phi nông nghiệp

**3. Dự thảo Luật đất đai.** Bộ Tài nguyên và Môi trường 2022 [6]

**3.1 Bố cục:** Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) gồm 16 chương (so với Luật Đất đai 2013 tăng thêm 2 chương : 01 chương quy định về phát triển quỹ đất và tách chương thu hồi đất, trưng dụng đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư thành 02 chương) với 237 điều, trong đó giữ nguyên 48 điều; sửa đổi, bổ sung 153 điều; bổ sung mới 36 điều và bãi bỏ 8 điều. bố cục lại cụ thể như sau[[8]](#footnote-8):

**3.2 Nội dung cơ bản của dự thảo Luật**

Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) thể chế hóa các quan điểm, mục tiêu, nhiệm vụ , giải pháp theo Nghị quyết số 18-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương, giải quyết các vấn đề đặt ra từ thực tiễn và xu thế phát triển với nhiều điểm đổi mới, cụ thể[[9]](#footnote-9)

1. Hoàn thiện đồng bộ các chế định cho xây dựng hệ thống quy hoạch sử dụng đất đai đồng bộ ở 3 cấp, gắn kết với quy hoạch đô thị, xây dựng, hạ tầng để đảm bảo phù hợp, thống nhất, đồng bộ, gắn kết chặt chẽ, thúc đẩy lẫn nhau phát triển…
2. Công khai, minh bạch, bình đẳng trong giao đất, cho thuê đất; chủ yếu giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất. ..
3. Phân cấp thẩm quyền cho các địa phương trong quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn, đồng thời thiết lập các cơ chế quản lý thống nhất của Trung ương thông qua quy định về hệ thống thông tin đất đai, cơ sở dữ liệu về đất đai thống nhất tập trung quản lý mọi biến động của từng thửa đất; các cơ chế kiểm soát việc thực hiện thẩm quyền về phân cấp...
4. Tiếp tục thực hiện công khai minh bạch trong thu hồi đất thông qua quy định cụ thể về thẩm quyền, điều kiện, tiêu chí thu hồi đất để phát triển kinh tế-xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; …
5. Chuyển trọng từ phương thức quản lý nặng về hành chính sang thực hiện đồng bộ các công cụ kinh tế, quy hoạch, hành chính để quản lý, điều tiết các quan hệ đất đai; quản lý dựa vào kết quả và mục tiêu cuối cùng. ..
6. Tiếp tục hoàn thiện các quyền nhất là quyền chuyển nhượng, thế chấp quyền thuê trong hợp đồng thuê đất trả tiền hàng năm; mở rộng hạn mức, đối tượng được nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thúc đẩy thương mại hoá quyền sử dụng đất*,* vốn hóa thị trường, phát huy nguồn lực đất đai. Quy định về ngân hàng cho thuê đất nông nghiệp cùng các cơ chế góp quyền sử dụng đất để thúc đẩy tập trung đất đai…
7. Hoàn thiện các quy định về chế độ sử dụng đất đa mục đích đất nông nghiệp kết hợp với thương mại, dịch vụ; đất quốc phòng, an ninh kết hợp với lao động sản xuất, xây dựng kinh tế, đất tôn giáo kết hợp với mục đích khác; đất có mặt nước sử dụng đa mục đích v.v. Hoàn thiện các cơ chế để Tổ chức phát triển quỹ đất tạo lập quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất,…

**3.3 Các quy định của dự thảo Luật đất đai liên quan đến tích tụ, tập trung đất đai .**

Dự thảo Luật Đất đai lần này có nhiều quy định mới nhằm thức đẩy tích tụ, tập trung đất đai

1) Đã kế thừa và bổ sung một số thuật ngữ như: góp vốn bằng quyền sử dụng đất, góp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, tập trung đất nông nghiệp, tích tụ đất nông nghiệp, dồn điền, đổi thửa đất nông nghiệp, vùng phụ cận, vùng giá trị đất, giá của thửa đất chuẩn (tại các khoản 9,10,12,13,19,31, các khoản từ khoản 36 đến khoản 41 Điều 3*;* Bổ sung 01 mục mới Quy định về quyền và nghĩa vụ của Công dân đối với đất đai, bao gồm: quyền tiếp cận đất đai, quyền tiếp cận thông tin đất đai, quyền tham gia, giám sát việc quản lý, sử dụng đất và các nghĩa vụ của Công dân đối với đất đai (tại Mục 3 Chương I. Quy định chung của Dự thảo Luật)

2) Bổ sung, hoàn thiện các quy định về việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất trong các khu vực quy hoạch (tại khoản 5, khoản 6 Điều 51 Chương IV. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất)

3) Sửa đổi làm rõ căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (tại Điều 54); Bổ sung đối tượng được giao đất không thu tiền là người sử dụng đất để quản lý rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất là rừng tự nhiên (tại khoản 3 Điều 56); Hoàn thiện các quy định về cho thuê đất tại Điều 58, Chương V. Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất của dự thảo Luật

4) Sửa đổi, bổ sung nguyên tắc theo hướng đa dạng các hình thức bồi thường về đất đối với hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi để phù hợp với nhu cầu người sử dụng đất và điều kiện cụ thể của từng địa phương như. Quy định việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải thực hiện trước khi có quyết định thu hồi đất (tại khoản 2,4,5 Điều 79, Chương VII. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất:dự thảo Luật).

5) Dự thảo bổ sung quy định về ngân hàng đất nông nghiệp để thực hiện chức năng tạo lập quỹ đất nông nghiệp thông qua việc thuê quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận ký gửi quyền sử dụng đất nông nghiệp; cho nhà đầu tư có nhu cầu thuê, thuê lại đất để sản xuất nông nghiệp. (tại Điều 106 Chương VIII. Phát triển quỹ đất(

6) Xác lập giá trị pháp lý đối với trường hợp đăng ký đất đai, thông tin được ghi nhận vào sổ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai phù hợp với hệ thống đăng ký chứng quyền hiện nay các nước tiên tiến đang áp dụng tại khoản 1 Điều 136, Chương IX Đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đấtcủa duwej thảo Luật .

7) Hoàn thiện quy định về nguyên tắc định giá đất phù hợp với nguyên tắc thị trường; Bỏ quy định khung giá đất của Chính phủ, sửa đổi quy định về bảng giá đất (tại khoản 2 điểm c,d khoản 3, khoản 4 Điều 130 và giá đất cụ thể, Hội đồng thẩm định giá đất tại khoản 1, điểm e khoản 2 và khoản 3 Điều 131 Chương X. Tài chính đất đai, giá đất của dự thảo Luật)

8) Một số quy định mới về thời hạn sử dụng đất và hạn mục sử dụng đất nông nghiệp (Chương XII. Chế độ sử dụng các loại đất của dự thảo Luật )

a) Về thời hạn sử dụng đất:

- Bổ sung quy định thời hạn sử dụng ổn định lâu dài đối với: đất rừng sản xuất giao cho cộng đồng dân cư, đơn vị vũ trang, ban quản lý rừng tại khoản 3 Điều 140.

- Bổ sung quy định về thời hạn sử dụng đất đối với trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đã nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp trong hạn mức sử dụng của hộ gia đình, cá nhân thông qua việc giải quyết hợp đồng thế chấp để xử lý nợ, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án. ( tại khoản 1 Điều 143).

b) Về hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ giá đình, cá nhân: Dự thảo quy định mở rộng hạn mức nhận chuyển nhượng này không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân (tại Điều 146, Dự thảo Luật )

1. Về đối tượng được nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp: Mở rộng đối tượng được nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp cho tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp (tại Điều 213 Dự thảo Luật).

* Bổ sung quy định về các hình thức tập trung, tích tụ đất đai cho sản xuất nông nghiệp, cơ chế góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại quyền sử dụng đất đối với các dự án tập trung đất nông nghiệp; chính sách khuyến khích tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thực hiện tập trung đất để sản xuất nông nghiệp. (tại Điều 160 và 161 dự thảo Luật)
* Bổ sung quy định người sử dụng đất nông nghiệp được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi, nâng cao hiệu quả sử dụng đất nông nghiệp theo quy hoạch, được sử dụng một tỷ lệ đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp kết hợp với dịch vụ nhưng phải đảm bảo không ảnh hưởng đến diện tích đất nông nghiệp theo quy hoạch (tại khoản 3 Điều 147).
* Luật hóa một số quy định tại Nghị định 43/2014/NĐ-CP và Nghị định 118/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định về chế độ quản lý sử dụng đất của các công ty nông, lâm nghiệp sau khi được sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động (tại Điều 150 dự thảo Luật.)
* Bổ sung chế độ sử dụng đất chăn nuôi tập trung (Điều 152)..; sửa đổi quy định về chế độ sử dụng đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng tại các (Điều 153, 154, 155 của dự thảo Luật)

9) Một số quy định mới về quyền của người sử dụng đất (quy định tại Chương XIII. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. của dự thảo Luật Đất đai)

- Bổ sung quy định tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng QSDĐ theo quy định không phụ thuộc vào nơi cư trú, nơi đóng trụ sở (tại khoản 2 Điều 192)

- Sửa đổi quy định về điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo hướng trường hợp thực hiện thừa kế QSDĐ, chuyển đổi đất nông nghiệp khi dồn điền, đổi thửa thì không yêu cầu phải có Giấy chứng nhận (tại điểm a khoản 1 Điều 211, điểm b khoản 1, khoản 2 Điều 212);

**4. Bình luận**

1) Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) được xây dựng công phu, nghiêm túc đã thể chế hóa được các quan điểm, mục tiêu, nhiệm vụ, giải pháp tiếp tục hoàn thiện thể chế, chính sách đất đai theo tinh thần Nghị quyết đại Hội XIII và Nghị quyết số 18-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương, giải quyết các vấn đề đặt ra từ thực tiễn và xu thế phát triển với nhiều điểm đổi mới đáp ứng yêu cầu “Tiếp tục hoàn thiện các quyền nhất là quyền chuyển nhượng, thế chấp quyền thuê trong hợp đồng thuê đất trả tiền hàng năm; mở rộng hạn mức, đối tượng được nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thúc đẩy thương mại hoá quyền sử dụng đất*,* vốn hóa thị trường, phát huy nguồn lực đất đai. Quy định về ngân hàng cho thuê đất nông nghiệp cùng các cơ chế góp quyền sử dụng đất để thúc đẩy tập trung đất đai, tiếp cận đất đai của các doanh nghiệp nông nghiệp, người có nhu cầu đất để sản xuất nông nghiệp và các cơ chế để nông dân chuyển đổi linh hoạt cơ cấu cây trồng, vật nuôi, nâng cao hiệu quả sử dụng đất nông nghiệp theo quy hoạch.”

2) Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã có nhiều quy định mới có ý nghĩa quan trọng thức đẩy tích tụ, tập trung đất đai nông nghiệp trong thời kỳ mới, trong đó có những điểm có tính đột phá

1. Bổ sung quy định thời hạn sử dụng ổn định lâu dài đối với: đất rừng sản xuất giao cho cộng đồng dân cư, đơn vị vũ trang, ban quản lý rừng và một số trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đã nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp trong hạn mức sử dụng của hộ gia đình, cá nhân

b) Quy định mở rộng hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân (so với hạn múc không quá 10 lần theo quy định của Luật Đất đai 2013)

c) Mở rộng đối tượng được nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp cho tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp .

d) Bổ sung quy định về các hình thức tập trung, tích tụ đất đai cho sản xuất nông nghiệp, cơ chế góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại quyền sử dụng đất đối với các dự án tập trung đất nông nghiệp;

3) Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) với những quy định mới về tích tụ, tập trung đất đai sẽ góp phần điều chỉnh đất đai theo cơ chế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, khăc phục những bất cập hiện tại; đáp ứng yêu cầu của các thành phần kinh tế, đặc biệt là các tổ chức kinh tế trong nước (các hợp tác xa, doanh nghiệp vừa và nhỏ, các doanh nghiệp thuộc các tập đoàn kinh tế), các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, thức đẩy tích tụ tập trung đất đai theo hướng sản xuất nông nghiệp hàng hóa tập trung quy mô lớn

***Hà nội ngày 2 tháng 8 năm 2022***

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Đảng Cộng sản Việt Nam, Văn kiện Đại hội Đảng lần thứ XIII, Nxb. Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội, 2021
2. Đảng Cộng sản Việt Nam, Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 2022 Hội nghị lần thứ năm (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”*
3. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam: Hiến pháp năm 2013
4. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam Luật Đất đai năm 2013
5. Bộ Tài nguyên và Môi trường: Quyết định số1435/QĐ-BTNMT, ngày22-7-2021, của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường “Phê duyệt và công bố kết quả kiểm kê diện tích đất đai năm 2019”.
6. Bộ Tài nguyên và Môi trường 2022, Dự thảo Luật đất đai sủa đổi
7. Nguyễn Đình Bồng, Lê Thanh Khuyến, Vũ Văn Phúc, Trần Thị Minh Châu, 2012, Quản lý Đất đai ở Việt Nam 1945-2010, Nxb. Chính trị quốc gia Sự thật
8. Nguyễn Đình Bồng và Nguyễn Thị Thu Hồng, 2017 Một số vấn đề về tích tụ, tập trung đất đai trong phát triển nông nghiệp và nông thôn hiện nay, tạp chí Cộng Sản. số 896 (6-.2017)
9. Nguyễn Đình Bồng, 2021, Quản lý sử dụng đất nông nghiệp bảo đảm tính hiệu quả nâng cao giá trị và phát triển; Tạp chí Cộng sản, chuyên đề: *“Một số vấn đề lý luận và thực tiễn về tiếp tục đổi mới thể chế quản lý sử dụng đất đai , đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong thời kỳ mới ”,*  Số 3/2021 (tr 58-70)
10. Tổng cục Thống kê, Số liệu thống kê Việt Nam thế kỷ XX, Nxb. Thống kê. Hà Nội. 2004, Quyển 1.
11. Tổng cục Thống kê, *Số liệu thống kê Việt Nam Thế kỷ XX,* Nxb. Thống kê. Hà Nội. 2004, Quyển 1, tr. 16-17.
12. Tổng cục thống kê, 2017, Kết quả Tổng điều tra nông thôn, nông nghiệp và thủy sản năm 2016
13. Tổng cục thống kê, 2018, Niên thống kê 2018
14. Tổng cục Thống kê 2019, Niên giám thống kê 2019

1. TS Phó chủ tịch Hội Khoa học Đất Việt Nam, Hội thảo lấy ý kiến doanh nghiệp dự thảo Luật Đất đai sủa đổi , Hà Nội 4 tháng 8 năm 2022. Phòng Thương mại và công nghiệp Việt Nam, [↑](#footnote-ref-1)
2. **Về quan điểm**:

   Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước thực hiện quyền của chủ sở hữu thông qua việc quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng và quy định thời hạn sử dụng đất; quyết định giá đất; quyết định chính sách điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất không phải do người sử dụng đất tạo ra. Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào các mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định của pháp luật, bảo đảm công bằng, công khai, minh bạch, đề cao trách nhiệm giải trình. Quản lý và sử dụng đất phải bảo đảm lợi ích chung của toàn dân; nhân dân được tạo điều kiện tiếp cận, sử dụng đất công bằng, công khai, hiệu quả và bền vững.

   - Quyền sử dụng đất là một loại tài sản và hàng hóa đặc biệt nhưng không phải là quyền sở hữu; quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được pháp luật bảo hộ. Người sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được Nhà nước giao cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách, pháp luật về đất đai; không điều chỉnh lại đất nông nghiệp đã giao cho hộ gia đình, cá nhân; kịp thời có chính sách phù hợp để đất nông nghiệp được khai thác, sử dụng với hiệu quả cao nhất.

   **Về nhiệm vụ:** “ Hoàn thiện thể chế, chính sách quản lý và sử dụng đất đồng bộ với thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa”, Nghị quyết xác định: Trọng tâm là sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan, bảo đảm đồng bộ, thống nhất, đáp ứng yêu cầu phát triển mới, cụ thể:

   - Hoàn thiện cơ chế, chính sách về quản lý, sử dụng đất nông nghiệp: Mở rộng đối tượng, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp phù hợp với đặc điểm, điều kiện của từng vùng, địa phương, với việc chuyển đổi nghề, việc làm, lao động ở nông thôn. Tạo điều kiện thuận lợi để người sử dụng đất nông nghiệp được chuyển đổi mục đích sản xuất cây trồng, vật nuôi, nâng cao hiệu quả sử dụng đất nông nghiệp theo quy hoạch. Tăng cường quản lý chất lượng đất, khắc phục tình trạng thoái hóa, suy giảm chất lượng đất.

   - Xây dựng quy định về ngân hàng cho thuê đất nông nghiệp. Xây dựng cơ chế, chính sách phù hợp và tổ chức thực hiện thu hồi đất giao khoán không đầu tư từ các công ty nông, lâm nghiệp về địa phương quản lý và thực hiện giao đất, cho thuê đất theo quy định, phù hợp với điều kiện của từng địa phương, vùng, miền. Có chính sách phù hợp để ưu tiên giao đất cho đồng bào dân tộc thiếu đất sản xuất, cùng với các cơ chế hiệu quả để ngăn chặn người dân chuyển nhượng sau khi được giao đất. [↑](#footnote-ref-2)
3. Diện tích đất sản xuất nông nghiệp Nhà nước đã giao cho các đối tượng khác sử dụng: Tổ chức trong nước (TCC) (Tổ chức kinh tế: 669.113 ha; Cơ quan, đơn vị của Nhà nước (TCN): 217.607 ha; Tổ chức sự nghiệp công lập (TSN): 133.793; Tổ chức khác (TKH): 1.558 ha; Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (TVN) 5.992 ha

   . Diện tích đất sản xuất nông nghiệp Nhà nước đã giao cho các đối tượng quản lý: 144. 489 ha, gồm: UBND cấp xã (UBQ): 103.194 ha, Tổ chức phát triển quỹ đất (TPQ): 8.206 ha, Tổ chức khác: 33.090 ha. [↑](#footnote-ref-3)
4. Tỷ lệ hộ nông nghiệp/hộ nông thôn cả nước là 53,99%; trong đó vùng đồng bằng sông Hồng là 35,55% và vùng Đông Nam bộ: 31,42%, thấp hơn tỷ lệ trung bình cả nước, các vùng còn lại đều cao hơn: Trung du miền núi Bắc bộ: 74,41%, Bắc Trung bộ và duyên hải miền Trung: 56,58%, Tây Nguyên: 84,75%, đồng bằng sông Cửu Long: 57,88% (Tổng cục Thốn kê, 2017, Kết quả điều tra nông thôn , nông nghiệp 2016) [↑](#footnote-ref-4)
5. Có gần 8.000 trang trại trồng trọt, với 89.432ha, bình quân 11,12ha/trang trại; 4.500 trang trại chăn nuôi với 16.777ha, bình quân 3,73ha/trang trại; 4.000 trang trại thủy sản với 6.442ha, bình quân 1,2ha/trang trại; 155 trang trại lâm nghiệp với 6.739ha, bình quân 43,47ha/trang trại; khoảng 3.000 trang trại tổng hợp với 12.636ha, bình quân 4,21ha/trang trại); vốn bình quân 1,3 tỷ đồng/trang trại; giá trị nông sản hàng hóa 1,5 tỷ đồng/năm/trang trại. Lao động của các trang trại chủ yếu là lao động gia đình, bao gồm cả chủ hộ trực tiếp tham gia sản xuất (chiếm trên 70%). Các trang trại tập trung chủ yếu ở vùng đồng bằng sông Hồng (hơn 7.000 trang trại), vùng Đông Nam bộ (hơn 6.700 trang trại), vùng đồng bằng sông Cửu Long (khoảng 6.500 trang trại). [↑](#footnote-ref-5)
6. . Theo quy định của Luật Đất đai năm 1993, Nghị định số 64/CP, ngày 27-9-1993, của Chính phủ ban hành bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp và Nghị định số 02/CP, ngày 15-1-1994, của Chính phủ ban hành bản quy định về việc giao đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích lâm nghiệp. [↑](#footnote-ref-6)
7. Trong giai đoạn 2014 - 2017, cả nước có 493.231 giao dịch chuyển QSDĐ nông nghiệp với diện tích 161.353ha (bằng 0,014% diện tích đất sản xuất nông nghiệp), trong đó có 1.873 giao dịch cho thuê, cho thuê lại QSDĐ với diện tích 7.341ha; 3.160 hợp đồng góp vốn bằng QSDĐ với diện tích 95.297ha; có 113.980 giao dịch thừa kế QSDĐ với diện tích 45.668ha. [↑](#footnote-ref-7)
8. *Chương I.* Quy định chung, gồm 13 điều (từ Điều 1 đến Điều 13).

   *Chương II.* Quyền và trách nhiệm của Nhà nước, công dân đối với đất đai, gồm 17 điều (từ Điều 14 đến Điều 30).

   *Chương III.* Địa giới hành chính và Điều tra cơ bản về đất đai, gồm 06 điều (từ Điều 31 đến Điều 36).

   *Chương IV.* Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, gồm 17 điều (từ Điều 37 đến Điều 53).

   *Chương V.* Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, gồm 12 điều (từ Điều 54 đến Điều 65).

   *Chương VI.* Thu hồi đất, trưng dụng đất, gồm 13 điều (từ Điều 66 đến Điều 78).

   *Chương VII.* Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, gồm 22 điều (từ Điều 79 đến Điều 100).

   *Chương VIII.* Phát triển quỹ đất, gồm 06 điều (từ Điều 101 đến Điều 106).

   *Chương IX.* Đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đấtơ, gồm 17 điều (từ Điều 107 đến Điều 123).

   *Chương X.* Tài chính đất đai, giá đất, gồm 10 điều (từ Điều 124 đến Điều 133).

   *Chương XI.* Hệ thống thông tin đất đai, cơ sở dữ liệu đất đai, gồm 06 điều (từ Điều 134 đến Điều 139).

   *Chương XII.* Chế độ sử dụng các loại đất, gồm 49 điều (từ Điều 140 đến Điều 188).

   *Chương XIII.* Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, gồm 28 điều (từ Điều 189 đến Điều 216).

   *Chương XIV.* Thủ tục hành chính về đất đai, gồm 04 điều (từ Điều 217 đến Điều 220).

   *Chương XV.* Giám sát, thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai, gồm 14 điều (từ Điều 221 đến Điều 234).

   *Chương XVI.* Điều khoản thi hành, gồm 03 điều (từ Điều 235 đến Điều 237). [↑](#footnote-ref-8)
9. [↑](#footnote-ref-9)