|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**TỌA ĐÀM “GÓP Ý HOÀN THIỆN CÁC VẤN ĐỀ**

**VỀ NÔNG NGHIỆP TRONG DỰ THẢO LUẬT ĐẤT ĐAI (SỬA ĐỔI)”**

**MỘT SỐ QUY ĐỊNH MỚI CỦA DỰ THẢO LUẬT ĐẤT ĐAI (SỬA ĐỔI) VỀ QUẢN LÝ SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP, CƠ HỘI CHO CÁC NHÀ ĐẦU TƯ TRONG LĨNH VỰC SẢN XẤT NÔNG NGHIỆP**

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

Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) được xây dựng công phu, 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 số 18-NQ/TWvề *"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]](#footnote-2)*

Dự thảo Luật đã có nhiều quy định mới, trong đó có những những nội dung có tính đột phá, có ý nghĩa quan trọng trong việc thúc đẩy quá trình tích tụ, tập trung đất nông nghiệp hướng tới nông nghiệp công nghệ cao, sản xuất quy mô lớn và sẽ có tác động lớn đến cộng đồng doanh nghiệp đầu tư trong lĩnh vực nông nghiệp.

1. *Về hạn múc sử dụng đất nông nghiệp của Hộ gia đình cá nhân,*

Dự thảo Luật Đất đai (Sửa đổi) quy định tại Điều 180[[3]](#footnote-3);

*2) Về hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của Hộ gia đình cá nhân*, Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định tại Điều 181 [[4]](#footnote-4).

Luật Đất đai 2013 quy định:Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của Hộ gia đình cá nhân không quá 10 lần; Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định không quá 15 lần. Theo quy định này diện tích đất cây hàng năm của Hộ gia đình cá nhân sử dụng tối đa lên tới 45 ha, diện tích đất trồng cây lâu năm vùng đồng bằng 150 ha, vùng Trung du miền núi là 450 ha; diện tích đất rừng phòng hộ, rừng sản xuất 450 ha.Quy địnhnàyđủ lớn để đáp ứng cho Hộ gia đình cá nhân có khả năng, có nhu cầu mở rộng quy mô sử dụng đất theo hướng sản xuất nông nghiệp hàng hóa tập trung, quy mô lớn, hiệu quả

# *3) Về đất nông nghiệp do tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng, Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định tại Điều 184:* “1. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài có nhu cầu sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối thì được Nhà nước xem xét cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư”.

*4) Về đất do các công ty nông, lâm nghiệp quản lý, sử dụng*, Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định tại Điều185: “1. Các công ty nông, lâm nghiệp đang quản lý, sử dụng đất có nguồn gốc nông trường, lâm trường có trách nhiệm rà soát hiện trạng sử dụng đất…2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định: a) Công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích công nhận cho tổ chức đang sử dụng đúng mục đích theo phương án đã được phê duyệt; b) Thực hiện tiếp nhận đối với phần diện tích công ty nông, lâm nghiệp đang quản lý, sử dụng đất có nguồn gốc nông trường, lâm trường bàn giao cho địa phương; c) Thu hồi diện tích đang cho thuê, cho mượn trái pháp luật; bị lấn, chiếm, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư không đúng quy định để tạo quỹ đất theo quy định tại điểm e khoản 3 [Điều 103](#_bookmark27) của Luật này. 3. Đối với diện tích đất mà tổ chức sử dụng đất đã giải thể; diện tích đất bàn giao cho địa phương theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc sử dụng vào mục đích theo quy hoạch sử dụng đất; thực hiện giao đất, cho thuê đất cho đồng bào dân tộc thiểu số, hộ gia đình, cá nhân ở địa phương không có đất hoặc thiếu đất sản xuất; công nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất là người nhận khoán, người đang thuê đất sử dụng đất nếu người sử dụng đất có nhu cầu và việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của địa phương; 4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này”. Quy định này góp phần khắc phục tình trạng buông lỏng quản lý, sử dụng kém hiệu quả đất lâm nghiệp kéo dài trong nhiều năm qua, góp phần khai thác đầy đủ tiềm năng quỹ đất lâm nghiệp phục vụ phát triển kinh té xã hội , đặc biệt đối với vùng các đồng bào dân tộc thiểu số sinh sống ở các vùng Miền núi, trung du Bác bộ, Bắc Trung bộ, Duyên hải miền trung, Tây Nguyên,

5) *Về Đất trồng lúa*, Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định tại Điều186[[5]](#footnote-5):

Theo quy định này: “2. Nhà nước có chính sách hỗ trợ, đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, áp dụng khoa học và công nghệ hiện đại cho vùng quy hoạch trồng lúa có năng suất, chất lượng cao…4. Nhà nước có chính sách bảo vệ đất trồng lúa, hạn chế chuyển đất trồng lúa sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp. 5. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa phải nộp một khoản tiền để bảo vệ, phát triển đất trồng lúa theo quy định của Chính phủ. 6. Người sử dụng đất trồng lúa được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất trồng lúa và được sử dụng một tỷ lệ đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp nhưng không làm mất đi điều kiện cần thiết để trồng lúa theo quy hoạch, phù hợp với quy định của pháp luật”. Quy định này tạo điều kiện cho nông dân ở các vùng quy hoạch trồng lúa sản xuất hiệu quả, ổn định đời sống, an tâm đầu tư, bảo vệ, cải tạo nâng cao chất lượng đất trồng lúa đáp ứng yêu cầu sản xuất lúa hàng hóa tập trung, hiệu quả

*6) Về đất chăn nuôi tập trung*: Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định tại Điều 187: “…3. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất; được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư chăn nuôi tập trung.4. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế theo quy định của pháp luật để thực hiện dự án chăn nuôi tập trung”.

Với quy định này các nhà đầu tư trong, ngoài nước có cơ hội tiếp cận với nguồn đất chăn nuôi còn nhiều tiềm năng cho sản xuất gia súc, gia cầm, gắn với cơ sở sản xuất chế biến thực phẩm, thức an gia súc gia cầm…đáp ứng yêu cầu sản xuất tập trung, quy mô lớn hiệu quả

7) Về đất khu nông nghiệp tập trung Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã quy định tại Điều 197[[6]](#footnote-6). Theo quy định này: “1. Khu nông nghiệp tập trung là khu liên hợp tập trung theo vùng để nghiên cứu, thực nghiệm, bảo quản, chế biến và dịch vụ logistics cho nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản… 3. Nhà nước cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu nông nghiệp tập trung hoặc trực tiếp cho thuê đất đối với các tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư dự án vào khu nông nghiệp tập trung.… 4. Nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu nông nghiệp theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm thì có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất hàng năm; trường hợp nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hàng năm. 5.Thời hạn sử dụng đất trong khu nông nghiệp tập trung theo thời hạn của dự án đầu tư, nhưng không quá 50 năm…”

Quy định này đáp ứng yêu cầu sản xuất nông nghiệp hàng hóa tập trung, quy mô lớn trong giai đoạn hiện nay khi nông nghiệp nước ta hội nhập sâu rộng với các nước và trở thành nhà cung cấp nông sản hàng hóa hàng đầu thế giới

*6)* Về tích tụ và tập trung đất nông nghiệp:

Trong giai đoạn 2011-2020, Việt Nam đã hội nhập kinh tế thế giới ngày càng sâu rộng và toàn diện với 15 hiệp định thương mại tự do (FTA), đã ký với các nước. Trong giai đoạn này, Luật đất đai năm 2013 được ban hành có nhiều nội dung đổi mới về quản lý, sử dụng đất nông nghiệp: mở rộng thời hạn, hạn mức sử dụng đất nông nghiêp... góp phần phát triển sản xuất nông nghiệp, đưa nước ta trở thành nhà cung cấp nông sản lớn trên thị trường thế giới với kim ngạch xuất khẩu nông nghiệp năm 2020 đạt 41,3 tỷ USD, với thặng dư thương mại 9,5 - 10 tỷ USD ; từng bước khẳng định vị trí nông sản hàng hóa Việt Nam trên thị trường quốc tế,

Theo kết quả kiểm kê đất đai 2019, diện tích nhóm đất nông nghiệp là 27.986.390 ha, trong đó đất sản xuất nông nghiệp là 11.746.456 ha, Nhà nước giao hộ gia đình cá nhân sử dụng 10.570.270 ha, chiếm 90%, các đối tượng khác được giao sử dụng 1.176.186 ha, chiếm 10%. Trên 90 % diện tích đất nông nghiệp Nhà nước giao cho các đối tượng sử dụng đã được cấp Giấy chứng nhận.

Hiện trạng sử dụng đất nông nghiệp ở nước ta hiện nay cho thấy: 90% đất sản xuất nông nghiệp do hộ gia đình cá nhân quản lý sử dụng với phương thức sản xuất phân tán quy mô nhỏ, hiệu quả thấp còn phổ biến (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); Trong khi các tổ chức kinh tế, chỉ quản lý sử dụng 10% đất sản xuất nông nghiệp, quy mô sản xuất còn nhỏ. Mặt khác, quá trình chuyển dịch cơ cấu lao động trong khu vực nông thôn chưa đồng bộ với chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp, dịch vụ; Lao động nông nghiệp chiếm tới 34% lao động cả nước. Chuyển dịch lao động nông thôn sang lĩnh vực công nghiệp dịch vụ chưa bền vững, hộ nông dân vẫn có tâm lý giũ ruộng đất để phòng xa những lức khó khăn, phải quay về quê hương, lấy sản xuất nông nghiệp làm chỗ dựa. Những hạn chế trên là rào cản đối với sản xuất nông nghiệp hàng hóa tập trung quy mô lớn, hiệu quả trong giai đoạn hiện nay

Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã giải thích rõ khái niệm tập trung, tích tụ, đất đai (tại Điều 3, Khoản 42,46) [[7]](#footnote-7)

Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã Quy định cụ thể về nguyên tắc và phương thức tập trung đất nông nghiệp tại Điều195[[8]](#footnote-8); Quy định cụ thể về nguyên tắc và phương thúc tích tụ đất nông nghiệp tại Điều 196[[9]](#footnote-9)

Với những quy định mới về quản lý sử dụng đất nông nghiệp nêu trên, Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), 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 quy mô lớn, tập trung, hiệu quả

Tôi tin tưởng rằng, với những quy định mới này, khi Luật Đất đai (sửa đổi) được Quốc Hội thông qua, sẽ tạo cơ hội cho hộ gia đình sản xuất nông nghiệp và các nhà đầu tư trong nước, nước ngoài tiếp cận với đất đai thuận lợi; khuyến khích, thu hút đầu tư trong nước và nước ngoài vào các lĩnh vực sản xuất nông nghiệp hàng hóa mà nước ta có lợi thế cạnh tranh, thúc đẩy tập trung, tích tụ đất đai theo hướng sản xuất nông nghiệp hàng hóa quy mô lớn, tập trung, hiệu quả

Hà Nội ngày 1.10.2022

1. PCT Hội Khoa học Đất Việt Nam, Nguyên PTCT Tổng cục Địa chính (1994-2002), Tham luận tại *Tọa đàm “Góp ý hoàn thiện các vấn đề về nông nghiệp  trong Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)”.* Viện Chính sách và Chiến lược Phát triển Nông nghiệp Nông thôn (IPSARD), Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI) [↑](#footnote-ref-1)
2. “…2. 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 … *2.7. 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 hoá, 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. Điều 180. Hạn mức giao đất nông nghiệp 1. Hạn mức giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối cho mỗi hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp như sau: a) Không quá 03 héc ta cho mỗi loại đất đối với tỉnh, thành phố trực thuộc +trung ương thuộc khu vực Đông Nam Bộ và khu vực đồng bằng sông Cửu Long; b) Không quá 02 héc ta cho mỗi loại đất đối với tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương khác. Hạn mức giao đất trồng cây lâu năm cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá 10 héc ta đối với xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá 30 héc ta đối với xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi. 2.Hạn mức giao đất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá 30 héc ta đối với mỗi loại đất:: a) Đất rừng phòng hộ; b) Đất rừng sản xuất. 3.Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao nhiều loại đất bao gồm đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối thì tổng hạn mức giao đất không quá 05 héc ta. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao thêm đất trồng cây lâu năm thì hạn mức đất trồng cây lâu năm không quá 05 héc ta đối với xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá 25 héc ta đối với xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao thêm đất rừng sản xuất thì hạn mức giao đất rừng sản xuất không quá 25 héc ta. 4.Hạn mức giao đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối không quá hạn mức giao đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này và không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức giao đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. 5. Hạn mức giao đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, trồng cây lâu năm, trồng rừng, nuôi trồng thủy sản, làm muối thuộc vùng đệm của rừng đặc dụng cho mỗi hộ gia đình, cá nhân được thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này. 6.Đối với diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng ngoài xã, phường, thị trấn nơi đăng ký hộ khẩu thường trú thì hộ gia đình, cá nhân được tiếp tục sử dụng, nếu là đất được giao không thu tiền sử dụng đất thì được tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp của mỗi hộ gia đình, cá nhân. Cơ quan quản lý đất đai nơi đã giao đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân gửi thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi hộ gia đình, cá nhân đó đăng ký hộ khẩu thường trú để tính hạn mức giao đất nông nghiệp. 7. Diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân do nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất từ người khác, nhận khoán, được Nhà nước cho thuê đất không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều này.

   [↑](#footnote-ref-3)
4. # Điều 149. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân: 1. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đối với mỗi loại đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 [Điều 148](#_bookmark42) của Luật này. 2. Việc xác định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp quy định tại khoản 1 Điều này phải căn cứ vào các yếu tố sau đây: a) Điều kiện đất đai và công nghệ sản xuất; b) Chuyển dịch lực lượng lao động, cơ cấu kinh tế; quá trình đô thị hóa. 3. Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này để quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương.

   [↑](#footnote-ref-4)
5. Điều 186 Đất trồng lúa

   1. Đất trồng lúa gồm đất chuyên trồng lúa và đất trồng lúa còn lại. Đất chuyên trồng lúa là đất trồng từ hai vụ lúa trở lên.

   2. Nhà nước có chính sách hỗ trợ, đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, áp dụng khoa học và công nghệ hiện đại cho vùng quy hoạch trồng lúa có năng suất, chất lượng cao.

   3. Người sử dụng đất trồng lúa có trách nhiệm cải tạo, làm tăng độ màu mỡ của đất; không được chuyển sang sử dụng vào mục đích trồng rừng, chăn nuôi tập trung, nuôi trồng thủy sản, làm muối và vào mục đích phi nông nghiệp nếu không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

   4. Nhà nước có chính sách bảo vệ đất trồng lúa, hạn chế chuyển đất trồng lúa sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp.

   5. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa phải nộp một khoản tiền để bảo vệ, phát triển đất trồng lúa theo quy định của Chính phủ.

   6. Người sử dụng đất trồng lúa được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất trồng lúa và được sử dụng một tỷ lệ đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp nhưng không làm mất đi điều kiện cần thiết để trồng lúa theo quy hoạch, phù hợp với quy định của pháp luật. [↑](#footnote-ref-5)
6. Điều 197 Đất khu nông nghiệp tập trung: 1. Khu nông nghiệp tập trung là khu liên hợp tập trung theo vùng để nghiên cứu, thực nghiệm, bảo quản, chế biến và dịch vụ logistics cho nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản. 2. Việc sử dụng đất xây dựng khu nông nghiệp tập trung phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. -3. Nhà nước cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu nông nghiệp tập trung hoặc trực tiếp cho thuê đất đối với các tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư dự án vào khu nông nghiệp tập trung.Đối với trường hợp dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu nông nghiệp tập trung tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng biên giới, hải đảo thì ngoài các đối tượng được thuê đất theo quy định tại khoản này, Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với các đơn vị sự nghiệp công để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu nông nghiệp tập trung.4. Nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu nông nghiệp theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm thì có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất hàng năm; trường hợp nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hàng năm. 5. Thời hạn sử dụng đất trong khu nông nghiệp tập trung theo thời hạn của dự án đầu tư, nhưng không quá 50 năm.6. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư vào sản xuất trong khu nông nghiệp tập trung được thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu nông nghiệp tập trung và có các quyền và nghĩa vụ sau đây: a) Trường hợp thuê lại đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại **Error! Reference source not found.** của Luật này; b) Trường hợp thuê lại đất trả tiền thuê đất hàng năm thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại **Error! Reference source not found.** của Luật này. 7. Người sử dụng đất trong khu nông nghiệp tập trung phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật này. [↑](#footnote-ref-6)
7. Điều 3 Giải thích từ ngữ: “…42 *Tập trung đất nông nghiệp* là việc tăng diện tích đất nông nghiệp để tổ chức sản xuất thông qua phương thức hợp tác, chuyển đổi hoặc thuê quyền sử dụng đất của người khác mà không làm mất đi quyền sử dụng đất của người sử dụng đất.….46  *Tích tụ đất nông nghiệp* là việc tăng diện tích đất nông nghiệp của người sử dụng đất để tổ chức sản xuất thông qua phương thức nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà có thực hiện chuyển quyền sử dụng đất. [↑](#footnote-ref-7)
8. Điều 195 Tập trung đất nông nghiệp: 1. Nguyên tắc tập trung đất nông nghiệp: a) Bảo đảm công khai, minh bạch, tự nguyện, dân chủ, công bằng; b) Đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của Nhà nước, người sử dụng đất và của tổ chức, cá nhân có liên quan; không ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh; c) Tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về dân sự và các pháp luật khác có liên quan; phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; d) Phù hợp với đặc điểm về đất đai, địa hình, khí hậu, văn hóa, quá trình chuyển dịch lao động, chuyển đổi nghề, việc làm ở nông thôn của từng vùng, từng khu vực, từng địa phương và phù hợp với nhu cầu của thị trường. 2. Các phương thức tập trung đất nông nghiệp a) Dồn điền, đổi thửa; b) Thuê quyền sử dụng đất; c) Hợp tác sản xuất, kinh doanh bằng quyền sử dụng đất. 3. Nhà nước có chính sách khuyến khích tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thực hiện tập trung đất để sản xuất nông nghiệp; ứng dụng khoa học, công nghệ để sử dụng tiết kiệm, hiệu quả quỹ đất đã tập trung. Kinh phí cho công tác đo đạc, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất để thực hiện tập trung đất để sản xuất nông nghiệp do ngân sách nhà nước bảo đảm. 4. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân thực hiện việc tập trung đất nông nghiệp phải lập phương án sử dụng đất trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quyết định. Trường hợp trong phương án sử dụng đất có thay đổi mục đích sử dụng đất trong nội bộ nhóm đất nông nghiệp thì phải thỏa thuận với chủ sử dụng đất về phương án hoàn trả đất nông nghiệp sau khi đã tham gia tập trung đất đai. Trường hợp tập trung đất nông nghiệp mà phải điều chỉnh lại quyền sử dụng đất thì thực hiện theo quy định tại **Error! Reference source not found.** của Luật này. 5. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm tuyên truyền, phổ biến chính sách, pháp luật, hướng dẫn, hỗ trợ các bên trong việc thực hiện tập trung đất nông nghiệp và đảm bảo ổn định quy hoạch đất nông nghiệp đã tập trung. 6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này. [↑](#footnote-ref-8)
9. Điều196. Tích tụ đất nông nghiệp: 1. Nguyên tắc tích tụ đất nông nghiệp: a) Đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của Nhà nước, người sử dụng đất và của các tổ chức, cá nhân có liên quan; không ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh; b) Tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về dân sự và các pháp luật khác có liên quan; sử dụng đúng mục đích, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; c) Phù hợp với đặc điểm về đất đai, địa hình, khí hậu, văn hóa, quá trình chuyển dịch lao động, chuyển đổi nghề, việc làm ở nông thôn của từng vùng, từng khu vực, từng địa phương và phù hợp với nhu cầu của thị trường. 2. Các phương thức tích tụ đất nông nghiệp: a) Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp; b) Nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp. 3. Nhà nước có chính sách khuyến khích tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thực hiện tích tụ đất đai với quy mô phù hợp để sản xuất nông nghiệp; ứng dụng khoa học, công nghệ để sử dụng tiết kiệm, hiệu quả quỹ đất đã tích tụ. 4. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm tuyên truyền, phổ biến chính sách, pháp luật, hướng dẫn, hỗ trợ các bên trong việc thực hiện tích tụ đất nông nghiệp và đảm bảo ổn định quy hoạch đất nông nghiệp đã tích tụ. 5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

   # 

   [↑](#footnote-ref-9)