

**ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT**



ĐINH VĂN BIÊN

**PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP
CỦA CÁC CÁ NHÂN VÀ TỔ CHỨC QUA THỰC TIỄN
TẠI TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**

Chuyên ngành: Luật kinh tế

Mã số: 8 38 01 07

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2019

Công trình được hoàn thành tại:

Trường Đại học Luật, Đại học Huế

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Phạm Hữu Nghị

Phản biện 1:

Phản biện 2:

Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm Luận văn thạc sĩ họp
tại: Trường Đại học Luật

Vào lúc.....giờ.....ngày.....tháng năm.....

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1.Lý do chọn đề tài	1
2.Tình hình nghiên cứu đề tài.....	2
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu	3
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	3
5.Cơ sở phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu.....	4
6.Ý nghĩa khoa học và thực tiễn.....	4
7. Bố cục của luận văn.....	4
Chương 1 MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ KHUNG PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP CỦA CÁC CÁ NHÂN VÀ TỔ CHỨC	5
1.1.Khái niệm và vai trò của đất nông nghiệp.....	5
1.1.1. Khái niệm đất nông nghiệp	5
1.1.2.Vai trò của đất nông nghiệp	5
1.1.2.1.Vai trò về chính trị, pháp lý.....	5
1.1.2.2.Vai trò về kinh tế-xã hội.....	5
1.2. Lý luận pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp của các cá nhân, tổ chức.....	5
1.2.1. Khái niệm pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp của các cá nhân, tổ chức.....	5
1.2.2. Cơ cấu của pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân, tổ chức pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp của các cá nhân, tổ chức ..	5
1.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp của các cá nhân, tổ chức	6
1.3.1. Chế độ sở hữu đất đai	6
1.3.2. Điều kiện kinh tế - chính trị xã hội của từng giai đoạn.....	6
1.3.3. Yếu tố văn hoá.....	6
1.3.4. Tập quán	6
1.4. Lược sử hình thành và phát triển của pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp của các cá nhân, tổ chức	6
1.4.1. Giai đoạn Hiến pháp 1946.....	6
1.4.2. Giai đoạn Hiến pháp 1959.....	6
1.4.3. Giai đoạn Hiến pháp 1980.....	6

1.4.4. Giai đoạn Luật Đất đai 1987	6
1.4.5. Giai đoạn Luật Đất đai 1993	6
1.4.6. Giai đoạn Luật Đất đai 2003	6
1.4.7. Giai đoạn Luật Đất đai 2013 đến nay.....	6
Kết luận chương 1	7
Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP CỦA CÁC CÁ NHÂN, TỔ CHỨC VÀ THỰC TIỄN THI HÀNH TẠI TỈNH THỪA THIÊN HUẾ.....	8
2.1. Thực trạng pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp của các cá nhân và tổ chức.....	8
2.1.1. Quy định của pháp luật đất đai về cá nhân, tổ chức là chủ thể của quyền sử dụng đất nông nghiệp.....	8
2.1.2. Quy định của pháp luật đất đai về quyền được giao đất, được cho thuê đất nông nghiệp của các cá nhân, tổ chức	8
2.1.3. Quy định của pháp luật về thời hạn sử dụng đất nông nghiệp đối với các cá nhân, tổ chức.....	8
2.1.4. Quy định của pháp luật đất đai về quyền được cấp GCNQSDĐ nông nghiệp cho các cá nhân, tổ chức.....	9
2.1.5. Quy định của pháp luật đất đai về chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của các cá nhân, tổ chức	9
2.1.5.1 Quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân, tổ chức	9
2.1.5.2. Quyền tặng cho quyền sử dụng đất nông nghiệp của các cá nhân, tổ chức.....	9
2.1.5.3. Quyền được góp vốn quyền sử dụng đất nông nghiệp của các cá nhân, tổ chức	9
2.1.6. Quyền thực hiện các hoạt động khác liên quan đến đất nông nghiệp của các cá nhân, tổ chức.....	10
2.1.6.1. Quyền cho thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp của các cá nhân, tổ chức.....	10
2.1.6.2. Quyền chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp của các cá nhân, tổ chức.....	10
2.2 Thực tiễn thi hành pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp của các cá nhân, tổ chức tại Tỉnh Thừa Thiên Huế	10

2.2.1. Những thuận lợi khi thi hành pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp của các cá nhân và tổ chức tại Tỉnh Thừa Thiên Huế và nguyên nhân...	10
2.2.1.1. Quy định về quy hoạch kế hoạch sử dụng đất đã được sửa đổi theo hướng bảo đảm tốt hơn quyền lợi của người sử dụng đất.....	10
2.2.1.2. Quy định về thời hạn, hạn mức giao đất cho thuê đất nông nghiệp của pháp luật tạo điều kiện ổn định sản xuất cho cá nhân, tổ chức	10
2.2.1.3. Đã có điều chỉnh quy định về giá đất phù hợp hơn với cơ chế thị trường.....	11
2.2.1.4. Công tác cấp GCNQSDĐ nông nghiệp cho các cá nhân, tổ chức đã thu được nhiều kết quả	11
2.2.1.5. Quy định về bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất nông nghiệp bảo đảm tốt hơn quyền lợi của cá nhân, tổ chức sử dụng đất.....	11
2.2.2. Những vướng mắc, khó khăn khi thi hành pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp của các cá nhân, tổ chức tại tỉnh Thừa Thiên Huế và nguyên nhân.....	11
2.2.2.1. Những hạn chế trong việc thực thi quy định về xây dựng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp	11
2.2.2.2. Một số vấn đề liên quan đến GCNQSDĐ nông nghiệp của cá nhân, tổ chức còn không ít hạn chế, bất cập.....	12
2.2.2.3 Những hạn chế trong quy định về giá đất	12
2.2.2.4. Những hạn chế trong quy định về thu hồi và bồi thường hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của các cá nhân, tổ chức	12
2.2.2.5. Quy định của pháp luật đất đai còn chồng chéo, mâu thuẫn gây khó khăn trong việc thực thi.....	12
Kết luận chương 2	13
Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP CỦA CÁC CÁ NHÂN, TỔ CHỨC TỪ THỰC TIỄN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ.....	14
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp của các cá nhân và tổ chức.....	14
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp của các cá nhân và tổ chức	14

3.2.1. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân, tổ chức	14
3.2.1.1. Hoàn thiện các quy định của pháp luật về thời hạn, hạn mức sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân, tổ chức	14
3.2.1.2. Hoàn thiện các quy định của pháp luật liên quan đến GCNQSDĐ nông nghiệp cho cá nhân, tổ chức.	14
3.2.1.3. Hoàn thiện các quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.	15
3.2.1.4. Hoàn thiện các quy định về giá đất	15
3.2.1.5. Hoàn thiện các quy định về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của cá nhân, tổ chức	15
3.2.2. Giải pháp bảo đảm thực hiện pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp	15
3.2.2.1. Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp cho cán bộ và người sử dụng đất.	15
3.2.2.2. Nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ Nhà nước có thẩm quyền trong công tác quản lý đất nông nghiệp.....	15
3.2.2.3. Tăng cường thanh tra, kiểm tra, giám sát và xử lý vi phạm trong quá trình thực hiện các quy định về quyền của người sử dụng đất nông nghiệp, nhất là vấn đề bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp	16
Kết luận chương 3	17
KẾT LUẬN	18
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	19

MỞ ĐẦU

1. Lý do chọn đề tài

Điều 54 Hiến pháp 2013 ghi nhận “Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước”, với nhận thức mới trên, đất đai ngoài vai trò là tư liệu sản xuất còn là “nguồn lực” quan trọng trong phát triển đất nước, nó có vai trò như là lực lượng sản xuất là cơ sở là nền tảng về nhân lực, vật lực, đất đai tạo nên những giá trị xã hội, tạo nên của cải vật chất, tạo ra nguồn lợi. Đất đai là nguồn tài nguyên vô cùng quý giá, gắn liền với mọi hoạt động của con người, có tác động trực tiếp tới môi trường sinh thái. Trải qua bao thế hệ, nhân dân ta đã tốn bao công sức, xương máu mới tạo lập và bảo vệ vốn đất đai như ngày nay. Đất đai là nguồn tài nguyên quan trọng để phát triển kinh tế nhất là đối với ngành nông nghiệp, đất đai là tư liệu sản xuất chủ yếu, có ý nghĩa đặc biệt quan trọng, là tư liệu không thể thay thế trong sản xuất, quyết định tính đa dạng, quy mô và hiệu quả của sản phẩm nông nghiệp. Ở nước ta, nông nghiệp vẫn là ngành kinh tế then chốt và ảnh hưởng lớn đến khu vực kinh tế nông thôn. Theo báo cáo của Tổng cục thống kê năm 2016, giá trị sản lượng của nông nghiệp đạt 642.5 nghìn tỷ đồng. Việc tự do hóa sản xuất nông nghiệp, đặc biệt là sản xuất lúa gạo, đã giúp Việt Nam là nước thứ hai trên thế giới về xuất khẩu gạo. Đồng thời, Việt Nam còn là nước xuất khẩu các mặt hàng nông sản có giá trị lớn như: cà phê, sợi bông, cao su, chè..... Hiện nay, đất nông nghiệp ngày càng suy giảm nhanh chóng, một mặt, do phải thu hồi nhiều diện tích đất nông nghiệp phục vụ xây dựng cơ sở hạ tầng, sản xuất công nghiệp, xây dựng đô thị hoặc nhiều mục đích khác nhau. Mặt khác nhiều năm gần đây hiện tượng biến đổi khí hậu, ô nhiễm môi trường, các thảm họa thiên tai luôn đe dọa đến diện tích đất đai và ảnh hưởng nghiêm trọng đến vấn đề an ninh lương thực quốc gia. Vì vậy, vấn đề sử dụng có hiệu quả đất nông nghiệp là rất cấp bách và cần thiết.

Tỉnh Thừa Thiên Huế hiện có 385.248,11 ha chiếm 76,54% diện tích tự nhiên của tỉnh. Trong những năm qua tỉnh Thừa Thiên Huế đã quan tâm tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai. Việc khai thác sử dụng đất hợp lý đã góp phần rất lớn cho những thành tựu mà Tỉnh đạt được cả về kinh tế và xã hội. Do đó đất đai là tài sản đặc biệt, các quan hệ về đất đai rất phức tạp, chính sách về đất đai đang từng bước được hoàn thiện cho phù hợp với tình hình mới, nhận thức của người dân về quyền sở hữu đất đai không giống nhau nên dẫn đến nhiều khó khăn trong công tác quản lý sử dụng đất. Công tác quy hoạch sử dụng đất chậm, thiếu, chưa đồng bộ và chất lượng chưa cao, chưa lập được quy hoạch phát triển kinh tế xã hội và các quy hoạch ngành; định hướng chưa rõ, tầm nhìn chưa xa dễ bị lạc hậu làm ảnh hưởng rất lớn đến quản lý và đầu tư cơ sở hạ tầng, kinh tế, xã hội. Một số địa phương, tổ chức, cá nhân chưa thật sự coi trọng hiệu quả sử dụng đất dẫn đến sử dụng

đất một cách tùy tiện, lãng phí, vi phạm quy hoạch đã được duyệt. Trong quá trình sử dụng đất, các doanh nghiệp còn xem nhẹ công tác bảo vệ môi trường dẫn đến ô nhiễm, hủy hoại đất. Theo định hướng sử dụng đất tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2020, đất đai là tài nguyên có hạn, việc sử dụng đất phải vì sự phát triển của con người. Vì vậy, quan điểm tổng quát trong việc khai thác sử dụng đất phải phù hợp và gắn liền với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh nhằm phát huy được nguồn lực, lợi thế của từng địa phương. Đồng thời phải xuất phát từ tình hình đất đai cụ thể, phù hợp với định hướng chung trong khai thác sử dụng đất của tỉnh Thừa Thiên Huế và vùng Trung Bộ.

Đất đai chỉ thật sự phát huy vai trò vốn có của mình với sự quản lý chặt chẽ, thống nhất, phù hợp của Nhà nước. Trong chế độ xã hội chủ nghĩa, việc khai thác và sử dụng đất đai luôn bảo đảm nguyên tắc phục vụ lợi ích toàn xã hội.

Qua 4 lần ban hành và sửa đổi Luật Đất đai (Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013) quy định về sử dụng đất nông nghiệp ngày càng hoàn thiện, đã khẳng định được vị trí, vai trò của việc sử dụng hợp lý, hiệu quả đất nông nghiệp trong việc thực hiện nhiệm vụ quản lý đất đai của Nhà nước, vai trò bảo vệ quyền và lợi ích của người sử dụng đất. Tuy nhiên, bên cạnh những kết quả đạt được vẫn còn tồn tại những bất cập trong quy định pháp luật đất đai về quản lý, sử dụng đất nông nghiệp trong thời kỳ đô thị hóa, hiện đại hóa và chuyển dịch cơ cấu kinh tế của đất nước trong thời kỳ đổi mới và hội nhập.

Từ những lý do trên, tác giả luận văn chọn đề tài nghiên cứu: **"Pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp của các cá nhân và tổ chức qua thực tiễn tại tỉnh Thừa Thiên Huế"** với mong muốn góp phần tìm ra những giải pháp nhằm khắc phục những hạn chế, bất cập trong chính sách pháp luật đất đai liên quan đến đất nông nghiệp hiện nay, trên cơ sở đó nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất nông nghiệp góp phần giải phóng sức lao động, tính chủ động sáng tạo, áp dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật và quản lý trong sản xuất nông nghiệp nâng cao hiệu quả trong sản xuất phục vụ cho mục đích công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước, đặc biệt là đối với chính sách xây dựng nông thôn mới của nước ta hiện nay.

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Hiện nay có rất nhiều công trình nghiên cứu các góc độ, khía cạnh pháp lý khác nhau về đất nông nghiệp của các tác giả: PGS.TS. Trần Thị Minh Châu chủ biên (2007), *Về chính sách đất nông nghiệp ở nước ta hiện nay* - NXB Chính trị Quốc gia; Ths. Nguyễn Mạnh Tuấn (2003-2004), *Chính sách đất đai nông nghiệp ở Việt Nam trong thời kỳ đổi mới: Thực trạng và những vấn đề đặt ra*, Khoa Kinh tế - Đại học Quốc gia Hà Nội; Tô Văn Châu (2003), *Tăng cường quản lý nhà nước bằng pháp luật đối với đất đai ở Việt Nam*- Luận văn thạc sỹ chuyên ngành Lý luận lịch sử Nhà nước và pháp

luật – Học viện Chính trị Quốc gia Hồ Chí Minh; *Phát triển nông nghiệp và chính sách đất đai ở Việt Nam*, Trung tâm nghiên cứu nông nghiệp quốc tế của Australia 2007; An Như Hải (2008), *Thu hồi đất nông nghiệp cho phát triển công nghiệp và đô thị-Quan điểm và giải pháp*, Tạp chí Quản lý nhà nước 2008; Bùi Đình Tuân (2009), *Lý giải hiện tượng bán đất của người nông dân*, Tạp chí Tâm lý học 2009, số 4; Luận án: *Quan hệ tổ chức - quản lý đất đai trong nông nghiệp và phát triển nghiệp nông thôn* của Nguyễn Tấn Phát, Trường đại học Kinh tế - Luật, Đại học Quốc gia thành phố Hồ Chí Minh; Luận văn Thạc sĩ Luật Kinh tế về *Pháp luật về sử dụng đất nông nghiệp ở Việt Nam* của Nguyễn Danh Kiên năm 2012,...

Sau khi Luật Đất đai 2013 được ban hành, có thể kể đến đề tài nghiên cứu pháp luật về bồi thường khi nhà nước thu hồi đất nông nghiệp tại Việt Nam trong Luận án Tiến sĩ Luật học của tác giả Phạm Thu Thủy năm 2014.

Nhìn chung các công trình nghiên cứu trên đã đề cập nhiều vấn đề pháp lý như quản lý nhà nước về đất đai, về thực trạng pháp luật trong việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất nông nghiệp, về tổ chức ruộng đất ở nông thôn... Kết quả nghiên cứu của các đề tài nói trên là tài liệu tham khảo cần thiết cho tôi nghiên cứu đề tài luận văn thạc sĩ của mình. Trong bối cảnh công nghiệp hóa hiện đại hóa ngày càng mạnh mẽ, đi kèm với đó là tiến trình hội nhập và phát triển không ngừng của nền kinh tế- xã hội đòi hỏi pháp luật về quản lý, sử dụng đất nông nghiệp trên cả nước và từng địa phương cần tiếp tục được nghiên cứu.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Mục đích nghiên cứu của luận văn nhằm làm sáng tỏ những vấn đề lý luận và thực tiễn (qua nghiên cứu thực tiễn tại tỉnh Thừa Thiên Huế) của pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp của các cá nhân và tổ chức. Trên cơ sở đó, đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật, cũng như việc tổ chức thực hiện pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp của các cá nhân và tổ chức.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

- Làm sáng tỏ những vấn đề lý luận của pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp của các cá nhân và tổ chức.

- Phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp của các cá nhân và tổ chức.

- Đề xuất định hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật và bảo đảm thực hiện pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp của các cá nhân và tổ chức.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Luận văn tập trung nghiên cứu các quy định pháp luật Việt Nam về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân trong việc sử dụng, khai thác đối với đất nông nghiệp. Bên cạnh đó, luận văn nghiên cứu thực trạng pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp của các cá nhân, tổ chức và thực tiễn thi hành tại tỉnh Thừa Thiên Huế.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

- Về thời gian: Từ khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực cho đến 2018.
- Về không gian: Tập trung nghiên cứu các quy định về quản lý, sử dụng đất nông nghiệp, về quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân, tổ chức.
- Về địa bàn: Trong phạm vi tỉnh Thừa Thiên Huế.

5. Cơ sở phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận nghiên cứu

Luận văn vận dụng lý luận và phương pháp luận của chủ nghĩa duy vật biện chứng và duy vật lịch sử, tư tưởng Hồ Chí Minh về nông nghiệp - nông thôn.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Sử dụng phương pháp phân tích, tổng hợp, thống kê, quan sát, so sánh... nhằm phân tích, đánh giá thực trạng của các quy định liên quan, đưa ra các kết luận mang tính khoa học để hoàn thiện chính sách pháp luật trong sử dụng đất nông nghiệp ở Việt Nam.

6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn

Đây là đề tài có tính mới và có tính cấp thiết bởi từ khi Luật Đất đai 2013 có hiệu lực thi hành cho đến nay, trên phạm vi cả nước nói chung và tỉnh Thừa Thiên Huế nói riêng, có rất ít đề tài nghiên cứu toàn diện và cụ thể về quyền sử dụng đất nông nghiệp của tổ chức, cá nhân.

Hơn thế nữa, hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp của các cá nhân, tổ chức đang là vấn đề cấp thiết. Các kết quả nghiên cứu có thể được coi là những tài liệu tham khảo cần thiết trong quá trình nghiên cứu nhằm tiếp tục hoàn thiện pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp của các cá nhân, tổ chức nói riêng và pháp luật đất đai nói chung.

7. Bộ cục của luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, nội dung của luận văn gồm 3 chương:

- Chương 1: Những vấn đề lý luận về quyền sử dụng đất nông nghiệp của các cá nhân, tổ chức và pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp của các cá nhân, tổ chức;
- Chương 2: Thực trạng pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp của các cá nhân, tổ chức và thực tiễn thi hành tại tỉnh Thừa Thiên Huế;
- Chương 3: Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và bảo đảm thực hiện pháp luật về quyền sử dụng đất của các cá nhân, tổ chức từ thực tiễn tỉnh Thừa Thiên Huế.

Chương 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ KHUNG PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP CỦA CÁC CÁ NHÂN VÀ TỔ CHỨC

1.1. Khái niệm và vai trò của đất nông nghiệp

1.1.1. Khái niệm đất nông nghiệp

“Đất nông nghiệp là đất được xác định chủ yếu để sử dụng vào sản xuất nông nghiệp như trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản hoặc nghiên cứu thí nghiệm về nông nghiệp.”

1.1.2. Vai trò của đất nông nghiệp

1.1.2.1. Vai trò về chính trị, pháp lý

Dưới góc độ chính trị pháp lý, đất đai trong đó đất nông nghiệp là một bộ phận không thể tách rời của lãnh thổ quốc gia gắn liền với chủ quyền quốc gia.

1.1.2.2. Vai trò về kinh tế-xã hội

Đất đai, đất nông nghiệp là một tài nguyên thiên nhiên quý giá của mỗi quốc gia và nó cũng là yếu tố mang tính quyết định sự tồn tại và phát triển của con người và các sinh vật khác trên trái đất.

1.2. Lý luận pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp của các cá nhân, tổ chức

1.2.1. Khái niệm pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp của các cá nhân, tổ chức

Nghiên cứu, tìm hiểu nội dung các quy định này, có thể thấy pháp luật quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với cá nhân, tổ chức là một chế định quan trọng của pháp luật đất đai Việt Nam, nó là tổng hợp các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành để điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh trong quan hệ về quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân, tổ chức.

1.2.2. Cơ cấu của pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân, tổ chức pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp của các cá nhân, tổ chức

Một là, quy định về giao đất, cho thuê đất nông nghiệp và thẩm quyền thực hiện hoạt động này của cơ quan Nhà nước đối với tổ chức, cá nhân.

Hai là, quy định về thời hạn, hạn mức giao đất, cho thuê đất nông nghiệp đối với tổ chức, cá nhân.

Ba là, các quy định pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp đối với tổ chức, cá nhân.

Bốn là, quy định về thu hồi, bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân.

1.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp của các cá nhân, tổ chức

1.3.1. Chế độ sở hữu đất đai

Ở Việt Nam thì chế độ sở hữu về đất đai là chế độ sở hữu toàn dân, do Nhà nước đại diện làm chủ sở hữu. Cụ thể theo Luật Đất đai năm 2013 thì khái niệm quyền sử dụng đất bao hàm một số quyền của quyền định đoạt đất đai như mua, bán, chuyển nhượng, cho thuê.

1.3.2. Điều kiện kinh tế - chính trị xã hội của từng giai đoạn

Thứ nhất, yếu tố kinh tế

Kinh tế có vai trò quyết định đối với pháp luật nói chung và pháp luật QSDĐNN đối với CN, TC nói riêng. Các quan hệ kinh tế là cơ sở để xây dựng pháp luật, kinh tế quyết định nội dung và hình thức của pháp luật về QSDĐNN của CN, TC

Thứ hai, yếu tố chính trị.

Chính trị là những công việc Nhà nước hay xã hội, gắn với những quan hệ giữa các giai cấp, các dân tộc các nhóm xã hội mà hạt nhân của nó là vấn đề giành, giữ và sử dụng quyền lực nhà nước

1.3.3. Yếu tố văn hoá

1.3.4. Tập quán

1.4. Lược sử hình thành và phát triển của pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp của các cá nhân, tổ chức

1.4.1. Giai đoạn Hiến pháp 1946

1.4.2. Giai đoạn Hiệp pháp 1959

1.4.3. Giai đoạn Hiệp pháp 1980

1.4.4. Giai đoạn Luật Đất đai 1987

1.4.5. Giai đoạn Luật Đất đai 1993

1.4.6. Giai đoạn Luật Đất đai 2003

1.4.7. Giai đoạn Luật Đất đai 2013 đến nay

Kết luận chương 1

Chương 1 đã tập trung làm rõ các khái niệm, đặc điểm, phân loại về đất và đất nông nghiệp nói riêng để có cái nhìn cụ thể về đối tượng của quyền sử dụng đất tiếp tục làm rõ các nội dung liên quan đến quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất nông nghiệp đồng thời định nghĩa nó gắn với chủ thể. Quyền sử dụng đất nông nghiệp nói chung và quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân, tổ chức nói riêng là khả năng được Nhà nước trao cho và đảm bảo khi tham gia vào các quan hệ pháp luật sử dụng đất nông nghiệp. Chương 1 tập trung là rõ các trình bày cơ sở hình thành quyền sử dụng đất nông nghiệp của chủ thể này ở Việt Nam với những nội dung cơ bản: đường lối, chính sách của Đảng về giao đất sử dụng ổn định, lâu dài; chế độ sở hữu toàn dân về đất đai và chủ trương phát triển kinh tế. Chính từ những cơ sở này mà pháp luật đã có những quy định ghi nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp thể hiện qua các nội dung về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; về hạn mức, thời hạn giao đất, cho thuê đất; về các quyền của người sử dụng đất, việc được cấp GCNQSDĐ; việc thực hiện các nghĩa vụ tài chính hay giải quyết các chế độ, quyền lợi khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của chủ thể này... Những nội dung cụ thể sẽ tiếp tục được đi sâu phân tích ở Chương 2 của luận văn.

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP CỦA CÁC CÁ NHÂN, TỔ CHỨC VÀ THỰC TIỄN THI HÀNH TẠI TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

2.1. Thực trạng pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp của các cá nhân và tổ chức

2.1.1. Quy định của pháp luật đất đai về cá nhân, tổ chức là chủ thể của quyền sử dụng đất nông nghiệp

Cụ thể tại Điều 5.1 Luật đất đai 2013 quy định tổ chức trong nước: “gồm cơ quan nhà nước, đơn vị vũ trang nhân dân, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức kinh tế, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức sự nghiệp công lập và tổ chức khác theo quy định của pháp luật về dân sự (sau đây gọi chung là tổ chức) “.

Để tham gia quan hệ pháp luật về sử dụng đất nông nghiệp, tổ chức, cá nhân phải đảm bảo những điều kiện:

Thứ nhất, có sự tham gia vào quan hệ pháp luật đất nông nghiệp bằng việc được Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất để sản xuất phát triển kinh tế.

Thứ hai, có năng lực pháp luật và năng lực hành vi khi tham gia quan hệ pháp luật đất đai.

2.1.2. Quy định của pháp luật đất đai về quyền được giao đất, được cho thuê đất nông nghiệp của các cá nhân, tổ chức

Giao đất, cho thuê đất nông nghiệp là việc nhà nước trao quyền sử dụng đất bằng quyết định hành chính cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất. Cụ thể như sau:

Thứ nhất, Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất

Thứ hai, Nhà nước cho thuê đất nông nghiệp thu tiền thuê đất hằng năm hoặc thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với cá nhân, tổ chức

2.1.3. Quy định của pháp luật về thời hạn sử dụng đất nông nghiệp đối với các cá nhân, tổ chức

Đối với đất nông nghiệp, tùy thuộc vào từng loại đất mà có thời hạn sử dụng ổn định, lâu dài hoặc sử dụng có thời hạn. Kế thừa tinh thần của Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013 cũng quy định thời hạn giao đất, cho thuê đất theo thời hạn sử dụng ổn định lâu dài và có thời hạn. Cụ thể như sau:

Thứ nhất, quy định của pháp luật đất đai về đất sử dụng ổn định, lâu dài.

Thứ hai, quy định của pháp luật đối với đất sử dụng có thời hạn.

Thứ ba, thời hạn sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp của tổ chức, cá nhân.

Thứ tư, thời hạn sử dụng đất nông nghiệp khi nhận chuyển quyền sử dụng.

2.1.4. Quy định của pháp luật đất đai về quyền được cấp GCNQSDĐ nông nghiệp cho các cá nhân, tổ chức

Hoạt động cấp GCNQSDĐ là hoạt động có ý nghĩa quan trọng thể hiện sự công nhận của Nhà nước trong việc trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể tương ứng. GCNQSDĐ nông nghiệp là giấy tờ pháp lý do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho người sử dụng đất nông nghiệp để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Đối với quyền được cấp GCNQSDĐ nông nghiệp của cá nhân, tổ chức, pháp luật đưa ra những điều kiện cụ thể, tùy theo từng trường hợp:

Thứ nhất, các quy định đối với chủ thể là cá nhân

Một là, cá nhân đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất (Khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013).

Hai là, cá nhân đang sử dụng đất và không có giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất.

Thứ hai, các quy định đối với tổ chức

2.1.5. Quy định của pháp luật đất đai về chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của các cá nhân, tổ chức

2.1.5.1 Quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân, tổ chức

Khoản 10 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*Chuyển quyền sử dụng đất là việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác thông qua các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất và góp vốn bằng quyền sử dụng đất*”.

2.1.5.2. Quyền tặng cho quyền sử dụng đất nông nghiệp của các cá nhân, tổ chức

Tặng cho quyền sử dụng đất là một trong những quyền cơ bản của người sử dụng đất lần đầu tiên được quy định trong Luật Đất đai năm 2003 và nay được ghi nhận tại Luật Đất đai năm 2013. Theo đó, cá nhân, tổ chức sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao trong hạn mức; đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nhận chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho.

2.1.5.3. Quyền được góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp của các cá nhân, tổ chức

Căn cứ tại Điểm h Khoản 1 Điều 179 Luật Đất đai năm 2013 quy định đối tượng được góp vốn bằng quyền sử dụng đất là cá nhân sử dụng đất nông nghiệp.

Đối với tổ chức, tại điểm đ Khoản 2 Điều 174 Luật đất đai 2013 ghi

nhận quyền góp vốn của tổ chức.

2.1.6. Quyền thực hiện các hoạt động khác liên quan đến đất nông nghiệp của các cá nhân, tổ chức

2.1.6.1. Quyền cho thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp của các cá nhân, tổ chức.

Điểm d Khoản 1 Điều 179 Luật Đất đai năm 2013 quy định tổ chức, cá nhân có quyền “...cho tổ chức, cá nhân khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư tại Việt Nam thuê quyền sử dụng đất”.

2.1.6.2. Quyền chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp của các cá nhân, tổ chức

Tại Điều 180 Luật Đất đai năm 2013 quy định cá nhân có quyền chuyển mục đích sử dụng đất từ loại không thu tiền sử dụng đất sang loại đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất

2.1.6.3. Quyền thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp của các cá nhân, tổ chức

Theo quy định tại Điểm g Khoản 1 Điều 179 Luật Đất đai năm 2013 thì tổ chức, cá nhân được thế chấp quyền sử dụng đất do Nhà nước giao tại tổ chức tín dụng hoạt động hợp pháp tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật.

2.2 Thực tiễn thi hành pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp của các cá nhân, tổ chức tại Tỉnh Thừa Thiên Huế

2.2.1. Những thuận lợi khi thi hành pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp của các cá nhân và tổ chức tại Tỉnh Thừa Thiên Huế và nguyên nhân

2.2.1.1. Quy định về quy hoạch kế hoạch sử dụng đất đã được sửa đổi theo hướng bảo đảm tốt hơn quyền lợi của người sử dụng đất

Tại địa phương tỉnh Thừa Thiên Huế Diện tích đất nông nghiệp đến năm 2010 là 382.814,37 ha chiếm 76,06% tổng diện tích đất tự nhiên và chiếm 81,22% diện tích đất đã khai thác đưa vào sử dụng. Theo định hướng phát triển đất nông nghiệp đến năm 2020 đất nông nghiệp có 385.600ha chiếm 76,61% đất tự nhiên.

2.2.1.2. Quy định về thời hạn, hạn mức giao đất cho thuê đất nông nghiệp của pháp luật tạo điều kiện ổn định sản xuất cho cá nhân, tổ chức

Để cụ thể hóa các quy định pháp luật đất đai đó thì tỉnh Thừa Thiên Huế cũng đã có văn bản quy định cụ thể là Quyết định số: 11/2015/QĐ-UBND về việc “Quy định hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế”, và các văn bản hướng dẫn thực hiện, văn bản trao đổi khác của địa phương.

Các mối liên kết sản xuất giữa doanh nghiệp với các hợp tác xã, nông dân đã khẳng định được hiệu quả, như Công ty CP Vật tư nông nghiệp, Công

ty CP Giồng cây trồng và vật nuôi, Công ty TNHH 1TV Quế Lâm miền Trung, Công ty Liên Việt, Hợp tác xã Phú Lương 1 ở huyện Phú Vang là điển hình cho xây dựng cánh đồng mẫu lớn ở Thừa Thiên Huế.

Tổng diện tích cánh đồng mẫu lớn ở Thừa Thiên Huế hiện nay là hơn 1.400 ha, chiếm khoảng 1/3 tổng diện tích trồng lúa toàn tỉnh.

2.2.1.3. Đã có điều chỉnh quy định về giá đất phù hợp hơn với cơ chế thị trường

Cụ thể tại Thừa Thiên Huế thì tỉnh đã ban hành Quyết định số 75/2014/QĐ-UBND về việc “Ban hành bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế áp dụng trong thời gian 5 năm (2015-2019)” nhằm tạo sự chủ động cho người dân và tổ chức khi thực hiện các quyền và nghĩa vụ đối với đất được giao sử dụng.

2.2.1.4. Công tác cấp GCNQSDĐ nông nghiệp cho các cá nhân, tổ chức đã thu được nhiều kết quả

Năm 2015, toàn tỉnh đã cấp được 9.542 Giấy chứng nhận với diện tích 2.722,2 ha, trong đó cấp cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đạt 9.340 Giấy chứng nhận với diện tích 1.548,0 ha; cấp cho các tổ chức và cơ sở tôn giáo đạt 202 Giấy chứng nhận với diện tích 1.174,2 ha.

Như vậy, lũy kế đến ngày 31/12/2015 toàn tỉnh đã cấp được 610.042 Giấy chứng nhận với diện tích 336.594,6 ha, đạt tỷ lệ 97,8%, .

2.2.1.5. Quy định về bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất nông nghiệp bảo đảm tốt hơn quyền lợi của cá nhân, tổ chức sử dụng đất

Tại kỳ họp thứ 7, HĐND tỉnh Thừa Thiên Huế khóa VII vừa diễn ra, đại diện HĐND tỉnh đã trình bày báo cáo kết quả giám sát việc thực hiện chính sách pháp luật về thu hồi đất, giao đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại các dự án lớn trên địa bàn tỉnh.

Sở TN&MT Thừa Thiên Huế thông tin, từ năm 2014 đến nay, UBND tỉnh đã đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư đối với 11 khu đất, với tổng diện tích 31.588 m²; dự án giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức chỉ định chủ đầu tư, giao đất: 55 dự án với tổng diện tích 816.808,4 m², thuê đất 144 dự án với diện tích 6.637.232,2 m² (trong đó, trên địa bàn Khu kinh tế Chân Mây- Lăng Cô có 29 dự án với tổng diện tích 2.109.450,6 m²).

2.2.2. Những vướng mắc, khó khăn khi thi hành pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp của các cá nhân, tổ chức tại tỉnh Thừa Thiên Huế và nguyên nhân.

2.2.2.1. Những hạn chế trong việc thực thi quy định về xây dựng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp

Thứ nhất, nguyên tắc lập quy hoạch chủ yếu bảo vệ cứng nhắc đất trồng lúa theo từng mảnh đất, sau đó gom thành tổng diện tích mà chưa chú ý đến điều kiện khác (thời tiết, khí hậu, điều kiện chăm bón...).

Thứ hai, pháp luật hiện hành quy định, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện phải thể hiện diện tích chuyển mục đích sử dụng đất “phải được phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền”

2.2.2.2. Một số vấn đề liên quan đến GCNQSDĐ nông nghiệp của cá nhân, tổ chức còn không ít hạn chế, bất cập

Thứ nhất, việc xác định nguồn gốc sử dụng đất để cấp giấy CNQSDĐ trong trường hợp cá nhân hay tổ chức khi thực hiện thủ tục lại không có đủ giấy tờ chứng minh.

Thứ hai, cơ chế hành chính của chúng ta hiện nay đã có nhiều bước đột phá về cải cách thủ tục cũng như thái độ làm việc, song đang trong quá trình chuyển dịch và cải cách toàn diện, tạo ra một Chính phủ kiến tạo, toàn diện cho nên nhiều trường hợp sẽ vẫn còn những tư tưởng chưa thật sự tiến bộ.

2.2.2.3 Những hạn chế trong quy định về giá đất

Trước hết, nếu căn cứ vào giá phổ biến để xác định mức tối thiểu cho khung giá thì cần phải tính đến tình trạng sẽ có nơi giá đất còn thấp hơn giá tối thiểu. Bên cạnh đó, giá đất bồi thường theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 là giá đất cụ thể, nhưng việc xác định giá đất cụ thể vẫn căn cứ giá đất trong bảng giá. Trên thực tế, “*Bảng giá công bố tại các địa phương chỉ bằng khoảng 30% - 60% so giá thị trường*”.

2.2.2.4. Những hạn chế trong quy định về thu hồi và bồi thường hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của các cá nhân, tổ chức

Thứ nhất, theo Luật Đất đai 2013, đất nông nghiệp trong địa giới hành chính phường chỉ được bồi thường theo giá đất nông nghiệp và hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề, tạo việc làm theo quy định.

Thứ hai, Việc thu hồi đất đối với các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai rất khó khăn, nhất là các dự án đã được giao đất, cho thuê đất nhưng không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng.

Thứ ba, qua điều tra các hộ về việc sử dụng số tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, có 65% tổng số hộ sử dụng tiền để xây nhà, mua sắm các trang thiết bị cơ bản và chia cho con cái, chỉ có khoảng 25% số hộ sử dụng tiền để sản xuất kinh doanh chuyển đổi nghề và 10% số hộ gửi tiền vào các ngân hàng.

2.2.2.5. Quy định của pháp luật đất đai còn chồng chéo, mâu thuẫn gây khó khăn trong việc thực thi

Trong đó, nổi lên là những bất cập trong quy định về các vấn đề cốt lõi về quyền các tài sản, sở hữu, tiếp cận đất đai; Bất cập trong quy định về thu hồi đất, bồi thường thu hồi và giá đất; Mâu thuẫn giữa pháp luật đất đai với pháp luật khác về xây dựng, giao thông, đấu thầu, đầu tư, DN hay việc còn tồn tại những khoảng trống lớn chưa được pháp luật đất đai điều chỉnh...

Kết luận chương 2

Nhà nước ta đang có những chính sách tích cực nhằm phát triển nông nghiệp theo hướng chuyên nghiệp hóa, hình thành những vùng chuyên canh hay những trang trại kinh doanh tổng hợp. Chính vì vậy mà pháp luật đã có những mở rộng trong quy định về thời hạn giao đất, cho thuê đất, nâng thời hạn giao đất nông nghiệp trong hạn mức đối với hộ gia đình, cá nhân từ 20 năm lên 50 năm, thống nhất cho các loại đất nông nghiệp (đất trồng cây hàng năm và đất trồng cây lâu năm, đất lâm nghiệp; Luật Đất đai năm 2013 mặc dù vẫn giữ nguyên quy định về mức hạn mức giao đất, cho thuê đất nông nghiệp đối với cá nhân nhưng có sự điều chỉnh theo hướng mở rộng hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất, đáp ứng yêu cầu tích tụ đất đai phục vụ sản xuất nông nghiệp theo hướng hiện đại phù hợp với đường lối phát triển nông nghiệp, nông thôn. Theo đó, pháp luật còn cho phép hộ gia đình, cá nhân tích tụ với diện tích lớn hơn (không quá 10 lần hạn mức giao đất nông nghiệp). Bên cạnh đó, pháp luật quy định điều kiện, thủ tục, nội dung cụ thể các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất nông nghiệp mà hộ gia đình, cá nhân được phép thực hiện như: các giao dịch chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp (chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn quyền sử dụng đất), các hoạt động khác (chuyển mục đích sử dụng; thế chấp, cho thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp). Đồng thời, những đơn giản hóa trong việc xem xét cấp GCNQSDĐ đối với các trường hợp có các giấy tờ hợp pháp và không có các giấy tờ cho thấy sự nới rộng của pháp luật trong quy định về pháp luật trong việc ghi nhận quyền của người sử dụng đất...

Chương 3

ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP CỦA CÁC CÁ NHÂN, TỔ CHỨC TỰ THỰC TIỄN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp của các cá nhân và tổ chức

Thứ nhất, cần tập trung thực hiện các định hướng và giải pháp như: Tiếp tục nghiên cứu, xây dựng và hoàn thiện chính sách, pháp luật đất đai cho phù hợp với thực trạng công tác quản lý và sử dụng đất nông nghiệp.

Thứ hai, nguồn lực về đất nông nghiệp vẫn chưa thực sự được khai thác một cách tối đa, phát huy đầy đủ và bền vững để trở thành nguồn nội lực quan trọng phục vụ phát triển kinh tế – xã hội của đất nước.

Thứ ba, quá trình tích tụ, tập trung đất nông nghiệp diễn ra còn chậm, chưa theo kịp nhu cầu tái cơ cấu ngành nông nghiệp nói chung, cho phát triển nông nghiệp hàng hóa quy mô lớn, công nghiệp hóa, hiện đại hóa nông nghiệp nông thôn.

Thứ tư, hệ thống tài chính đất đai gồm định giá đất và thuế đất vẫn chưa đạt được trạng thái cần thiết của chuẩn mực quản lý phù hợp.

Thứ năm, tình trạng vi phạm chính sách, pháp luật về đất đai diễn ra khá phổ biến.

3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp của các cá nhân và tổ chức

3.2.1. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân, tổ chức

3.2.1.1. Hoàn thiện các quy định của pháp luật về thời hạn, hạn mức sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân, tổ chức

Về hạn mức giao đất nông nghiệp, tâm tư nguyện vọng của đa số người dân làm nông, luôn mong muốn được kéo dài thời hạn sử dụng đất nông nghiệp.

Đầu tư cho nông nghiệp là một loại đầu tư có chu kỳ dài nếu muốn đầu tư đó mang lại năng suất và sản lượng rất cao.

3.2.1.2. Hoàn thiện các quy định của pháp luật liên quan đến GCNQSDĐ nông nghiệp cho cá nhân, tổ chức.

Thứ nhất, nhằm hạn chế việc trao thẩm quyền quá lớn cho UBND cấp xã trong việc xem xét công nhận quyền sử dụng đất của cá nhân, tổ chức không có bất cứ một loại giấy tờ nào theo quy định của pháp luật.

Thứ hai, Về thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cần rút ngắn hơn nữa thời gian cấp lần đầu cho cá nhân và tổ chức cũng như thủ tục cấp biến động cho các chủ thể này.

Thứ ba, công khai trình tự thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất

3.2.1.3. Hoàn thiện các quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Ở đây là đất nông nghiệp phục vụ cho phát triển nông nghiệp thì việc quy hoạch, xây dựng kế hoạch sử dụng đất phải đi vào đặc tính thổ nhưỡng cũng như phân bố ở những vùng có điều kiện tự nhiên khác nhau nên sẽ có điều kiện phát triển những ngành trồng trọt, chăn nuôi khác nhau.

3.2.1.4. Hoàn thiện các quy định về giá đất

Thứ nhất, Luật đất đai năm 2013 đã có những sửa đổi nhằm khắc phục những bất cập về giá đất trong thời gian qua nhưng chưa xác định giá đất, đòi hỏi pháp luật phải có những hướng dẫn rõ ràng hơn để có thể áp dụng một cách dễ dàng.

Thứ hai, cần tạo sự minh bạch thông tin thị trường đất đai.

Thứ ba, Cần có ghi nhận ý kiến của người dân, chuyên gia về bất động sản trong việc xây dựng giá đất cũng như định giá đất trong các trường hợp thực hiện các hoạt động có liên quan đến giá đất.

3.2.1.5. Hoàn thiện các quy định về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của cá nhân, tổ chức

Thứ nhất, cần quy định chặt chẽ hơn về thẩm quyền thu hồi đất, mục đích thu hồi đất để phát triển kinh tế – xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng theo hướng kiểm soát quyền lực của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong lĩnh vực này.

Thứ hai, chuẩn bị tốt phương án đền bù, trên cơ sở tính toán đầy đủ lợi ích của Nhà nước, người bị thu hồi đất và người được hưởng lợi từ việc Nhà nước thu hồi đất.

Thứ ba, tham khảo kinh nghiệm của một số nước về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

3.2.2. Giải pháp bảo đảm thực hiện pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp

3.2.2.1. Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp cho cán bộ và người sử dụng đất.

Sự tuyên truyền pháp luật cần có sự phối hợp giữa các cấp địa phương từ tỉnh đến cấp xã, đến từng thôn, làng tổ dân phố kết hợp với nhiều hình thức khác nhau như: tuyên truyền, giáo dục, thuyết phục nhân dân trên các phương tiện thông tin đại chúng của địa phương hoặc tiếp xúc trực tiếp với người dân tại các cuộc họp tại tổ dân phố, thôn, làng hoặc các cuộc tiếp xúc cử tri...

3.2.2.2. Nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ Nhà nước có thẩm quyền trong công tác quản lý đất nông nghiệp

Đội ngũ cán bộ, công chức đóng vai trò quan trọng trong xây dựng và hoàn thiện bộ máy nhà nước, trong hoạt động công vụ. Hiệu lực, hiệu quả của bộ máy nhà nước nói chung và của hệ thống chính trị nói riêng xét cho cùng được quyết định bởi phẩm chất, năng lực và hiệu quả công tác của đội ngũ cán bộ, công chức.

Thông qua các buổi tập huấn, hội thảo về nghiệp vụ thì cần phải thường xuyên liên tục nâng cao trình độ của những cán bộ ở vai trò trên.

3.2.2.3. Tăng cường thanh tra, kiểm tra, giám sát và xử lý vi phạm trong quá trình thực hiện các quy định về quyền của người sử dụng đất nông nghiệp, nhất là vấn đề bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp

Đối với các cơ quan quản lý nhà nước cần chú trọng thanh tra, kiểm tra việc tuân thủ quy định thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Đối với các đối tượng sử dụng đất cần tăng cường thanh tra, kiểm tra giám sát thường xuyên tình hình sử dụng đất sau khi được giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất để phát hiện xử lý kịp thời các trường hợp không đưa đất vào sử dụng gây lãng phí đất đai;

Kết luận chương 3

Các quy phạm pháp luật được xây dựng ra nhưng không phải lúc nào cũng hoàn toàn đúng và xảy ra những tiêu cực khi áp dụng vào thực hiện trên thực tiễn. Những quy định về thời hạn, hạn mức sau điều chỉnh có những tích cực nhưng vẫn còn những hạn chế nhất định đối với một bộ phận nông dân khi nhiều ý kiến còn cho rằng nên nới rộng hơn nữa thời hạn hoặc xóa bỏ hẳn quy định về hạn mức giao đất, cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân; hay quy định về căn cứ giao đất, cho thuê đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cũng có nhiều những ưu điểm phát huy hiệu quả thực hiện nhưng vẫn còn những tồn tại cần điều chỉnh, sửa đổi. Những quy định chông chéo trong pháp luật dân sự, pháp luật đất đai và những văn bản khác Chính vì vậy, từ việc phân tích đánh giá, chương III luận văn đã đưa ra những kiến nghị sửa đổi, điều chỉnh các quy phạm pháp luật, cũng như những kiến nghị nhằm tăng cường hiệu quả thực thi, hiệu quả quản lý công tác sử dụng đất nông nghiệp trên thực tế, nhằm đảm bảo tốt hơn quyền của cá nhân, tổ chức sử dụng đất và hoạt động quản lý đất đai của Nhà nước.

KẾT LUẬN

Trong bối cảnh hội nhập sâu rộng đi song hành với đó là tốc độ phát triển kinh tế ở đất nước ngày một phát triển theo tốc độ cao thì vấn đề bảo vệ và gìn giữ quỹ đất nông nghiệp nói riêng và đất đai nói chung cần phải nhìn nhận một cách nghiêm túc và bền vững. Cần có những biện pháp nhằm bảo vệ đất nông nghiệp, giao đất đến đúng đối tượng có thể sử dụng hợp lý, hiệu quả, tiết kiệm. Là các chủ thể quan trọng trong quan hệ pháp luật đất đai, cá nhân và tổ chức luôn được pháp luật ghi nhận và xây dựng các chế định phù hợp nhất, ngày càng mở rộng các quyền dành cho nhóm chủ thể này. Qua việc tìm hiểu các quy định pháp luật nước ta về quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân, tổ chức đã đặt trong sự nhìn nhận, so sánh với pháp luật qua các thời kỳ, phần nào ta đã có cái nhìn toàn diện hơn để có những đánh giá, bình luận về quy định của pháp luật hiện hành. Từ đó thấy rằng pháp luật về đất đai đã quy định cụ thể các vấn đề có liên quan như: quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp, về giao đất, cho thuê đất nông nghiệp, quy định về các quyền có liên quan như quyền chuyển nhượng, chuyển đổi, thừa kế, tặng cho, góp vốn... quyền sử dụng đất nông nghiệp khi được Nhà nước trao quyền sử dụng đất; các vấn đề pháp lý liên quan đến hạn mức, thời hạn giao đất cho đối tượng này cũng như quy định về việc cấp GCNQSDĐ, các nghĩa vụ tài chính phải thực hiện và thu hồi đất cùng những vấn đề pháp lý về hỗ trợ, bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp. Tuy còn tồn tại một số những hạn chế trong quy định của pháp luật dẫn đến những vướng mắc khi thực hiện trên thực tế nhưng nếu được hoàn thiện, tháo gỡ sẽ phát huy hiệu quả thực hiện tối đa.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Báo cáo tại Hội nghị giao ban trực tuyến công tác cấp GCNQSDD, quyền sở hữu nhà ở trên địa bàn TP. Hà Nội, ngày 18 tháng 7 năm 2016.
2. Bộ Chính trị (1988), Nghị quyết số 10/NQ-TW ngày 05 tháng 4 năm 1988 về Đổi mới quản lý kinh tế nông nghiệp.
3. Bộ Chính trị (1991), Nghị quyết Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ VII.
4. Bộ Chính trị (1991), Nghị quyết Hội nghị Trung ương lần thứ 2 (khóa VII tháng 12 năm 1991).
5. Bộ Chính trị (1992), Nghị quyết Hội nghị Trung ương lần thứ 5 (khóa VII, tháng 6/1992).
6. Bộ Chính trị (2003), Nghị quyết Hội nghị lần thứ 7 Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XI năm 2003.
7. Bộ Tài chính (1993), Thông tư 89/1993/TT-BTC ngày 09 tháng 11 năm 1993 hướng dẫn thi hành nghị định 74/CP ngày 25/10/1993 của Chính phủ.
8. Bộ Tài chính (2011), Thông tư 124/2011/TT-BTC ngày 31 tháng 8 năm 2011 hướng dẫn về lệ phí trước bạ.
9. Bộ Tài chính (2013), Thông tư 34/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 03 năm 2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 124/2011/TT- ngày 31 tháng 8 năm 2011 hướng dẫn về lệ phí trước bạ.
10. Bộ Tài chính (2014), Thông tư 02/2014/TT-BTC ngày 02 tháng 01 năm 2014 hướng dẫn về phí, lệ phí thuộc thẩm quyền quyết định của HĐND Tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.
11. Bộ Tài chính (2014), Thông tư 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 06 năm 2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.
12. Bộ Tài nguyên và Môi trường, Báo cáo tổng kết thi hành Luật Đất đai năm 2003.
13. Bộ Tài nguyên và Môi trường, Báo cáo Tổng Điều tra Đất đai năm 2010, Hà Nội.
14. Bộ Tài nguyên và Môi trường, Báo cáo Thống kê diện tích đất đai năm 2015.
15. Bộ Tài nguyên và Môi trường, Báo cáo công tác quản lý Nhà nước về đất đai năm 2014, tháng 6 đầu năm 2015 và tình hình triển khai thi hành luật đất đai và những vấn đề cần giải quyết tháo gỡ.
16. Bộ Tài nguyên và Môi trường, Báo cáo về công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo trong lĩnh vực quản lý, sử dụng đất đai giai đoạn 2012 – 2016.

17. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014), Thông tư số 29/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 quy định chi tiết việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

18. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014), Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 06 năm 2014 quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

19. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2015), Thông tư 02/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 01 năm 2015 quy định chi tiết một số điều của Nghị định 42/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP.

20. Bùi Đức Hiền (2017) , Bất cập trong các quy định về đất nông nghiệp ở Việt Nam hiện nay, Tạp chí Nhà nước và pháp luật, (02), tr. 61 – 62

21. Chính phủ (2014), Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

22. Chính phủ (2014), Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Đất đai

23. Chính phủ (2017), Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định hướng dẫn Luật Đất đai.

24. Đại học Luật Hà Nội (2009), Giáo trình Luật Đất đai, Nxb. Công an nhân dân.

25. Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2013.

26. Phạm Thu Thủy (2014), “*Pháp luật về bồi thường khi nhà nước thu hồi đất nông nghiệp Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2013*”. Nguyễn Danh Kiên (2012), “*Pháp Luật về sử dụng đất nông nghiệp ở Việt Nam*”, Luận văn Thạc sĩ ngành Luật Kinh tế, Khoa Luật-ĐH Quốc gia Hà Nội.

27. Lê Hồng Hạnh, *Những quy định mới về giao đất, cho thuê đất của Luật Đất đai năm 2013*, Dân chủ và pháp luật.

28. Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn Thừa Thiên Huế, “*Định hướng sử dụng đất tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2020*”, Bài viết trên website” <https://snnptnt.thuathienhue.gov.vn/?gd=1&cn=171&tc=139>,

29. Trần Quang Huy (2010) , *Chính sách hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất*, Tạp chí Luật học, (10) , tr.29.

30. Trần Thị Cúc & Nguyễn Phúc Thiện (2016) , *Bảo đảm thực thi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong quá trình hội nhập quốc tế*, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, (06), tr. 46 – 48.

31. Trần Văn Duy, *Thực hiện pháp luật về bồi thường thiệt hại khi thu hồi đất nông nghiệp của nông dân*, Dân chủ và pháp luật.

32. Viện Khoa học pháp lý, *Từ điển Thuật ngữ Luật học*, Nxb. Bộ Tư pháp.

33. Vũ Văn Tuấn (2015), *Pháp luật về bảo vệ đất nông nghiệp ở Việt Nam hiện nay*, *Tạp chí Dân chủ và pháp luật*, Số chuyên đề về công tác tư pháp (12), tr 8 – 10.

34. Vũ Ngọc Hà (2014), *Những đổi mới nhằm bảo đảm quyền lợi của người sử dụng đất*, *Tạp chí Thanh tra*, (06), tr. 30 – 31. 69.

35. Hoàng Anh, *Vĩnh Phúc đột phá khuyến khích tích tụ đất đai phát triển nông nghiệp quy mô lớn*, Báo điện tử Nông nghiệp và phát triển nông thôn: <http://nongnghiep.vn/vinh-phuc-dot-pha-khuyen-khich-tich-tu-dat-dai-phat-triennong-nghiep-quy-mo-lon-post176545.html>

36. Huy Thông, *Hiệu quả sử dụng đất nông nghiệp tại Việt Nam còn thấp*, Cơ quan ngôn luận của Hội nông dân:

<http://mtnt.hoinongdan.org.vn/sitepages/news/1098/36380/hieu-qua-su-dung-dat-nongnghiep-tai-viet-nam-con-thap>.

37. Lê Văn Sua, *Một số quy định Luật Đất đai năm 2013 – Kiến nghị hoàn thiện*, Báo điện tử Bộ Tư pháp:

<http://moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/ngghien-cuu-trao-doi.aspx?ItemID=2097>

38. *Thực trạng tình hình tích tụ tập trung đất đai*, Báo điện tử Sở tài nguyên và môi trường Hưng Yên:

<http://sotnmt.hungyen.gov.vn/portal/Pages/2017-5-3/Thuc-trang-tinh-hinh-tich-tu-tap-trung-dat-dai-hiec5d677.aspx>.