

**ĐẠI HỌC HUẾ  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT**



**NGUYỄN THỊ THANH TOÀN**

**PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN SỬ DỤNG  
ĐẤT NÔNG NGHIỆP, QUA THỰC TIỄN TẠI  
THỊ XÃ HƯƠNG TRÀ, TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**

**Chuyên ngành: Luật Kinh tế**

**Mã số: 838 0107**

**TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC**

**THỪA THIÊN HUẾ, năm 2018**

Công trình được hoàn thành tại:  
**Trường Đại học Luật, Đại học Huế**

**Người hướng dẫn khoa học: TS. Đặng Công Cường**

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

<b>LỜI MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài .....	1
2. Tình hình nghiên cứu đề tài .....	1
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu.....	3
3.1. Mục đích.....	3
3.1. Mục đích.....	3
3.2. Nhiệm vụ.....	3
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu .....	3
4.1. Đối tượng nghiên cứu .....	3
4.2. Phạm vi nghiên cứu.....	4
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu .....	4
5.1. Phương pháp luận .....	4
5.2. Phương pháp nghiên cứu .....	4
6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài .....	4
6.1. Ý nghĩa khoa học .....	4
6.2. Ý nghĩa thực tiễn.....	5
7. Kết cấu của Luận văn.....	5
<b>CHƯƠNG 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP .....</b>	<b>6</b>
1.1. Khái niệm, đặc điểm của đất nông nghiệp.....	6
1.1.1. Khái niệm đất nông nghiệp .....	6
1.1.2. Đặc điểm của đất nông nghiệp.....	6
1.2. Khái niệm, đặc điểm của quyền sử dụng đất nông nghiệp.....	6
1.2.1. Khái niệm quyền sử dụng đất nông nghiệp .....	6
1.2.2. Đặc điểm quyền sử dụng đất nông nghiệp.....	7
1.3. Khái niệm, đặc điểm và nội dung của pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp .....	7
1.3.1. Khái niệm pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp .....	7
1.3.2. Đặc điểm pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp.....	7
1.3.3. Nội dung pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp .....	8
1.4. Những yếu tố bảo đảm thực hiện quyền sử dụng đất nông nghiệp	8
<b>CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN Ở THỊ XÃ HƯƠNG TRÀ, TỈNH THỪA THIÊN HUẾ.....</b>	<b>9</b>
2.1. Thực trạng pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp.....	9
2.1.1. Căn cứ phát sinh quyền sử dụng đất nông nghiệp của các chủ thể .....	9

2.1.1.1. Về giao đất nông nghiệp .....	9
2.1.1.2. Về cho thuê đất nông nghiệp.....	9
2.1.1.3. Về công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với người đang sử dụng đất.....	9
2.1.1.4. Về nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp .....	9
2.1.2. Pháp luật quy định về các quyền của người sử dụng đất nông nghiệp	9
2.1.2.1. Các quyền chung của người có quyền sử dụng đất .....	9
2.1.2.2. Quyền của người sử dụng đất với tư cách là tổ chức trong nước... 10	
2.1.3. Pháp luật về điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất nông nghiệp .....	13
2.2. Thực tiễn thực hiện quyền sử dụng đất nông nghiệp ở thị xã Hương Trà .....	13
2.2.1. Tài nguyên đất và tình hình phân bổ các loại đất ở thị xã Hương Trà .	13
2.2.2. Thực trạng các chủ thể sử dụng đất nông nghiệp và căn cứ xác lập quyền sử dụng đất nông nghiệp của các chủ thể trên địa bàn thị xã Hương Trà .....	14
2.2.3. Tình hình thực hiện các quyền của người sử dụng đất .....	14
2.3. Nguyên nhân của hạn chế, bất cập trong thực tiễn thực hiện pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp ở thị xã Hương Trà .....	15
2.3.1. Nguyên nhân từ pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp. 15	
2.3.2. Nguyên nhân từ các cơ quan nhà nước và chủ thể của quyền sử dụng đất .....	16
<b>CHƯƠNG 3. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ BẢO ĐẢM QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP QUA THỰC TIỄN TẠI THỊ XÃ HƯƠNG TRÀ, TỈNH THỪA THIÊN HUẾ .....</b>	<b>18</b>
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp ở Việt Nam .....	18
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật và bảo đảm quyền sử dụng đất nông nghiệp qua thực tiễn tại thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế.....	18
3.2.1. Nhóm giải pháp hoàn thiện các quy định của pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp .....	18
3.2.2. Nhóm giải pháp bảo đảm thực hiện pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp .....	19
<b>KẾT LUẬN .....</b>	<b>21</b>

# LỜI MỞ ĐẦU

## 1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Đất đai có tầm quan trọng đặc biệt đối với sản xuất nông nghiệp, là tư liệu sản xuất không thể thay thế được. Hệ thống pháp luật đất đai nói chung và những quy định pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp nói riêng ngày càng chặt chẽ, rõ ràng, cụ thể, thể hiện sự tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Các quyền của người sử dụng đất được quy định trong Luật đất đai ngày càng được mở rộng, điều chỉnh theo hướng phù hợp hơn với xu thế phát triển của đất nước.

Tuy nhiên, thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện quyền sử dụng đất nông nghiệp trên thực tế vẫn còn nhiều vướng mắc, bất cập làm ảnh hưởng đến quá trình phát triển bền vững của đất nước, cản trở sự cạnh tranh trong quá trình hội nhập quốc tế của Việt Nam.

Đối với địa bàn nghiên cứu là Thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế, cùng với sự phát triển chung của thị xã, vấn đề quản lý sử dụng đất đai hiệu quả, bảo đảm việc thực thi quyền sử dụng đất trên thực tế của người sử dụng đất cũng là một vấn đề cần phải được chú trọng quan tâm.

Việc nghiên cứu và đưa ra các giải pháp nhằm góp phần hoàn thiện chế định pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về quyền sử dụng đất là vô cùng cần thiết trong giai đoạn hiện nay.

Từ thực tiễn tại địa bàn thị xã Hương Trà, cũng như nhận thức được vai trò, tầm quan trọng của vấn đề, tôi chọn nghiên cứu đề tài ***“Pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp, qua thực tiễn tại thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế”*** làm luận văn Thạc sĩ.

## 2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Thời gian qua, có một số Luận văn thạc sĩ Luật học nghiên cứu về pháp luật về quyền của người sử dụng đất, pháp luật về đất nông nghiệp, về thu hồi đất nông nghiệp, về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất như: Phạm Hương Thảo (2015), *“pháp luật về quyền của người sử dụng đất ở Việt Nam”*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội; Trần Thị Quỳnh Trang (2017), *“Pháp luật đất nông nghiệp qua thực tiễn tại tỉnh Quảng Bình”*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Đại học Luật Huế; Hoàng Thị Thu Phương (2016), *“pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp, thực tiễn áp*

*dụng tại tỉnh Quảng Bình*", Luận văn Thạc sĩ Luật học, Đại học Luật Huế; Mai Anh Tú (2015), "*pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất vì mục đích kinh tế từ thực tiễn tỉnh Quảng Trị*", Luận văn Thạc sĩ Luật học, Đại học Luật Huế.

Một số bài viết, trao đổi nghiên cứu của các tác giả trên các tạp chí, website tập trung ở nội dung phân tích quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất; bản chất pháp lý của quyền sử dụng đất trong pháp luật Việt Nam; những vướng mắc, bất cập trong thực thi quyền sử dụng đất nông nghiệp và những kiến nghị, đề xuất hoàn thiện pháp luật về đất đai, về đất nông nghiệp, cụ thể như: Nguyễn Quang Tuyền, Nguyễn Xuân Trọng, "*Bàn về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất*", website của Đại học Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh; Lê Hồng Hạnh, "*Bản chất pháp lý của quyền sử dụng đất trong pháp luật Việt Nam*", Tạp Chí Dân chủ và Pháp luật; Trần Thị Cúc, Nguyễn Phúc Thiện, "*Bảo đảm thực thi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong quá trình hội nhập quốc tế*", Tạp chí Dân chủ và pháp luật; Nguyễn Quang Tuyền, Bùi Thế Hùng (2017), "*Đánh giá về một số chính sách sử dụng đất nông nghiệp hiện nay*", Tạp chí pháp luật và thực tiễn số 1; 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 số 2; Lê Văn Sua (2017), "*một số quy định luật đất đai năm 2013, kiến nghị hoàn thiện*", website Bộ Tài nguyên và Môi trường; Châu Hoàng Thân (2017), "*Đề xuất hoàn thiện Luật Đất đai năm 2013*", Tạp chí Nhà nước và pháp luật số 10...

Nhìn chung, những công trình nghiên cứu, bài viết trên đều tập trung nghiên cứu và đề cập đến vấn đề pháp luật và thực tiễn về quyền sử dụng đất, về quyền sử dụng đất nông nghiệp, về thu hồi đất ở các khía cạnh, mức độ và phạm vi khác nhau. Tuy nhiên, chưa có công trình nào đi sâu nghiên cứu vấn đề pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp qua thực tiễn tại một địa bàn cấp huyện. Vì vậy, việc nghiên cứu, giải quyết những vấn đề pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp theo hướng chuyên sâu nhằm đưa ra được những giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về quyền này tại các địa phương là vô cùng cần thiết.

Trên cơ sở tiếp thu, kế thừa những tư tưởng khoa học và một số vấn đề mang tính lý thuyết từ các công trình đã nghiên cứu, với Luận văn của mình, tác giả sẽ tập trung làm rõ lý luận, đi sâu phân tích các quy định pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp theo Luật Đất

đai năm 2013; thực tiễn áp dụng tại địa phương nơi tác giả đang công tác; so sánh, đối chiếu những ưu điểm, tiến bộ trong việc thực hiện kể từ khi có Luật Đất đai 2013 đến nay, cũng như những bất cập, vướng mắc trong quá trình thực thi để từ đó đưa ra các giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp.

### **3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu**

#### **3.1. Mục đích**

#### **3.1. Mục đích**

Khái quát, hệ thống hoá một số vấn đề lý luận pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp ở Việt Nam; đánh giá thực trạng pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp; thực tiễn thực hiện pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp tại thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế, tìm ra những bất cập và nguyên nhân từ pháp luật cũng như trong quá trình áp dụng pháp luật để qua đó xây dựng giải pháp pháp hoàn thiện pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp và giải pháp bảo đảm thực hiện pháp luật về quyền sử dụng đất ở địa phương.

#### **3.2. Nhiệm vụ**

- Làm rõ một số vấn đề lý luận cơ bản của pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp;
- Đánh giá các quy định pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp;
- Phân tích thực tiễn thực hiện pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp tại thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế, từ đó, làm rõ những hạn chế, bất cập và nguyên nhân ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động này;
- Nghiên cứu giải pháp hoàn thiện pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp và nâng cao năng lực, hiệu quả thực hiện pháp luật về quyền này ở địa phương.

### **4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu**

#### **4.1. Đối tượng nghiên cứu**

- Chính sách, đường lối và chủ trương của Đảng Cộng sản Việt Nam về đất đai, nông nghiệp và phát triển nông thôn, về quyền sử dụng đất nông nghiệp; một số nội dung về định hướng, chiến lược phát triển kinh tế, kinh tế nông nghiệp trong Nghị quyết của Đảng.

- Nghiên cứu các quan điểm khoa học về quyền sử dụng đất nói chung, quyền sử dụng đất nông nghiệp nói riêng;

- Nghiên cứu một số vấn đề lý luận pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp và các quy định, quan hệ pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

- Nghiên cứu, đánh giá thực trạng áp dụng pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp và thực tiễn thi hành tại thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế;

#### **4.2. Phạm vi nghiên cứu**

Phạm vi về không gian: Các quan điểm khoa học được nghiên cứu và sử dụng chủ yếu được thừa nhận ở Việt Nam; Thực trạng thực hiện pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp được giới hạn trong thị xã Hương Trà, tỉnh TT. Huế;

Phạm vi về thời gian: từ năm 2014 - 2017.

### **5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu**

#### **5.1. Phương pháp luận**

Để giải quyết các nội dung nghiên cứu và mục đích mà đề tài đặt ra, luận văn sử dụng phương pháp luận nghiên cứu khoa học duy vật biện chứng và duy vật lịch sử của Chủ nghĩa Mác – Lênin.

#### **5.2. Phương pháp nghiên cứu**

- Phương pháp hệ thống, phân tích, phương pháp lịch sử, đánh giá, tổng hợp được sử dụng để nghiên cứu những vấn đề lý luận pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp (Chương 1);

- Phương pháp so sánh, phương pháp phân tích, phương pháp đánh giá, phương pháp bình luận, phương pháp thống kê, tổng hợp được sử dụng để nghiên cứu thực trạng pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp và thực tiễn ở thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế (Chương 2);

- Phương pháp tổng hợp, phương pháp diễn giải, phương pháp quy nạp được sử dụng để nghiên cứu về các giải pháp hoàn thiện và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp (Chương 3);

### **6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài**

#### **6.1. Ý nghĩa khoa học**

Luận văn góp phần vào việc xây dựng luận cứ khoa học trong quá trình hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp ở Việt Nam;

Là tài liệu tham khảo phục vụ nghiên cứu, học tập ở các cơ sở đào tạo luật;



## ***6.2. Ý nghĩa thực tiễn***

Kết quả của đề tài ngoài việc đóng góp vào việc đánh giá thực tiễn thi hành pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp và đề ra giải pháp giải quyết các vấn đề thực tiễn bức xúc đang đặt ra hiện nay qua thực tiễn ở tại thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế; kết quả nghiên cứu còn là tài liệu tham khảo cho các địa phương có cùng hoàn cảnh, là tài liệu tham khảo cho các nhà nghiên cứu, sinh viên, học sinh... quan tâm đến vấn đề pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp trong giai đoạn hiện nay.

## **7. Kết cấu của Luận văn**

Ngoài phần mở đầu, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo, Luận văn gồm có 3 chương:

Chương 1: Một số vấn đề lý luận pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp

Chương 2: Thực trạng pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp và thực tiễn thực hiện ở thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế

Chương 3: Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và bảo đảm quyền sử dụng đất nông nghiệp qua thực tiễn tại thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế.

# CHƯƠNG 1

## MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP

### 1.1. Khái niệm, đặc điểm của đất nông nghiệp

#### 1.1.1. Khái niệm đất nông nghiệp

Trên cơ sở nghiên cứu các quan niệm khác nhau về đất nông nghiệp, có thể khái niệm đất nông nghiệp như sau: *Đất nông nghiệp là phần đất có thể sử dụng để thực hiện các hoạt động sản xuất nông nghiệp, bao gồm tổng thể các loại đất có đặc tính sử dụng giống nhau, với tư cách là tư liệu sản xuất chủ yếu phục vụ cho mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp như trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản, trồng rừng; khoanh nuôi tu bổ, bảo vệ rừng; bảo vệ môi trường sinh thái; nghiên cứu thí nghiệm về nông nghiệp, lâm nghiệp.*

#### 1.1.2. Đặc điểm của đất nông nghiệp

*Thứ nhất*, đất nông nghiệp là tư liệu sản xuất đặc biệt, không thể thay thế được trong lĩnh vực nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối.

*Thứ hai*, đất nông nghiệp là loại đất mà giá trị sử dụng phụ thuộc chủ yếu vào chất lượng đất đai, độ màu mỡ phì nhiêu của đất.

*Thứ ba*, do những điều kiện đặc thù về lịch sử, địa lý, kinh tế và xuất phát điểm của Việt Nam là nền văn minh lúa nước, nên đất nông nghiệp là loại đất chiếm diện tích lớn nhất trong tổng quỹ đất quốc gia và được trải rộng ở khắp các vùng miền, các địa bàn trong cả nước.

### 1.2. Khái niệm, đặc điểm của quyền sử dụng đất nông nghiệp

#### 1.2.1. Khái niệm quyền sử dụng đất nông nghiệp

Trên cơ sở phân tích nội hàm các khái niệm quyền sử dụng đất và đặc điểm của quyền sử dụng đất, có thể đưa ra định nghĩa về quyền sử dụng đất nông nghiệp như sau: *“quyền sử dụng đất nông nghiệp là quyền tài sản của người sử dụng đất nông nghiệp, bao gồm hệ thống các quyền chung của người sử dụng đất và các quyền đặc thù của*

*người sử dụng đất nông nghiệp, cho phép người sử dụng đất nông nghiệp được khai thác công dụng, hưởng lợi thu nhập từ việc sử dụng đất nông nghiệp trong thời hạn sử dụng đất, tương ứng với phần diện tích và hình thức nhà nước trao quyền cho các chủ thể”.*

### **1.2.2. Đặc điểm quyền sử dụng đất nông nghiệp**

*Thứ nhất, nội hàm của quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày càng được mở rộng.*

*Thứ hai, quyền sử dụng đất nông nghiệp do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu về đất đai quyết định trao quyền cho người sử dụng đất và quy định cụ thể quyền của người sử dụng đất.*

*Thứ 3, quyền sử dụng đất nông nghiệp là quyền tài sản*

*Thứ 4, quyền sử dụng đất nông nghiệp là một hệ thống các quyền cho phép chủ thể sử dụng đất nông nghiệp khai thác công dụng, hưởng lợi một phần thu nhập từ việc sử dụng đất nông nghiệp, quyền định đoạt có giới hạn như các quyền chuyển nhượng, chuyển đổi, thừa kế...quyền sử dụng đất.*

*Thứ 5, quyền sử dụng đất nông nghiệp là một quyền có giới hạn*

## **1.3. Khái niệm, đặc điểm và nội dung của pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp**

### **1.3.1. Khái niệm pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp**

*Khái niệm pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp có thể được hiểu như sau: pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp là tổng hợp các quy phạm pháp luật do nhà nước ban hành và đảm bảo thực hiện bằng sức mạnh cưỡng chế của nhà nước nhằm điều chỉnh nhóm quan hệ về quyền sử dụng đất nông nghiệp của các chủ thể*

### **1.3.2. Đặc điểm pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp**

*Thứ nhất, pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp chịu sự ảnh hưởng và chi phối bởi hình thức sở hữu toàn dân về đất đai.*

*Thứ hai, pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp thể hiện xu hướng ngày càng mở rộng về quyền của người sử dụng đất, được điều chỉnh theo hướng ngày càng có lợi hơn cho người sử dụng đất.*

### **1.3.3. Nội dung pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp**

*Thứ nhất, quy định về căn cứ phát sinh quyền sử dụng đất nông nghiệp*

*Thứ hai, quy định về các quyền của người sử dụng đất*

*Một là, quy định về quyền của người sử dụng đất với tư cách là tổ chức trong nước*

*Hai là, quy định về quyền của hộ gia đình, cá nhân và cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp*

*Ba là, quy định về quyền sử dụng đất nông nghiệp của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài*

*Thứ ba, quy định về điều kiện thực hiện quyền của người sử dụng đất nông nghiệp.*

*Thứ tư, quy định về những bảo đảm của Nhà nước đối với người sử dụng đất nông nghiệp*

*Thứ năm, quy định về chấm dứt quyền sử dụng đất nông nghiệp*

### **1.4. Những yếu tố bảo đảm thực hiện quyền sử dụng đất nông nghiệp**

*Thứ nhất, quan điểm, đường lối của Đảng về xây dựng và hoàn thiện chính sách, pháp luật đất đai nói chung và chính sách, pháp luật về quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất nông nghiệp nói riêng.*

*Thứ hai, chế độ sở hữu toàn dân về đất đai.*

*Thứ ba, cơ chế quản lý kinh tế.*

*Thứ tư, quá trình hội nhập quốc tế.*

*Thứ năm, năng lực, hiệu quả hoạt động của chính quyền địa phương*

*Thứ sáu, ý thức pháp luật của người sử dụng đất*

*Thứ bảy, chiến lược an ninh lương thực, phát triển bền vững*

## **CHƯƠNG 2**

### **THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN Ở THỊ XÃ HƯƠNG TRÀ, TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**

#### **2.1. Thực trạng pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp**

##### ***2.1.1. Căn cứ phát sinh quyền sử dụng đất nông nghiệp của các chủ thể***

###### ***2.1.1.1. Về giao đất nông nghiệp***

Căn cứ xác lập quyền sử dụng đất nông nghiệp của người sử dụng đất là thông qua hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất.

###### ***2.1.1.2. Về cho thuê đất nông nghiệp***

Luật Đất đai năm 2013 ghi nhận hai hình thức thuê đất là thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê và thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

###### ***2.1.1.3. Về công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với người đang sử dụng đất***

Người đang sử dụng đất nông nghiệp ổn định được nhà nước công nhận quyền sử dụng trong trường hợp này là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư.

###### ***2.1.1.4. Về nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp***

Luật Đất đai 2013 tiếp tục ghi nhận và mở rộng quyền của người sử dụng đất nông nghiệp, trong đó có quyền chuyển nhượng, góp vốn, thừa kế quyền sử dụng đất đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài.

##### ***2.1.2. Pháp luật quy định về các quyền của người sử dụng đất nông nghiệp***

###### ***2.1.2.1. Các quyền chung của người có quyền sử dụng đất***

Người sử dụng đất có các quyền chung bao gồm: được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất; hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất; hưởng các lợi ích do công trình của Nhà nước phục vụ việc bảo vệ, cải tạo đất nông nghiệp; được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, bồi bổ đất nông nghiệp; được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình; được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định và quyền khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai.

*2.1.2.2. Quyền của người sử dụng đất với tư cách là tổ chức trong nước*

*Thứ nhất, quyền của tổ chức trong nước được nhà nước giao đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất*

Tổ chức trong nước được giao đất không thu tiền sử dụng đất chỉ có quyền chung theo quy định.

*Thứ hai, quyền của tổ chức trong nước được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.*

*Một là, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất;*

*Hai là, cho thuê quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đối với trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;*

*Ba là, tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước; tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng;*

*Bốn là, thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam.*

*Năm là, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức,*

cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật.

*Thứ ba, quyền của tổ chức trong nước sử dụng đất nông nghiệp theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm*

*Một là, thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam;*

*Hai là, bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê khi có đủ điều kiện theo quy định;*

*Ba là, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê;*

*Thứ 4, quyền của tổ chức trong nước sử dụng đất nông nghiệp trong một số trường hợp khác*

*2.1.2.3. Quyền của người sử dụng đất nông nghiệp với tư cách là hộ gia đình, cá nhân*

*Thứ nhất, quyền của hộ gia đình, cá nhân 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; đất nhận chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế*

*Một là, được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng một xã, phường, thị trấn với hộ gia đình, cá nhân khác;*

*Hai là, quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật.*

*Ba là, quyền cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư tại Việt Nam thuê quyền sử dụng đất.*

*Bốn là, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp có quyền để thừa kế quyền sử dụng đất của mình theo di chúc hoặc theo pháp luật.*

*Năm là, quyền tặng cho quyền sử dụng đất nông nghiệp cho Nhà nước, cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư.*

*Sáu là*, quyền thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật.

*Bảy là*, quyền góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất

*Tám là*, trường hợp đất thuộc diện thu hồi để thực hiện dự án thì có quyền tự đầu tư trên đất hoặc cho chủ đầu tư dự án thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất với chủ đầu tư dự án để thực hiện dự án theo quy định của Chính phủ.

*Thứ hai, quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm*

*Một là*, quyền bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

*Hai là*, để thừa kế, tặng cho tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người nhận thừa kế, người được tặng cho tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

*Ba là*, cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê theo quy định của pháp luật về dân sự;

*Bốn là*, thế chấp bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật;

*Năm là*, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê trong thời hạn thuê đất với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định.

#### *2.1.2.4. Quyền sử dụng đất nông nghiệp của cộng đồng dân cư*

Cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp chỉ có các quyền chung theo quy định.



*2.1.2.5. Quyền sử dụng đất nông nghiệp của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài*

*Thứ nhất, quyền của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất nông nghiệp thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê*

*Thứ hai, quyền của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được nhà nước cho thuê đất nông nghiệp trả tiền thuê đất hàng năm*

*Thứ ba, quyền của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất nông nghiệp trong một số trường hợp khác*

### **2.1.3. Pháp luật về điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất nông nghiệp**

*Thứ nhất, về điều kiện thực hiện quyền chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp*

*Thứ hai, quy định về trường hợp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất*

*Thứ ba, quy định về trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện.*

## **2.2. Thực tiễn thực hiện quyền sử dụng đất nông nghiệp ở thị xã Hương Trà**

### **2.2.1. Tài nguyên đất và tình hình phân bổ các loại đất ở thị xã Hương Trà**

Thị xã Hương Trà có diện tích đất nông nghiệp là 39.951,97 ha, chiếm 77.26 %, đất phi nông nghiệp là 11.414,04 ha, chiếm 22.07 % và đất chưa sử dụng 344,46 ha, chiếm 0,67% tổng diện tích tự nhiên. Diện tích đất nông nghiệp tập trung lớn nhất ở các xã Bình Điền, Bình Thành, Hương Bình, Hương Thọ, Hương Vân; xã Hải Dương là đơn vị có ít diện tích đất nông nghiệp nhất.

### ***2.2.2. Thực trạng các chủ thể sử dụng đất nông nghiệp và căn cứ xác lập quyền sử dụng đất nông nghiệp của các chủ thể trên địa bàn thị xã Hương Trà***

*Thứ nhất, người sử dụng đất nông nghiệp là các tổ chức trong nước*

*Thứ hai, người sử dụng đất nông nghiệp là hộ gia đình, cá nhân*

*Thứ ba, người sử dụng đất nông nghiệp là cộng đồng dân cư*

### ***2.2.3. Tình hình thực hiện các quyền của người sử dụng đất***

***Thứ nhất, về thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp***

Trên địa bàn thị xã Hương Trà, trong giai đoạn từ năm 2014-2017, hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất diễn ra với 482 giao dịch; trong đó, tất cả các giao dịch chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp đều là đất rừng sản xuất.

***Thứ hai, về thực hiện quyền tặng cho quyền sử dụng đất nông nghiệp***

Trong giai đoạn từ 2014-2017, có 244 giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất. Loại đất nông nghiệp người sử dụng đất tặng cho chủ yếu cũng là đất sử dụng mục đích trồng rừng.

***Thứ 3, về thực hiện quyền thừa kế quyền sử dụng đất nông nghiệp***

Tổng số lượng giao dịch trong 4 năm từ 2014-2017 là 303 giao dịch.

***Thứ tư, về thực hiện quyền thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp***

Giai đoạn từ 2014-2017 cho thấy, có 1.573 trường hợp đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất nông nghiệp tại các tổ chức tín dụng.

***Thứ năm, về thực hiện quyền cho thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp***

Không có giao dịch cho thuê quyền sử dụng đất được đăng ký biến động tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

## **2.3. Nguyên nhân của hạn chế, bất cập trong thực tiễn thực hiện pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp ở thị xã Hương Trà**

### **2.3.1. Nguyên nhân từ pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp**

*Thứ nhất, việc quy định khái niệm hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại Khoản 30 Điều 3 Luật Đất đai 2013 còn chưa đầy đủ, ảnh hưởng đến quyền lợi của người sử dụng đất.*

*Thứ hai, pháp luật đất đai hiện hành chưa có quy định về một đối tượng sử dụng đất đặc biệt là hộ gia đình, cá nhân nhận giao khoán đất nông nghiệp, lâm nghiệp của các nông, lâm trường quốc doanh, các công ty trách nhiệm hữu hạn nhà nước một thành viên hoạt động trong lĩnh vực nông nghiệp, lâm nghiệp. Pháp luật đất đai hiện hành cũng không có một quy định cụ thể về quyền của những người sử dụng đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của các xã, phường.*

*Thứ ba, mặc dù quyền sử dụng đất nông nghiệp đã được mở rộng so với trước đây, nhưng pháp luật đất đai vẫn chưa có một quy định về quyền cho mượn đất nông nghiệp.*

*Thứ tư, việc quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân là không phù hợp trong giai đoạn hiện nay.*

*Thứ năm, việc quy định tại khoản 2, điều 191 Luật Đất đai là tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa của hộ gia đình, cá nhân, quy định này làm hạn chế quyền của người sử dụng đất, không đảm bảo sự công bằng trong tiếp cận đất đai của các chủ thể sử dụng đất trong giai đoạn đổi mới hiện nay.*

*Thứ sáu, Luật Đất đai cho phép người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân được quyền cho chủ đầu tư dự án thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất với chủ đầu tư dự án để thực hiện dự án theo quy định của Chính phủ. Tuy nhiên đến nay, vẫn chưa có hướng dẫn cơ chế thực hiện hai quyền này khi Nhà nước thu hồi*

đất. Các quy định về góp vốn bằng quyền sử dụng đất có sự không thống nhất giữa các quy định của Luật Đất đai, Luật Doanh nghiệp và Bộ luật Dân sự, và còn nhiều điểm bất hợp lý đã gây khó khăn trong quá trình áp dụng.

### **2.3.2. Nguyên nhân từ các cơ quan nhà nước và chủ thể của quyền sử dụng đất**

Thứ nhất, pháp luật đất đai quy định điều kiện thực hiện quyền của người sử dụng đất nói chung, đất nông nghiệp nói riêng là có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, thực tiễn đến nay, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho người sử dụng đất vẫn chưa hoàn thành, điều này tác động không nhỏ đến việc thực hiện quyền của người sử dụng đất.

Thứ hai, Luật Đất đai quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân không được quá 10 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đối với mỗi loại đất quy định; đồng thời, quy định việc nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức đối với hộ gia đình, cá nhân theo quy định là một trong những hành vi bị nghiêm cấm. Tuy nhiên, để xác định một người có nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp vượt hạn mức hay không là một vấn đề vô cùng khó khăn, nhất là đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trên cả nước.

Thứ ba, việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình mặc dù đã đáp ứng các điều kiện về chuyển nhượng đất nông nghiệp theo quy định, nhưng về mặt thủ tục, các hộ gia đình lại gặp khó khăn.

Thứ tư, Theo quy định tại điều 49 Luật Đất đai năm 2013, “Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì người sử dụng

*đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật”.*

*Thứ năm, Luật Đất đai quy định nội dung về quản lý sử dụng đối với đất nông nghiệp vào mục đích công ích, trong đó có quy định việc cho hộ gia đình, cá nhân thuê để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản theo hình thức đấu giá. Tuy nhiên, do chưa có một quy định cụ thể hướng dẫn nên phương thức thực hiện quản lý sử dụng quỹ đất này và cách thức tổ chức đấu giá để cho thuê đất tại các địa phương chưa thống nhất.*

*Thứ sáu, việc quản lý, sử dụng quỹ đất được giao của các đơn vị quản lý rừng đầu nguồn, công ty lâm nghiệp trên địa bàn thị xã chưa tốt do đó dẫn đến tình trạng một diện tích lớn đất nông nghiệp các nông lâm trường không quản lý trên thực địa, việc sử dụng kém hiệu quả, lãng phí, để người dân tự ý lấn chiếm đất rừng để sản xuất, xảy ra tình trạng tranh chấp đất giữa cá nhân với tổ chức, mâu thuẫn giữa người dân địa phương với các đơn vị nông lâm trường.*

### CHƯƠNG 3

## ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ BẢO ĐẢM QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP QUA THỰC TIỄN TẠI THỊ XÃ HƯƠNG TRÀ, TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

### **3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp ở Việt Nam**

*Thứ nhất, việc hoàn thiện pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp phải căn cứ vào quan điểm, đường lối, chủ trương của Đảng về tiếp tục đổi mới và hoàn thiện chính sách pháp luật đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, thực hiện công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước, trong đó chú trọng lĩnh vực nông nghiệp, nông dân, nông thôn.*

*Thứ hai, hoàn thiện pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp phải đặt trong mối quan hệ với việc hoàn thiện hệ thống pháp luật đất đai nói chung và các đạo luật khác nói riêng*

*Thứ ba, hoàn thiện pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp phải căn cứ vào tình hình hội nhập của đất nước và dựa trên thực tiễn thi hành pháp luật trong cuộc sống.*

*Thứ tư, hoàn thiện pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp phải dựa trên việc hoàn thiện dứt điểm việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất và hoàn thiện hệ thống hồ sơ quản lý đất đai hiện đại.*

### **3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật và bảo đảm quyền sử dụng đất nông nghiệp qua thực tiễn tại thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế**

#### **3.2.1. Nhóm giải pháp hoàn thiện các quy định của pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp**

*Thứ nhất, cần đưa ra khái niệm quyền sử dụng đất trong Luật Đất đai*

*Thứ hai, hoàn thiện quy định về hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp*

*Thứ ba, quy định rõ về quyền góp vốn bằng quyền sử dụng đất, trong đó có quy định riêng về quyền góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp*

*Thứ tư, bổ sung quy định về quyền thế chấp của các tổ chức kinh tế sử dụng đất nông nghiệp với các tổ chức kinh tế khác*

*Thứ năm, quy định hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hướng tùy thuộc từng địa phương và bổ sung quy định cho phép tổ chức được nhận chuyển nhượng đất trồng lúa*

*Thứ sáu, ban hành nghị định hướng dẫn cụ thể về cơ chế quản lý đối với quỹ đất công ích và ban hành một Nghị định riêng hướng dẫn quản lý, sử dụng đất nông nghiệp tại các Ban quản lý rừng, các công ty TNHH 1 TV lâm nghiệp*

### **3.2.2. Nhóm giải pháp bảo đảm thực hiện pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp**

*Thứ nhất, đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai nói chung và các quy định về quyền sử dụng đất nông nghiệp nói riêng nhằm tạo sự nhận thức đúng đắn, đầy đủ về quyền của người sử dụng đất*

*Thứ hai, đẩy mạnh thực hiện dân chủ, công khai hoá, minh bạch hoá quá trình thực hiện công tác giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất và thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất của các chủ thể sử dụng đất nông nghiệp*

*Thứ ba, thực hiện nghiêm túc công tác rà soát, lập quy hoạch sử dụng đất hàng năm, có cơ chế kiểm tra, giám sát chặt chẽ nhằm tránh tùy tiện trong thực hiện điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất*

*Thứ tư, đẩy mạnh công tác cải cách hành chính, ứng dụng công nghệ thông tin nhằm nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước đối với các giao dịch về đất đai.*

*Thứ năm, đẩy mạnh thực hiện công tác cấp, cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp để hoàn thành công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*

*Thứ sáu, tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra việc quản lý sử dụng quỹ đất nông nghiệp; đồng thời có cơ chế tạo điều kiện để các cơ quan, tổ chức, cá nhân thực hiện công tác giám sát việc quản lý, sử dụng đất đai*



## KẾT LUẬN

Đất đai là cội nguồn và điều kiện cơ bản cho sự phát triển nông nghiệp, nông thôn, đồng thời luôn được coi là vấn đề nhạy cảm và nóng bỏng trong những năm gần đây. Thực tế cho thấy không thể phát triển nông nghiệp, nông thôn và giải quyết được vấn đề nông dân nếu không có một chính sách đất đai phù hợp.

Hệ thống chính sách trong lĩnh vực đất đai luôn được sự quan tâm của Đảng, Nhà nước và đã nhiều lần được điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với tình hình phát triển của đất nước. Luật Đất đai năm 2013 ra đời đã khắc phục được những tồn tại, hạn chế phát sinh trong quá trình thi hành Luật đất đai năm 2003. Một trong những thành tựu quan trọng của pháp luật đất đai đó là ngày càng mở rộng quyền của người sử dụng đất.

Bên cạnh những kết quả đạt được, quá trình triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2013 đã bộc lộ những vướng mắc bất cập cần được hoàn thiện, bổ sung nhằm phù hợp với xu thế phát triển của đất nước. Việc xây dựng và hoàn thiện pháp luật đất đai, trong đó có nội dung pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp là một yêu cầu tất yếu nhằm đảm bảo tối đa quyền lợi của người sử dụng đất, tạo sự công bằng, bình đẳng trong thực hiện quyền của các chủ thể sử dụng đất nhưng vẫn đảm bảo giữ nguyên tắc chung là chế độ sở hữu toàn dân về đất đai do Nhà nước đại diện chủ sở hữu.

Trên cơ sở nghiên cứu lý luận pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp, thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện quyền sử dụng đất nông nghiệp tại thị xã Hương Trà, tỉnh Thừa Thiên Huế, tác giả đã đưa ra một số đề xuất nhằm góp phần tiếp tục hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp.

Từ kết quả nghiên cứu, tác giả rút ra được một số kết luận sau:

*Một là*, quyền sử dụng đất nói chung và quyền sử dụng đất nông nghiệp nói riêng là một chế định quan trọng của pháp luật đất đai. Pháp luật đất đai đang theo hướng ngày càng bình đẳng hơn về quyền của các chủ thể sử dụng đất.

*Hai là*, đất nước ta đang phát triển theo cơ chế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, việc xác định đất đai là một tài sản đặc biệt và nhà nước duy trì chế độ sở hữu toàn dân về đất đai là cần thiết. Tuy nhiên, để ngày càng mở rộng hơn nữa các quyền năng hợp lý của người sử dụng đất, nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai, Nhà nước cần tạo mọi điều kiện để các chủ thể sử dụng đất được tiếp cận, thực hiện các quyền của mình một cách thuận lợi nhất.

*Ba là*, Luật Đất đai năm 2013 được ban hành đã khắc phục được nhiều hạn chế, bất cập của Luật Đất đai năm 2003, cơ bản đáp ứng yêu cầu của khoa học pháp lý và thực tiễn đặt ra. Tuy nhiên qua 4 năm thi hành, đến nay một số nội dung trong đó có một số nội dung pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp bộc lộ nhiều bất cập hạn chế cần sửa đổi, bổ sung phù hợp. Những giải pháp tác giả luận văn đưa ra nhằm kiến nghị hoàn thiện pháp luật về quyền sử dụng đất nông nghiệp đều dựa trên quan điểm đổi mới chính sách đất đai của Đảng, trên cơ sở đúc rút từ thực tiễn thực hiện tại địa phương, đồng thời phù hợp với xu thế đổi mới và hội nhập của đất nước trong giai đoạn hiện nay.

*Bốn là*, để pháp luật đi vào đời sống, quyền sử dụng đất nông nghiệp được thực thi hiệu quả, cần cụ thể hóa các quy định pháp luật bằng các văn bản hướng dẫn cụ thể, rõ ràng, khả thi; đẩy mạnh công tác tuyên truyền bằng nhiều hình thức, thực hiện đồng bộ các giải pháp.