

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT TP HỒ CHÍ MINH**



1996

**TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT  
TP. HỒ CHÍ MINH**

**TRẦN XUÂN TÂY**

**PHÁP LUẬT  
VỀ ĐIỀU PHỐI ĐẤT ĐAI Ở VIỆT NAM**

**TÓM TẮT LUẬN ÁN TIẾN SĨ LUẬT HỌC**

**TP. HỒ CHÍ MINH, NĂM 2024**

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT TP HỒ CHÍ MINH



1996  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT  
TP. HỒ CHÍ MINH

TRẦN XUÂN TÂY

PHÁP LUẬT  
VỀ ĐIỀU PHỐI ĐẤT ĐAI Ở VIỆT NAM

TÓM TẮT LUẬN ÁN TIẾN SĨ LUẬT HỌC

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 9380107

Người hướng dẫn khoa học: 1. PGS.TS. Lưu Quốc Thái  
2. TS. Võ Trung Tín

TP. HỒ CHÍ MINH, NĂM 2024

**Công trình được hoàn thành tại:  
Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh**

**Người hướng dẫn khoa học:**

- 1. PGS.TS. Lưu Quốc Thái**
- 2. TS. Võ Trung Tín**

**Phản biện 1:** .....

.....  
.....  
.....

**Phản biện 2:** .....

.....  
.....  
.....

**Phản biện 3:** .....

.....  
.....  
.....

**Luận án sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận án cấp Trường họp tại phòng.....Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh, Số 2 Nguyễn Tất Thành, Quận 4, vào hồi..... giờ....., ngày..... tháng..... năm.....**

**Có thể tìm hiểu luận án tại Thư viện Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh, số 2 Nguyễn Tất Thành, Quận 4 hoặc Thư viện Khoa học Tổng hợp TP. Hồ Chí Minh.**

## DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

CNXH	Chủ nghĩa xã hội
ĐPĐĐ	Điều phối đất đai
GCNQSĐĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
LĐĐ	Luật Đất đai
18 – NQ/TW	Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về “Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao”
19 – NQ/TW	Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 của Ban chấp hành trung ương Đảng về “Tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại”
QHKHSĐĐ	Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất
SHTD	Sở hữu toàn dân
UBND	Ủy ban nhân dân
XLQSĐĐ	Xác lập quyền sử dụng đất

## MỤC LỤC

MỞ ĐẦU .....	1
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU VÀ CƠ SỞ LÝ THUYẾT CỦA LUẬN ÁN .....	6
1.1. Tổng quan tình hình nghiên cứu .....	6
1.2. Cơ sở lý thuyết.....	7
1.2.1. Lý thuyết kinh tế học vĩ mô tổng hợp được dựa trên nền tảng lý thuyết kinh tế học của J.M. Keynes .....	7
1.2.2. Học thuyết kinh tế thị trường của Adam Smith .....	7
1.2.3. Lý thuyết địa tô của Karl Marx .....	8
1.2.4. Lí thuyết về hiệu quả của thị trường cạnh tranh (Pareto Efficiency) ....	8
1.2.5. Lí thuyết về chi phí giao dịch của R. Coase .....	8
1.3. Câu hỏi nghiên cứu và giả thuyết nghiên cứu .....	8
1.3.1. Câu hỏi nghiên cứu .....	8
1.3.2. Giả thuyết nghiên cứu .....	9
KẾT LUẬN CHƯƠNG 1 .....	10
CHƯƠNG 2. NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ ĐIỀU PHỐI ĐẤT ĐAI VÀ VỀ PHÁP LUẬT ĐIỀU PHỐI ĐẤT ĐAI.....	11
2.1. Lý luận về điều phối đất đai.....	11
2.1.1. Khái niệm và đặc điểm của điều phối đất đai.....	11
2.1.2. Ý nghĩa của điều phối đất đai .....	12
2.1.3. Yêu cầu của điều phối đất đai .....	12
2.1.4. Các phương thức điều phối đất đai .....	13
2.2. Lý luận pháp luật về điều phối đất đai .....	13
2.2.1. Khái niệm và đặc điểm của pháp luật về điều phối đất đai .....	13
2.2.2. Cấu trúc nội dung của pháp luật về điều phối đất đai .....	13
2.2.3. Yêu cầu đối với pháp luật về điều phối đất đai.....	13
2.2.4. Điều kiện đảm bảo thi hành pháp luật về điều phối đất đai.....	14
2.2.5. Thực tiễn pháp lý về điều phối đất đai của một số nước và gợi mở cho Việt Nam.....	14
KẾT LUẬN CHƯƠNG 2.....	16

<b>CHƯƠNG 3. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ ĐIỀU PHỐI ĐẤT ĐAI TỪ THỰC TIỄN THỰC HIỆN LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2013 .....</b>	<b>18</b>
<b>3.1. Thực trạng pháp luật về điều phối đất đai thông qua thu hồi đất từ thực tiễn thực hiện Luật Đất đai 2013 .....</b>	<b>18</b>
<i>3.1.1. Những kết quả đã đạt được .....</i>	<i>18</i>
<i>3.1.2. Những hạn chế, vướng mắc và nguyên nhân .....</i>	<i>19</i>
<b>3.2. Thực trạng pháp luật về điều phối đất đai thông qua giao đất, cho thuê đất từ thực tiễn thực hiện Luật Đất đai năm 2013 .....</b>	<b>19</b>
<i>3.2.1. Thực trạng pháp luật về hình thức và đối tượng giao đất, cho thuê đất từ thực tiễn thực hiện Luật Đất đai năm 2013: Những hạn chế, vướng mắc và nguyên nhân.....</i>	<i>19</i>
<i>3.2.2. Thực trạng pháp luật về phương thức giao đất, cho thuê đất từ thực tiễn thực hiện Luật Đất đai năm 2013: những hạn chế, vướng mắc và nguyên nhân.....</i>	<i>20</i>
<b>KẾT LUẬN CHƯƠNG 3.....</b>	<b>21</b>
<b>CHƯƠNG 4. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐIỀU PHỐI ĐẤT ĐAI VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN Ở VIỆT NAM .....</b>	<b>22</b>
<b>4.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về điều phối đất đai.....</b>	<b>22</b>
<b>4.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về điều phối đất đai ở Việt Nam.....</b>	<b>22</b>
<i>4.2.1. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về điều phối đất đai .....</i>	<i>22</i>
<i>4.2.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về điều phối đất đai ở Việt Nam.....</i>	<i>24</i>
<b>KẾT LUẬN CHƯƠNG 4.....</b>	<b>25</b>
<b>KẾT LUẬN.....</b>	<b>26</b>
<b>DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO</b>	

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Mặc dù đã từng bước được hoàn thiện qua các lần sửa đổi Luật Đất đai nhưng do tính phức tạp của đối tượng điều chỉnh, các quy định về điều phối đất đai trong Luật Đất đai 2013 vẫn còn nhiều hạn chế, bất cập cần phải tiếp tục khắc phục nhất là vấn đề thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển quyền sử dụng đất. Nghị quyết 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung Ương Đảng đã nhận định: “Chính sách, pháp luật về đất đai còn nhiều hạn chế, bất cập, chồng chéo, thiếu thống nhất, ảnh hưởng đến hiệu quả quản lý, tạo kẽ hở để không ít cá nhân, tổ chức lợi dụng, tham nhũng, trục lợi, gây thất thoát, lãng phí tài sản Nhà nước” và “Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất ở một số địa phương thực hiện còn chậm, chưa đúng Nghị quyết và các quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền lợi, đời sống và sinh kế của người có đất bị thu hồi, gây thất thoát ngân sách Nhà nước. Chưa có cơ chế hữu hiệu và chưa kiên quyết xử lý các dự án chậm tiến độ hoặc không đưa đất vào sử dụng”. Tại Tờ trình Dự án Luật Đất đai (sửa đổi) ngày 27/9/2022 của Chính phủ nhận định: “Tuy nhiên, công tác quản lý và sử dụng đất đai về một số mặt như: quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chưa bảo đảm tính đồng bộ, tổng thể, hệ thống, chất lượng chưa cao, thiếu tầm nhìn dài hạn, chưa đáp ứng được yêu cầu phát triển bền vững, thực hiện chưa nghiêm; việc tiếp cận đất đai của tổ chức, cá nhân, đặc biệt là đồng bào dân tộc thiểu số thông qua giao đất, cho thuê đất còn bất cập; việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có nơi chưa bảo đảm hài hoà lợi ích của người dân; thị trường quyền sử dụng đất phát triển chưa ổn định...”.

Để khắc phục những hạn chế này, việc làm rõ cơ sở lý luận của hoạt động điều phối đất đai trong điều kiện kinh tế thị trường và chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai nhằm phát huy nguồn lực đất đai phục vụ nhu cầu sử dụng đất một cách công bằng, bảo đảm hài hoà lợi ích của Nhà nước, của người sử dụng đất và nhà đầu tư đáp ứng nhu cầu sử dụng đất phục vụ mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, đánh giá thực trạng pháp luật về điều phối đất đai qua thực tiễn áp dụng, chỉ ra được các hạn chế, bất cập cũng như nguyên nhân của chúng là việc làm rất quan trọng và cần thiết. Với những lí do trên, nghiên cứu sinh đã lựa chọn “Pháp luật về điều phối đất đai ở Việt Nam” làm đề tài luận án tiến sĩ luật, chuyên ngành Luật Kinh tế.

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

### **2.1. Mục đích nghiên cứu**

Mục đích nghiên cứu của luận án là làm sáng tỏ những vấn đề lý luận và thực tiễn của pháp luật về điều phối đất đai, từ đó đưa ra giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về điều phối đất đai tại Việt Nam.

### **2.2. Nhiệm vụ nghiên cứu**

Để đạt được mục đích nghiên cứu, luận án xác định các nhiệm vụ nghiên cứu cụ thể như sau:

- Phân tích, hệ thống hóa và góp phần bổ sung lý luận về điều phối đất đai thông qua việc giải mã nội hàm và chỉ ra đặc điểm của điều phối đất đai; mục đích, ý nghĩa của điều phối đất đai; các phương thức điều phối đất đai; yêu cầu của điều phối đất đai.

- Làm rõ và bổ sung lý luận pháp luật về điều phối đất đai thông qua việc phân tích khái niệm và đặc điểm; cấu trúc về nội dung; yêu cầu đối với pháp luật về điều phối đất đai; điều kiện đảm bảo thực hiện; thực tiễn pháp lý về điều phối đất đai của một số nước và bài học kinh nghiệm đối với Việt Nam.

- Phân tích, đánh giá các quy định pháp luật về điều phối đất đai, tập trung vào các quy định pháp luật điều chỉnh hoạt động điều phối đất đai thông qua việc Nhà nước giao đất, thu hồi đất; đồng thời phân tích, đánh giá thực tiễn thực hiện pháp luật về điều phối đất đai nhằm chỉ ra kết quả đạt được, những hạn chế, vướng mắc và nguyên nhân của chúng.

- Nêu ra định hướng và đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về điều phối đất đai ở Việt Nam.

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

### **3.1. Đối tượng nghiên cứu**

Đối tượng nghiên cứu chủ yếu của luận án bao gồm:

- Các quan điểm khoa học, trường phái lý thuyết, tri thức lý luận về điều phối đất đai.

- Các quan điểm, đường lối của Đảng về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới và hội nhập quốc tế.

- Các quy định pháp luật về điều phối đất đai của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Thực tiễn thực hiện pháp luật về điều phối đất đai ở Việt Nam.

- Thực tiễn pháp lý và kinh nghiệm nước ngoài về điều phối đất đai.

### **3.2. Phạm vi nghiên cứu**

#### *i) Giới hạn về nội dung*

Điều phối đất đai có nội hàm nghiên cứu rộng bao gồm các hoạt động quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; giao đất, cho thuê đất; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; thu hồi đất ... Tuy nhiên, trong khuôn khổ nội dung của bản luận án này, NCS giới hạn ở việc điều phối đất đai thông qua việc chuyển dịch đất đai theo cơ chế hành chính, bao gồm:

- Các quy định pháp luật về thu hồi đất
- Các quy định pháp luật về giao đất, cho thuê đất.

Các quy định pháp luật về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận không thuộc phạm vi nghiên cứu của đề tài và chỉ được đề cập ở khía cạnh có liên quan đến hoạt động thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất.

Do Luật Đất đai 2024 chưa có hiệu lực thi hành nên khi đánh giá các quy định về điều phối đất đai trong Luận án này, cũng như khi phân tích, đánh giá thực tiễn, nghiên cứu sinh chủ yếu căn cứ vào các quy định của trong Luật Đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Đối với các quy định mới của Luật Đất đai năm 2024, nghiên cứu sinh chỉ dự đoán tác động và hệ quả nếu áp dụng và đưa ra hướng giải quyết trong xây dựng các văn bản quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành.

#### *ii) Giới hạn về không gian*

Luận án nghiên cứu thực tiễn thực hiện pháp luật về điều phối đất đai trên phạm vi cả nước.

#### *iii) Giới hạn về thời gian*

Luận án nghiên cứu pháp luật về điều phối đất đai và thực tiễn thực hiện pháp luật về điều phối đất đai trong khoảng thời gian từ khi ban hành Luật Đất đai 2013 đến nay.

### **4. Phương pháp nghiên cứu**

Để giải quyết yêu cầu mà đề tài luận án đặt ra, NCS sử dụng các phương pháp nghiên cứu cụ thể sau đây:

**- Phương pháp luận nghiên cứu duy vật biện chứng và duy vật lịch sử của Chủ nghĩa Mác - Lê Nin**

Phương pháp luận duy vật biện chứng được sử dụng để nghiên cứu bản chất, đặc điểm, nguồn gốc của hoạt động điều phối đất đai và pháp luật về điều phối đất

đai; nghiên cứu mối quan hệ, sự tác động lẫn nhau giữa chế định điều phối đất đai với chế định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chế định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; chế định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất ... trong pháp luật đất đai; giữa chế định điều phối đất đai với các chế định có liên quan của các lĩnh vực pháp luật khác.

Phương pháp luận duy vật lịch sử được sử dụng để nghiên cứu quá trình hình thành và phát triển của chế định pháp luật về điều phối đất đai ở nước ta.

**- Phương pháp thu thập thông tin**

i) *Phương pháp thu thập thông tin sơ cấp*: Chủ yếu sử dụng phương pháp phỏng vấn các chuyên gia, người quản lý, người sử dụng đất nhằm thu thập các quan điểm về các quy định pháp luật, thực tiễn áp dụng một cách đa chiều.

ii) *Phương pháp thu thập thông tin thứ cấp*: Được sử dụng để thu thập thông tin từ các báo cáo của cơ quan nhà nước, từ kết quả nghiên cứu của các công trình đã công bố như luận án, luận văn, sách chuyên khảo, sách tham khảo đề tài nghiên cứu khoa học trong và ngoài nước; kỷ yếu hội thảo khoa học. Để xử lý các thông tin thu thập được, tác giả đã sử dụng các phần mềm như word, excel... để thống kê, tổng hợp.

**- Phương pháp phân tích**

i) *Phương pháp phân tích định tính*: Được sử dụng để giải thích các khái niệm, thuật ngữ pháp lý, các quan điểm khoa học nhằm làm rõ nội hàm của chúng. Phương pháp này chủ yếu được sử dụng tại Chương 1 và Chương 2 của Luận án.

ii) *Phương pháp phân tích định lượng*: Được sử dụng để phân tích mối quan hệ tương tác giữa các quy định, giữa các hình thức, phương thức điều phối đất đai, để đánh giá hiệu quả kinh tế - xã hội của hoạt động điều phối đất đai. Phương pháp này chủ yếu được sử dụng ở Chương 2, Chương 3, Chương 4 của Luận án.

**- Phương pháp kinh tế học pháp luật**: Được sử dụng để phân tích mối tương quan giữa các quy định pháp luật với các lí thuyết của kinh tế học, phân tích, đánh giá khía cạnh kinh tế của các quy định pháp luật về điều phối đất đai, nhất là đánh giá hiệu quả kinh tế ở các góc độ khác nhau: trực tiếp, gián tiếp, trước mắt, lâu dài... Phương pháp này được sử dụng ở các chương của Luận án.

**- Phương pháp chứng minh**: Được sử dụng để chứng minh cho các nhận định, kết luận, chứng minh tính cần thiết, tính khả thi của các giải pháp kiến nghị.

**- Phương pháp so sánh luật học**: Được sử dụng để so sánh các quy định về điều phối đất đai của Việt Nam với quy định của một số nước. Do điều kiện kinh tế, chính trị và đặc biệt là chế độ sở hữu đất đai của Việt Nam có nhiều nét đặc thù nên khi

so sánh quy định của pháp luật Việt Nam với quy định của pháp luật nước ngoài, tác giả không câu nệ về câu chữ mà đều coi những hoạt động này có chung bản chất là hoạt động dịch chuyển quyền tài sản đối với đất đai. Ví dụ hoạt động thu hồi đất theo quy định của pháp luật Việt Nam, về bản chất so với hoạt động trưng mua đất đai ở các nước thừa nhận nhiều hình thức sở hữu đối với đất đai đều có chung bản chất là Nhà nước dùng quyền lực công để lấy đất của người này trao cho người khác có nhu cầu.

### **5. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của luận án**

- *Ý nghĩa khoa học*: góp phần xây dựng khung lý thuyết cho việc hoàn thiện pháp luật về điều phối đất đai, là tài liệu nghiên cứu có giá trị nhất định trong nghiên cứu và hoàn thiện khoa học pháp lý về đất đai.

- *Ý nghĩa thực tiễn*: góp phần hoàn thiện quy định pháp luật về điều phối đất đai, nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật đất đai. Là tài liệu có giá trị nhất định cho người hoạch định và thực thi chính sách pháp luật nói chung và chính sách đất đai nói riêng.

### **6. Cơ cấu của luận án**

Ngoài lời cam đoan, danh mục các từ viết tắt được sử dụng trong luận án, mục lục, các phần mở đầu, kết luận, phụ lục và danh mục tài liệu tham khảo, luận án được bố cục gồm có 4 chương cụ thể như sau:

**Chương 1.** *Tổng quan về tình hình nghiên cứu và cơ sở lý thuyết của luận án*

**Chương 2.** *Lý luận về điều phối đất đai và về pháp luật điều phối đất đai*

**Chương 3.** *Thực trạng pháp luật về điều phối đất đai từ thực tiễn thực hiện Luật Đất đai năm 2013*

**Chương 4.** *Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về điều phối đất đai*

## CHƯƠNG 1

### TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU VÀ CƠ SỞ LÝ THUYẾT CỦA LUẬN ÁN

#### 1.1. Tổng quan tình hình nghiên cứu

Các công trình nghiên cứu trong và ngoài nước trong thời gian qua tuy đã giải quyết được một số vấn đề lý thuyết và thực tiễn liên quan đến hoạt động điều phối đất đai nhưng vẫn còn một số vấn đề còn bỏ ngỏ hoặc đã được giải quyết nhưng chưa triệt để sau đây:

- Chưa gắn các vấn đề lý thuyết về điều phối, chuyển dịch đất đai với điều kiện, hoàn cảnh thực tiễn tại Việt Nam. Các công trình được công bố ở nước ngoài chủ yếu tiếp cận vấn đề điều phối đất đai trên cơ sở chế độ sở hữu đa hình thức đối với đất đai, trên cơ sở lý thuyết kinh tế học đơn thuần mà chưa đặt chúng với các yếu tố ảnh hưởng mang tính đặc thù như vấn đề hệ tư tưởng, chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai.

- Các công trình nghiên cứu ở trong nước chủ yếu đề cập hoạt động điều phối đất đai ở một vài góc độ và phương thức cụ thể như giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển quyền sử dụng đất mà chưa giải mã được các quy định của từng phương thức này trên cơ sở hoạt động dịch chuyển quyền sử dụng đất với ý nghĩa là những yếu tố cấu thành trong một hệ thống và mối quan hệ tương tác giữa chúng.

- Các công trình nghiên cứu của các tác giả Việt Nam về hoạt động điều phối đất đai đã công bố chủ yếu được thực hiện trên cơ sở quan điểm, đường lối, chủ trương được thể hiện tại Nghị quyết số 19-NQ/TW của Hội nghị lần thứ 6 Ban Chấp hành Trung ương Khóa XI ngày 31/10/2012 về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003 ... mà chưa cập nhật những chủ trương, đường lối, chính sách hiện hành như Nghị quyết số 18 - NQ/TW của Hội nghị lần thứ 5 Ban Chấp hành Trung ương Khóa XIII ngày 16/06/2022 về “Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao”, Luật Đất đai năm 2013, Luật Đất đai 2024...

Có thể khẳng định, các công trình nghiên cứu đã công bố ở Việt Nam trong thời gian qua mặc dù đã giải quyết được một số vấn đề liên quan đến đề tài

nhưng còn rất nhiều vấn đề chưa được giải quyết hoặc giải quyết chưa triệt để, chưa đặt vấn đề cần nghiên cứu trong điều kiện, hoàn cảnh mới.

Từ những đánh giá trên, nghiên cứu sinh xác định những vấn đề cần tiếp tục nghiên cứu trong phạm vi đề tài của luận án bao gồm: i) Nghiên cứu cấu trúc, đặc trưng quyền sở hữu đất đai tại Việt Nam; cấu trúc này có ảnh hưởng gì đến việc điều phối đất đai, ii) Nghiên cứu cơ chế chuyển giao quyền sử dụng đất của Nhà nước thông qua các hoạt động dịch chuyển đất đai tự nguyện (thỏa thuận) và dịch chuyển đất đai bắt buộc (thu hồi đất để trao quyền sử dụng cho người có nhu cầu); iii) Hoàn thiện pháp luật về điều phối đất đai tại Việt Nam để thúc đẩy phát triển kinh tế, đảm bảo công bằng xã hội và hạn chế tình trạng tham nhũng, tiêu cực trong lĩnh vực đất đai.

Trong bối cảnh có nhiều đổi mới về chính sách, pháp luật đất đai, việc thực hiện đề tài luận án: “Pháp luật về điều phối đất đai ở Việt Nam” là cần thiết, có ý nghĩa khoa học và thực tiễn góp phần hoàn thiện pháp luật về điều phối đất đai nói riêng và pháp luật đất đai nói chung ở nước ta hiện nay.

## **1.2. Cơ sở lý thuyết**

### ***1.2.1. Lý thuyết kinh tế học vĩ mô tổng hợp được dựa trên nền tảng lý thuyết kinh tế học của J.M. Keynes<sup>1</sup>***

Lý thuyết này được sử dụng trong luận án để khẳng định vai trò của Nhà nước trong hoạt động điều phối đất đai với tư cách là đại diện chủ sở hữu toàn dân và chủ thể của quyền lực công thực hiện chức năng quản lý xã hội nói chung.

### ***1.2.2. Học thuyết kinh tế thị trường của Adam Smith***

Lý thuyết này được luận án sử dụng để đánh giá vai trò của thị trường trong điều phối đất đai mà đặc biệt là phân tích, tìm hiểu sự dịch chuyển đất đai theo cơ chế tự nguyện. Hơn nữa, tiếp cận lý thuyết này, luận án làm rõ ý tưởng là cho dù Nhà nước là tổ chức chính trị - quyền lực, đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý đất đai thực hiện việc điều phối đất đai song đặt trong nền kinh tế thị trường thì Nhà nước cũng cần có thái độ ứng xử, hành động phù hợp với các nguyên tắc của kinh tế thị trường, tôn trọng các nguyên tắc của kinh tế thị trường; hay nói cách khác, hoạt động điều phối đất đai của Nhà nước phải biết khai thác, tận dụng những ưu việt của kinh tế thị trường trong quá trình thực hiện. Có như vậy thì hoạt động này mới mang lại hiệu quả mong muốn và xử lý, giải quyết thấu đáo những khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện.

---

<sup>1</sup> Đinh Văn Thông, (2009), *Học thuyết Keynes và những vấn đề kích cầu nhằm chống giảm suy thoái kinh tế ở nước ta*, <https://js.vnu.edu.vn/EAB/article/view/1366>, truy cập ngày 02/02/2023.

### ***1.2.3. Lý thuyết địa tô của Karl Marx***

Lý thuyết về địa tô được luận án sử dụng để đánh giá pháp luật về điều phối đất đai dưới khía cạnh bảo đảm quyền sở hữu đất đai của toàn dân; nhất là dưới góc độ kinh tế thông qua việc điều tiết địa tô chênh lệch, điều tiết phần giá trị tăng lên của đất.

### ***1.2.4. Lý thuyết về hiệu quả của thị trường cạnh tranh (Pareto Efficiency)***

Việc áp dụng lý thuyết hiệu quả của Pareto giúp nghiên cứu sinh chỉ ra được sự bất lực của thị trường trong việc điều chỉnh quan hệ điều phối đất đai, xác định được sự cần thiết phải có sự can thiệp của Nhà nước nhằm thực hiện sự đền bù/bồi thường về lợi ích thông qua các công cụ kinh tế phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn khác nhau nhằm hướng tới mục tiêu cân bằng về lợi ích giữa người sử dụng đất, Nhà nước và chủ đầu tư.

### ***1.2.5. Lý thuyết về chi phí giao dịch của R. Coase***

Lý thuyết này là cơ sở để nghiên cứu sinh đưa ra những đề xuất nhằm giảm bớt chi phí giao dịch trong điều phối đất đai trên cơ sở giảm bớt sự tham gia của các yếu tố ngoại tác thông qua việc giới định quyền của các bên để họ sử dụng quyền này thoả thuận dịch chuyển quyền sử dụng đất với nhau nhằm giảm chi phí giao dịch.

## **1.3. Câu hỏi nghiên cứu và giả thuyết nghiên cứu**

### ***1.3.1. Câu hỏi nghiên cứu***

#### **- Câu hỏi chung**

Pháp luật điều chỉnh hoạt động điều phối đất đai tại Việt Nam cần phải tiếp tục hoàn thiện như thế nào để đáp ứng yêu cầu 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 trong bối cảnh hội nhập quốc tế và phát triển nền kinh tế thị trường theo định hướng xã hội chủ nghĩa?

#### **- Câu hỏi nghiên cứu cụ thể**

*Thứ nhất*, điều phối đất đai là gì? Hoạt động điều phối đất đai trong điều kiện kinh tế thị trường và chế độ sở hữu toàn dân có bản chất, vai trò như thế nào? Hoạt động này có những đặc điểm gì và những vấn đề pháp lý đặt ra từ những đặc điểm này? Những yêu cầu đặt ra đối với hoạt động điều phối đất đai?

*Thứ hai*, thực trạng pháp luật về điều phối đất đai ở Việt Nam hiện nay còn những tồn tại, hạn chế nào cần tiếp tục khắc phục nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất, bảo đảm công bằng xã hội tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội? Nguyên nhân của những tồn tại, hạn chế đó (nguyên nhân chủ quan, nguyên nhân khách quan)?

*Thứ ba*, để khắc phục những hạn chế vướng mắc của pháp luật về điều phối đất đai, cần phải có những định hướng và giải pháp cụ thể nào?

### **1.3.2. Giả thuyết nghiên cứu**

Trên cơ sở các câu hỏi nghiên cứu, nền tảng khung lý thuyết, khung pháp lý quy định tại Luật Đất đai năm 2013 và các quy định của pháp luật liên quan đến điều phối đất đai, để trả lời 3 câu hỏi nghiên cứu nêu trên, luận án dựa vào ba giả thuyết khoa học sau đây:

*Thứ nhất*, điều phối đất đai với bản chất là hoạt động của Nhà nước với tư cách đại diện chủ sở hữu toàn dân đối với đất đai nhằm mục đích điều chỉnh và phân phối đất đai đáp ứng nhu cầu sử dụng đất phục vụ mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội; nhu cầu sử dụng đất vì mục đích quốc phòng - an ninh và đáp ứng các nhu cầu sử dụng đất khác của xã hội. Do chế độ sở hữu đất đai và cơ chế thực hiện quyền sở hữu đất đai ở nước ta có nhiều nét đặc thù, nên để hoàn thiện pháp luật về điều phối đất đai thì vấn đề mấu chốt là phải nhận diện được đầy đủ, cụ thể những nét đặc trưng của hoạt động này làm cơ sở cho việc xác định những vấn đề pháp lý đặt ra.

*Thứ hai*, hoạt động điều phối đất đai theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành còn nhiều tồn tại, hạn chế dẫn đến chưa phát huy được nguồn lực đất đai trong phát triển đất nước, tình trạng không bảo đảm công bằng trong điều phối đất đai đã và đang gây mất ổn định chính trị, xã hội; tranh chấp, khiếu kiện phức tạp, kéo dài; bức xúc trong xã hội ... Trong thời gian qua, mặc dù Luật Đất đai đã từng bước được hoàn thiện qua các lần sửa đổi (Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013) nhưng dường như vẫn chưa đáp ứng được yêu cầu của thực tiễn đặt ra.

*Thứ ba*, khắc phục những tồn tại hạn chế của pháp luật về điều phối đất đai là công việc vô cùng khó khăn, phức tạp. Để có thể đưa ra được những định hướng, giải pháp đột phá, khắc phục được những căn nguyên, cội rễ của những tồn tại, hạn chế chúng ta cần phải có hướng tiếp cận khoa học trên cơ sở chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai, cơ chế thị trường; trong đó tập trung vào giải quyết những vấn đề bức xúc như vấn đề thu hồi đất, vấn đề tài chính đất đai...

## KẾT LUẬN CHƯƠNG 1

Thời gian qua đã có nhiều công trình nghiên cứu về điều phối đất đai và pháp luật về điều phối đất đai ở phạm vi, khía cạnh, mức độ khác nhau được công bố. Tuy nhiên, do nội dung nghiên cứu rộng, phức tạp, nhạy cảm và thực tiễn thực hiện phát sinh nhiều vấn đề khó, mới đòi hỏi phải có sự tháo gỡ, giải quyết để góp phần duy trì sự ổn định chính trị; thúc đẩy sự tăng trưởng kinh tế; nâng cao năng lực cạnh tranh quốc gia, cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh; bảo đảm lợi ích của Nhà nước, của doanh nghiệp, giới đầu tư; của người sử dụng đất ... nên vấn đề này còn nhiều dư địa để tiếp tục nghiên cứu, tìm hiểu. Đặc biệt là trong bối cảnh đổi mới chính sách, pháp luật đất đai hiện nay. Tuy nhiên, việc lựa chọn hướng tiếp cận nghiên cứu như thế nào để không trùng lặp với các kết quả nghiên cứu đã công bố; tiết kiệm thời gian, nguồn lực song vẫn mang lại hiệu quả mong muốn, đề xuất các giải pháp vừa mang tính đột phá vừa phù hợp, có tính khả thi cao để tháo gỡ những vướng mắc, khó khăn và giải quyết kịp thời những vấn đề phát sinh từ thực tiễn thực hiện điều phối đất đai có ý nghĩa rất quan trọng và mang tính quyết định. Muốn vậy, luận án trước tiên phải đánh giá tổng quan tình hình nghiên cứu trong nước và ở nước ngoài liên quan đến luận án; trên cơ sở đó xác định lý thuyết nghiên cứu; câu hỏi nghiên cứu và xây dựng giả thuyết nghiên cứu. Đây là những vấn đề định hướng chiến lược cho việc nghiên cứu các chương tiếp theo nhằm giải quyết các yêu cầu mà đề tài luận án đặt ra.

## CHƯƠNG 2

### NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ ĐIỀU PHỐI ĐẤT ĐAI VÀ VỀ PHÁP LUẬT ĐIỀU PHỐI ĐẤT ĐAI

#### 2.1. Lý luận về điều phối đất đai

##### 2.1.1. Khái niệm và đặc điểm của điều phối đất đai

###### i) Khái niệm

Cho dù có nhiều cách hiểu khác nhau về điều phối đất đai, song tựu chung lại giới nghiên cứu luật học nước ta thống nhất với nhau về nội hàm điều phối đất đai ở một số điểm sau đây: *Một là*, điều phối đất đai là hoạt động của Nhà nước trong việc phân phối, điều chỉnh đất đai đáp ứng nhu cầu sử dụng đất của xã hội; *Hai là*, hoạt động điều phối đất đai vừa thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai vừa thực hiện chức năng quản lý đất đai của Nhà nước; *Ba là*, hoạt động điều phối đất đai của Nhà nước được thực hiện trên cơ sở các quy định của pháp luật. Như vậy, dưới góc độ khoa học pháp lý, khái niệm điều phối đất đai thường được hiểu là hoạt động điều chỉnh và phân phối đất đai để đáp ứng nhu cầu xã hội. Theo cách tiếp cận này, hoạt động điều phối đất đai bao gồm những hoạt động cụ thể sau đây:

*Thứ nhất*, hoạt động quy hoạch kế hoạch sử dụng đất.

*Thứ hai*, hoạt động dịch chuyển đất đai

(1) *Dịch chuyển bắt buộc*. Có nghĩa là Nhà nước sử dụng quyền lực công để điều tiết đất đai của người này chuyển sang cho người khác.

(2) *Dịch chuyển đất đai tự nguyện*. Trong trường hợp này, Nhà nước không sử dụng quyền lực công để điều phối đất đai của người sử dụng đất mà họ tự nguyện chuyển dịch đất đai

*Thứ ba*, hoạt động giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

*Thứ tư*, hoạt động đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; hoạt động thanh tra, kiểm tra, đánh giá hiệu quả quản lý và sử dụng đất, xử lý vi phạm pháp luật về đất đai; giải quyết tranh chấp đất đai và thu hồi đất....

Trên cơ sở các khái niệm trên đây về điều phối và dựa vào nội dung các quy định của pháp luật về điều phối đất đai; theo nghiên cứu sinh (NCS), khái niệm về điều phối đất đai được hiểu như sau: *Điều phối đất đai là hoạt động của Nhà nước với tư cách đại diện chủ sở hữu toàn dân đối với đất đai và chủ thể quản lý xã hội nhằm điều chỉnh và phân phối đất đai đáp ứng nhu cầu sử dụng đất phục vụ mục tiêu*

*phát triển kinh tế - xã hội trong từng thời kì dựa trên các quy định của pháp luật đất đai đảm bảo đất đai được sử dụng đúng mục đích, hợp lý, tiết kiệm, đạt hiệu quả kinh tế cao và phát huy vai trò là nguồn vốn, nguồn lực để phát triển đất nước.*

*ii) Đặc điểm của điều phối đất đai*

*Một là, điều phối đất đai liên quan đến một loại tài sản đặc biệt là đất đai. Đây là nguồn tài nguyên thiên nhiên hữu hạn không do con người tạo ra, cố định về vị trí địa lý và thuộc sở hữu toàn dân về đất đai do Nhà nước đại diện chủ sở hữu.*

*Hai là, được thực hiện dựa trên cơ sở quyền lực nhà nước (quyền lực công) do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện vì lợi ích của Nhà nước, của xã hội.*

*Ba là, điều phối đất đai liên quan đến nhiều hoạt động, nhiều cơ quan, tổ chức, cá nhân trong quản lý Nhà nước về đất đai.*

*Bốn là, trong điều kiện xây dựng và phát triển nền kinh tế thị trường cho dù muốn hay không muốn thì hoạt động điều phối đất đai chịu tác động của các quy luật khách quan của thị trường như quy luật cung - cầu, quy luật giá trị, quy luật cạnh tranh ...*

### ***2.1.2. Ý nghĩa của điều phối đất đai***

*Thứ nhất, đối với Nhà nước.*

*Một là, điều phối đất đai là một phương thức thực hiện vào bảo vệ quyền đại diện của chủ sở hữu toàn dân về đất đai.*

*Hai là, thông qua điều phối đất đai, Nhà nước thực hiện việc điều hòa, phân phối đất đai dựa trên quy hoạch sử dụng đất đảm bảo việc cân đối quỹ đất đai của quốc gia cho các nhu cầu sử dụng đất của xã hội mà trước hết là nhu cầu sử dụng đất của Nhà nước, của xã hội.*

*Thứ hai, đối với người sử dụng đất.*

*Một là, điều phối đất đai là một trong những phương thức phân phối đất đai trong điều kiện đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu nhằm đáp ứng nhu cầu sử dụng đất phong phú, đa dạng của tổ chức, doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân ...*

*Hai là, điều phối đất đai góp phần nâng cao ý thức chấp hành pháp luật đất đai của người sử dụng đất.*

### ***2.1.3. Yêu cầu của điều phối đất đai***

*Một là, tuân thủ đúng các quy định của pháp luật.*

*Hai là, điều phối đất đai phải phù hợp với các nguyên tắc của thị trường.*

*Ba là, điều phối đất đai phải đảm bảo quỹ đất phục vụ cho nhu cầu phát triển - kinh tế xã hội của đất nước, vì mục đích công cộng của xã hội; đảm bảo đất đai được sử dụng đúng mục đích, tiết kiệm và mang lại hiệu quả kinh tế cao.*

*Bốn là, điều phối đất đai phải quán triệt và thực hiện tốt quan điểm, đường lối của Đảng về khai thác, phát huy vai trò của đất đai là nguồn lực, nguồn vốn to lớn để phát triển đất nước.*

#### ***2.1.4. Các phương thức điều phối đất đai***

*Thứ nhất, điều phối đất đai cưỡng bức*

*Thứ hai, điều phối đất đai thông qua giao dịch dân sự.*

### **2.2. Lý luận pháp luật về điều phối đất đai**

#### ***2.2.1. Khái niệm và đặc điểm của pháp luật về điều phối đất đai***

*i) Khái niệm*

*Pháp luật về điều phối đất đai bao gồm 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 xã hội về điều phối đất đai, bảo đảm hoạt động điều phối vận hành thông suốt, đồng bộ, lành mạnh, đáp ứng nhu cầu sử dụng đất của các chủ thể sử dụng đất, bảo đảm đất đai được sử dụng đúng mục đích, tiết kiệm và đạt hiệu quả cao.*

*ii) Đặc điểm của pháp luật về điều phối đất đai*

*Pháp luật về điều phối đất đai có một số đặc điểm chủ yếu sau đây:*

*Thứ nhất, pháp luật về điều phối đất đai thuộc lĩnh vực pháp luật công.*

*Thứ hai, pháp luật về điều phối đất đai bao gồm các quy phạm pháp luật thuộc nhiều văn bản quy phạm pháp luật như Luật Đất đai, Luật Quy hoạch, Luật Nhà ở, Luật Khiếu nại.....*

*Thứ tư, pháp luật về điều phối đất đai có các quy định về “nội dung” và các quy định về “hình thức”.*

#### ***2.2.2. Cấu trúc nội dung của pháp luật về điều phối đất đai***

*Xét về cơ cấu, pháp luật về điều phối đất đai có những nhóm quy định pháp luật sau đây:*

*Một là, nhóm quy định chung về điều phối đất đai.*

*Hai là, nhóm quy định về nội dung điều phối đất đai.*

*Ba là, nhóm quy định liên quan đến khía cạnh hình thức của điều phối đất đai.*

#### ***2.2.3. Yêu cầu đối với pháp luật về điều phối đất đai***

*Một là, đảm bảo tính hợp hiến, hợp pháp.*

*Hai là, đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ về nội dung.*

*Ba là, đảm bảo tính khả thi, đáp ứng yêu cầu của quản lý nhà nước về đất đai và nhu cầu sử dụng đất của Nhà nước, của xã hội.*

*Bốn là, phải đảm bảo công khai, minh bạch, dân chủ, công bằng và có thể dự liệu trước được.*

#### **2.2.4. Điều kiện đảm bảo thi hành pháp luật về điều phối đất đai**

*i) Điều kiện pháp luật*

*ii) Điều kiện trình độ, năng lực, phẩm chất chính trị và đạo đức của cán bộ, công chức quản lý nhà nước về đất đai*

*iii) Điều kiện ý thức pháp luật của các chủ thể trong thực hiện pháp luật về điều phối đất đai*

*iv) Điều kiện về nguồn vốn, cơ sở vật chất*

#### **2.2.5. Thực tiễn pháp lý về điều phối đất đai của một số nước và gợi mở cho Việt Nam**

Trên cơ sở tiếp cận, tìm hiểu nội dung cơ bản của pháp luật về điều phối đất đai thông qua hoạt động Nhà nước thu hồi đất của Nhật Bản, Đài Loan; Bang New South Wales - Australia có thể rút ra một số kinh nghiệm tham khảo cho Việt Nam như sau:

*Một là, ở Nhật Bản và Đài Loan, việc điều phối đất đai được thực hiện dựa trên cơ sở quy hoạch sử dụng đất. Vì vậy, các nước này rất chú trọng đến công tác lập quy hoạch sử dụng đất trước khi thực hiện điều phối đất đai. Điều này đảm bảo việc điều phối đất đai được thực hiện quy củ, bài bản, chặt chẽ; tránh việc tùy tiện; đồng thời, đảm bảo hài hòa lợi ích giữa người sử dụng đất với Nhà nước.*

*Hai là, Nhật Bản, Đài Loan, Bang New South Wales - Australia chỉ cho phép điều phối đất đai thông qua hoạt động thu hồi đất vì mục đích công cộng. Xin đơn cử: theo đạo Luật về thu hồi đất năm 1991 của Bang New South Wales thì việc thu hồi đất của chủ sở hữu tư nhân về đất đai chỉ được thực hiện vì mục đích công cộng. Có nghĩa là đạo Luật về thu hồi đất năm 1991 của Bang New South Wales chỉ cho phép chính quyền Bang được thu hồi đất của chủ sở hữu tư nhân về đất đai (sự hạn chế quyền sở hữu tư nhân về đất đai) cho các mục đích công cộng (vì lợi ích chung của cộng đồng). Điều này ngăn ngừa sự lạm dụng (tha hóa) quyền lực Nhà nước của cơ quan công quyền trong việc thu hồi đất và đảm bảo về mặt pháp lý đối với quyền và lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu đất đai.*

*Ba là*, ở Nhật Bản việc điều phối đất đai được thực hiện thông qua việc chuyển dịch đất đai theo cơ chế bắt buộc và cơ chế tự nguyện. Cơ chế bắt buộc được thực hiện trong trường hợp Nhà nước điều phối đất đai vì mục đích công. Pháp luật Nhật Bản quy định “mục đích công cộng được tạo ra từ dự án cần sung công đất phải lớn hơn lợi ích tự nhiên bị mất đi”. Bên cạnh đó, Nhật Bản, Đài Loan, Bang New South Wales - Australia cũng rất quan tâm đến việc giải quyết bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị thu hồi đất. Ví dụ:

- Ở Bang New South Wales còn quan tâm bảo vệ quyền lợi chính đáng của những người không phải là chủ sở hữu của mảnh đất bị thu hồi nhưng bị ảnh hưởng bởi việc thu hồi đất gây ra; ví dụ như những người thuê nhà trên mảnh đất bị thu hồi ... Đây là một trong những điểm khác biệt so với pháp luật Việt Nam về thu hồi đất.

- Ở Đài Loan, có chế định trưng thu bảo lưu là việc Nhà nước trưng thu đất nhưng chưa tiến hành xây dựng ngay mà để một thời gian nhất định mới xây dựng theo quy hoạch. Thời gian bảo lưu được quy định không quá từ 3 năm đến 5 năm; tùy theo tính chất từng loại công trình; nếu quá thời hạn quy định này mà không tiến hành xây dựng thì việc trưng thu bảo lưu không còn hiệu lực. Đất đai trưng thu nếu làm giảm hiệu quả sử dụng đất của người sử dụng đất lân cận thì người bị thiệt hại được bồi thường với giá trị tương đương, nhưng không vượt quá mức giá đất bị ảnh hưởng. Đất đai trưng thu theo từng khu vực, sau khi chỉnh lý, phân khu vực mới; nếu diện tích còn thừa sẽ được đưa ra bán hoặc cho thuê và trong trường hợp này thì người chủ sở hữu cũ được quyền ưu tiên mua lại. Người có quyền sở hữu đất đai cũ (người bị trưng thu đất) đã được bồi thường đầy đủ; nếu sau 1 năm Nhà nước vẫn chưa bắt đầu sử dụng đất theo kế hoạch trưng thu thì được làm đơn mua lại đất đó (theo mức giá trưng thu) v.v.

## KẾT LUẬN CHƯƠNG 2

Trên cơ sở kết quả nghiên cứu lý luận về điều phối đất đai và lý luận pháp luật về điều phối đất đai có thể rút ra một số kết luận chủ yếu sau đây:

1. Điều phối đất đai là hoạt động tất yếu thực hiện nhằm phân phối, điều hòa đất đai cho các nhu cầu sử dụng đất phong phú, đa dạng của xã hội trong điều kiện đất đai - nguồn tài nguyên thiên nhiên ngày càng khan hiếm. Hoạt động điều phối đất đai do Nhà nước thực hiện trước hết nhằm đảm bảo cân đối đất đai phục vụ nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước; sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh và mục đích công cộng. Với ý nghĩa quan trọng như vậy, nên điều phối đất đai phải đáp ứng các yêu cầu cơ bản gồm: Tuân thủ đúng các quy định của pháp luật; phải phù hợp các nguyên tắc của thị trường; đảm bảo quỹ đất phục vụ cho nhu cầu phát triển - kinh tế xã hội của đất nước, vì mục đích công cộng của xã hội; đảm bảo đất đai được sử dụng đúng mục đích, tiết kiệm và mang lại hiệu quả kinh tế cao; phải quán triệt và thực hiện tốt quan điểm, đường lối của Đảng về khai thác, phát huy vai trò của đất đai là nguồn lực, nguồn vốn to lớn để phát triển đất nước.

2. Pháp luật về điều phối đất đai là một nội dung của pháp luật đất đai. Nó bao gồm 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 xã hội về điều phối đất đai góp phần nâng cao hiệu quả quản lý và sử dụng đất; đồng thời, khai thác, phát huy tiềm năng, thế mạnh của đất đai là nguồn lực, nguồn vốn to lớn để phát triển đất nước.

Lĩnh vực pháp luật này có một số đặc điểm cơ bản sau đây: i) Đây là lĩnh vực pháp luật công; ii) Là lĩnh vực pháp luật bao gồm quy phạm pháp luật có một số ngành luật có liên quan như Luật Đất đai, Luật Quy hoạch, Luật Xử lý vi phạm hành chính, Luật Tổ chức chính quyền địa phương ...; iii) Bao gồm các quy phạm mang tính pháp lý; các quy phạm vừa mang tính pháp lý vừa mang tính kỹ thuật chuyên môn; iv) Có các quy định về nội dung và các quy định về hình thức.

3. Kết quả nghiên cứu lý luận pháp luật về điều phối đất đai sẽ thiếu sức thuyết phục cũng như chiều sâu nghiên cứu nếu không tìm hiểu thực tiễn pháp lý về điều phối đất đai của một số nước. Điều này lại càng có ý nghĩa trong điều kiện nước ta hội nhập sâu rộng vào quá trình toàn cầu hóa. Nhận thức sâu sắc vấn đề này, luận án đi sâu tìm hiểu pháp luật về điều phối đất đai của một số nước bao

gồm: Nhật Bản, Đài Loan; Bang New South Wales - Australia. Trên cơ sở kết quả nghiên cứu, luận án rút ra một số bài học kinh nghiệm có giá trị tham khảo đối với Việt Nam trong quá trình xây dựng, hoàn thiện pháp luật đất đai nói chung và pháp luật về điều phối đất đai nói riêng.

### CHƯƠNG 3

## THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ ĐIỀU PHỐI ĐẤT ĐAI TỪ THỰC TIỄN THỰC HIỆN LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2013

### 3.1. Thực trạng pháp luật về điều phối đất đai thông qua thu hồi đất từ thực tiễn thực hiện Luật Đất đai 2013

#### 3.1.1. Những kết quả đã đạt được

*Thứ nhất*, kịp thời thể chế hoá đường lối củ Đảng

*Thứ hai*, việc thực hiện pháp luật về điều phối đất đai thông qua thu hồi đất đã giải quyết tương đối hiệu quả “bài toán” đất đai cho nhu cầu phát triển; đồng thời điều hòa đất đai từ người sử dụng kém hiệu quả hoặc không có nhu cầu tiếp tục sử dụng sang người có khả năng, điều kiện sử dụng đất đai hợp lý, có hiệu quả hơn. Việc thu hồi đất đã cơ bản đáp ứng nhu cầu đất đai cho mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội<sup>2</sup>.

*Thứ ba*, việc thực hiện pháp luật về điều phối đất đai thông qua thu hồi đất đã nhận được sự quan tâm chỉ đạo của cả hệ thống chính trị của các địa phương. Các cấp Ủy đảng và chính quyền đã vào cuộc quyết liệt, chỉ đạo sát sao về công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; ưu tiên nguồn vốn thực hiện chế độ, chính sách về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phục vụ cho công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng; sự phối hợp của các ngành, địa phương được tăng cường hiệu quả. Vì vậy, các công trình dự án được triển khai, hoàn thành theo kế hoạch đề ra. Những vướng mắc được giải quyết nhanh gọn, hiệu quả trên cơ sở quy định của pháp luật, hạn chế được nhiều sai sót.

*Thứ tư*, việc thực hiện pháp luật về điều phối đất đai thông qua thu hồi đất đã góp phần nâng cao nhận thức về pháp luật đất đai nói chung và pháp luật về điều phối đất đai thông qua thu hồi đất nói riêng cho đội ngũ cán bộ, công chức làm nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai; cho người sử dụng đất.

*Thứ năm*, thực tiễn áp dụng pháp luật về điều phối đất đai thông qua việc thu hồi đất góp phần nâng cao tính dân chủ, công khai, minh bạch trong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

*Thứ sáu*, thực tiễn áp dụng pháp luật về điều phối đất đai thông qua hoạt động thu hồi đất đã góp phần giải quyết quỹ đất “sạch” đáp ứng nhu cầu của sự

<sup>2</sup> Báo cáo tổng kết thi hành Luật Đất đai của 61 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Nhà nước đã thu hồi 109.402,8 ha đất để thực hiện 930 dự án cho mục đích quốc phòng, an ninh; 1.042.274,02 ha đất để thực hiện 23.724 dự án phát triển kinh tế - xã hội.

nghiệp công nghiệp hóa - hiện đại hóa đất nước và giải quyết bài toán đất đai cho các dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; sử dụng đất vào mục đích quốc phòng - an ninh. Điều này góp phần thúc đẩy tốc độ tăng trưởng kinh tế - xã hội của các địa phương và từng bước giải quyết vấn đề an sinh xã hội một cách bền vững v.v.

### **3.1.2. Những hạn chế, vướng mắc và nguyên nhân**

#### **Về hạn chế, vướng mắc**

Bên cạnh kết quả đạt được thì thực tiễn thực hiện pháp luật về điều tiết đất đai thông qua hoạt động thu hồi đất còn bộc lộ một số hạn chế, vướng mắc cơ bản sau đây:

#### **a) Về các trường hợp thu hồi đất.**

Các trường hợp thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai 1993, Luật Đất đai 2003, Luật Đất đai 2013, Luật Đất đai 2024 thường xuyên được sửa đổi bổ sung, thiếu ổn định, chưa bám sát tinh thần Hiến pháp 2013.

#### **b) Về đơn giá tính tiền bồi thường**

- Chưa có cơ chế định giá bảo đảm sự khách quan, công bằng theo nguyên tắc thị trường. Việc xác định giá đất tính tiền bồi thường thuộc thẩm quyền của cơ quan nhà nước.

- Cơ chế giải quyết bất đồng về đơn giá tính tiền bồi thường: Nhà nước vừa là người chi trả tiền bồi thường, người định giá đất và là người tài phán.

#### **- Nguyên nhân của những hạn chế, vướng mắc**

i) Nguyên nhân khách quan

ii) Nguyên nhân chủ quan

### **3.2. Thực trạng pháp luật về điều phối đất đai thông qua giao đất, cho thuê đất từ thực tiễn thực hiện Luật Đất đai năm 2013**

**3.2.1. Thực trạng pháp luật về hình thức và đối tượng giao đất, cho thuê đất từ thực tiễn thực hiện Luật Đất đai năm 2013: Những hạn chế, vướng mắc và nguyên nhân**

**Thứ nhất**, quy định về hình thức và đối tượng giao đất, cho thuê đất theo Luật Đất đai 1988, Luật Đất đai 1993, Luật Đất đai 2003 và Luật Đất đai 2013, Luật Đất đai 2024 thiếu sự ổn định, thường xuyên thay đổi dẫn đến có sự đa dạng về nguồn gốc sử dụng đất.

**Thứ hai**, việc xác định hình thức giao đất, cho thuê đất thường chỉ quan tâm đến lợi ích trước mắt, chưa lường trước những tác động tiêu cực về lâu dài.

**Thứ ba**, việc xác định hình thức và đối tượng giao đất, cho thuê đất vẫn chưa tuân thủ triệt để cơ chế thị trường, vẫn còn tàn dư của cơ chế bao cấp.

**3.2.2. Thực trạng pháp luật về phương thức giao đất, cho thuê đất từ thực tiễn thực hiện Luật Đất đai năm 2013: những hạn chế, vướng mắc và nguyên nhân**

***Về phương thức giao đất, cho thuê đất***

**Thứ nhất**, quy định về các trường hợp bắt buộc phải giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất vẫn còn những kẽ hở có thể lợi dụng để tránh đấu giá.

**Thứ hai**, chưa nhận thức đúng bản chất, mục đích của hoạt động giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất nên đã tạo sức ép không đáng có cho người tổ chức thực hiện, người tham gia đấu giá.

**Thứ ba**, việc áp dụng các quy định về giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất vẫn còn nhiều sai sót, chủ yếu chỉ quan tâm đến việc làm giá, tăng nguồn thu cho ngân sách.

### KẾT LUẬN CHƯƠNG 3

Trên cơ sở kết quả nghiên cứu về thực trạng pháp luật về điều phối đất đai thông qua hoạt động thu hồi đất và thực tiễn thực hiện ở nước ta có thể rút ra một số kết luận sau:

1. Việc thực hiện pháp luật về điều phối đất đai thông qua hoạt động thu hồi đất ở các địa phương là một trong những phương thức đưa các quan điểm, đường lối của Đảng về lĩnh vực đất đai nói chung và thu hồi đất nói riêng đi vào cuộc sống và phát huy tác dụng tích cực.

2. Bên cạnh những kết quả đạt được, pháp luật về điều phối đất đai vẫn còn nhiều tồn tại, hạn chế cần tiếp tục khắc phục như các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội thiếu nhất quán, chưa bám sát tinh thần hiến pháp, thiếu rõ ràng, cụ thể chưa bao quát hết các trường hợp cần thu hồi. Cơ chế định giá đất chưa bảo đảm tính khách quan, chưa có cơ chế để người có đất bị thu hồi tham gia vào quá trình định giá....

## CHƯƠNG 4

### ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐIỀU PHỐI ĐẤT ĐAI VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN Ở VIỆT NAM

#### 4.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về điều phối đất đai

*Thứ nhất*, hoàn thiện pháp luật về điều phối đất đai cần quán triệt sâu sắc và thể chế hóa đầy đủ, toàn diện các quan điểm, đường lối của Đảng về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao.

*Thứ hai*, hoàn thiện pháp luật về điều phối đất đai cần căn cứ vào điều kiện thực tiễn; phù hợp với điều kiện thực tiễn và yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai (trong đó có yêu cầu quản lý về điều phối đất đai).

*Thứ ba*, hoàn thiện pháp luật về điều phối đất đai cần đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất với những chế định khác của pháp luật đất đai và các lĩnh vực pháp luật khác trong hệ thống pháp luật Việt Nam.

*Thứ tư*, pháp luật về điều phối đất đai cần được hoàn thiện trên cơ sở tham khảo pháp luật về điều phối đất đai; chuyên dịch đất đai của các nước trên thế giới.

*Thứ năm*, việc hoàn thiện pháp luật về điều phối đất đai cần theo lộ trình phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn; phù hợp với điều kiện, hoàn cảnh cụ thể của nước ta

#### 4.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về điều phối đất đai ở Việt Nam

##### 4.2.1. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về điều phối đất đai

###### 4.2.1.1. Giải pháp hoàn thiện quy định pháp luật về thu hồi đất

*Thứ nhất*, bổ sung quy định giải thích rõ khái niệm phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, cộng đồng; tiêu chí xác định dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, cộng đồng.

*Thứ hai*, bổ sung những trường hợp thu hồi đất để thực hiện những dự án tuy không phải là dự án đáp ứng tiêu chí nói trên nhưng để dịch chuyển quyền sử dụng đất sang chủ đầu tư thì không thể áp dụng cơ chế thoả thuận như trường hợp chủ đầu tư không được nhận chuyển quyền hoặc người đang sử dụng đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

*Thứ ba*, sửa đổi, bổ sung quy định về lấy ý của người bị thu hồi đất về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích

quốc phòng - an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng đảm bảo thực chất, tránh hình thức.

**Thứ tư,** Bổ sung các quy định về đối tượng được bồi thường khi nhà nước thu hồi đất như trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở....

**Thứ năm,** về điều kiện được bồi thường về đất. Luật Đất đai 2013, Luật Đất đai 2024 đề quy định trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nếu bị thu hồi đất sẽ không được bồi thường về đất. Tuy nhiên, xét theo chuỗi cung ứng việc không bồi thường về đất cho người thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm là chưa bảo đảm quyền lợi chính đáng của chủ thể này. Nếu vậy, một chủ thể trả một khoản tiền để được xác lập quyền sử dụng đất thuê đối với một diện tích cụ thể thông qua trả tiền để nhận chuyển quyền được thuê thửa đất đó thì khi nhà nước thu hồi đất họ sẽ mất đi quyền thuê đất này và theo lẽ công bằng, Nhà nước phải có nghĩa vụ bù đắp mất mát này.

Thứ sáu, về điều kiện được bồi thường về tài sản, cần có quy định cụ thể về điều kiện bồi thường về từng loại tài sản tài sản, cho từng loại đối tượng nhất là điều kiện về thời điểm tạo lập tài sản là cây trồng.

**Thứ sáu,** về giá đất tính tiền bồi thường. Có thể nói, giá đất tính tiền bồi thường là một trọng các vấn đề phát sinh nhiều hệ lụy tiêu cực trong hoạt động điều phối đất đai. Qua Luật đất đai 1993, Luật Đất đai 2003, Luật Đất đai 2013 và Luật Đất đai 2024 các quy định về giá đất tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất vẫn chưa có sự thay đổi mang tính đột phá, giải quyết căn nguyên của những tồn tại, bất cập theo hướng:

- Thay vì Nhà nước định giá, nên để bên thứ ba định giá đất tính tiền bồi thường và tốt nhất là nên trao cho tổ chức tư vấn về giá đất. Tổ chức tư vấn về giá đất là người quyết định giá đất tính tiền bồi thường cho người bị thu hồi đất thay vì UBND ban hành quyết định phê duyệt trên cơ sở tham khảo giá của tư vấn như hiện nay. Việc lựa chọn tổ chức tư vấn quyết định giá đất nên bảo đảm có sự đồng thuận của cơ quan nhà nước và người bị thu hồi đất thay vì để cơ quan nhà nước quyết định lựa chọn. Nếu chúng ta còn e ngại việc để tổ chức tư vấn quyết định giá đất thì có thể áp dụng cơ chế thành lập Hội đồng định giá với thành phần bao gồm đại diện cơ quan nhà nước, đại diện người có đất bị thu hồi và mời bên thứ ba tham gia. Trong trường hợp có bất đồng về giá đất, cần có cơ chế giải quyết bảo đảm tính khách quan là giải quyết bằng con đường tố tụng trọng tài. Việc Nhà nước là người chi trả tiền bồi thường, người quyết

định giá đất và đồng thời cũng là người giải quyết tranh chấp như hiện nay rõ ràng là không bảo đảm tính khách quan.

- Về nguyên tắc định giá đất tính tiền bồi thường không nên đưa ra tiêu chí mơ hồ, chung chung như “phù hợp với giá thị trường trong điều kiện bình thường” hoặc “phù hợp với giá đất phổ biến đã được chuyển nhượng hoặc đấu giá thành công” vì thực tiễn cho thấy các thông số dùng làm căn cứ để xác định tiêu chí nói trên còn thiếu, khó thu thập. Theo tác giả, tiêu chí xác định giá đất tính tiền bồi thường phải xác định trên cơ sở chi phí thay thế. Cụ thể, giá đất tính tiền bồi thường phải đủ để người có đất bị thu hồi nhận thay thế tài sản bị thu hồi theo giá thị trường.

- Ngoài ra, nguyên tắc xác định giá đất tính tiền bồi thường phải đảm bảo yêu cầu của chuỗi cung ứng theo nguyên tắc thị trường.

#### ***4.2.1.2. Giải pháp hoàn thiện quy định pháp luật về giao đất, cho thuê đất***

**Thứ nhất**, về hình thức và đối tượng giao đất, cho thuê đất: Nên thu hẹp các trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất theo hướng buộc các đơn vị sự nghiệp, các đơn vị sử dụng đất quốc phòng, an ninh phải chuyển sang thuê đất.

**Thứ hai**, về chủ thể thực hiện giao, cho thuê đất, pháp luật nên loại bỏ hoặc tiếp tục thu hẹp thẩm quyền của cơ quan hành chính để đảm bảo sự lành mạnh của thị trường QSDĐ và sự bình đẳng giữa Nhà nước với người SDĐ.

**Thứ ba**, cần có quy định giải thích rõ khái niệm đấu thầu dự án có SDĐ, các trường hợp và quy định thực hiện.

**Thứ tư**, sửa đổi, bổ sung quy định cụ thể về đấu giá QSDĐ:

**Thứ năm**, cần phải xem xét hoạt động thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất trong mối quan hệ tương tác với cơ chế dịch chuyển đất đai tự nguyện (thông qua giao dịch dân sự).

#### ***4.2.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về điều phối đất đai ở Việt Nam***

i) Tăng cường sự lãnh đạo của các cấp ủy Đảng, chính quyền đối với việc thực hiện pháp luật về điều phối đất đai trong phạm vi cả nước và ở từng địa phương

ii) Hoàn thiện cơ cấu tổ chức của thị trường, nâng cao năng lực của các cơ quan quản lý Nhà nước, cơ quan giải quyết tranh chấp đất đai

iii) Nâng cao nhận thức pháp luật của người sử dụng đất; của doanh nghiệp, nhà đầu tư

iv) Tăng cường hiệu quả công tác thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm về điều phối đất đai

## KẾT LUẬN CHƯƠNG 4

1. Hoàn thiện pháp luật về điều phối đất đai là nhu cầu tất yếu và cần phải được triển khai càng sớm càng tốt. Có như vậy mới tháo gỡ những điểm nghẽn, rào cản về thể chế pháp lý cho việc quản lý đất đai nói chung và tiếp cận đất đai nói riêng cũng như điều phối đất đai đáp ứng cho các nhu cầu sử dụng đất của xã hội.

2. Hoàn thiện pháp luật về điều phối đất đai cần quán triệt sâu sắc và thể chế hóa đầy đủ, toàn diện các quan điểm, đường lối của Đảng về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao.

- Hoàn thiện pháp luật về điều phối đất đai cần căn cứ vào điều kiện thực tiễn; phù hợp với điều kiện thực tiễn và yêu cầu quản lý Nhà nước về đất đai (trong đó có yêu cầu quản lý về điều phối đất đai).

Trên cơ sở những định hướng chủ yếu về hoàn thiện pháp luật về điều phối đất đai; luận án đề xuất giải pháp hoàn thiện và nâng cao hiệu quả thực hiện lĩnh vực pháp luật này ở nước ta, cụ thể: Bổ sung quy định về giải thích khái niệm phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng và quy định về tiêu chí xác định, nhận diện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; bổ sung quy định về tỷ lệ % ý kiến góp ý của người bị thu hồi đất được xác định là đồng thuận với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và ngược lại; bổ sung quy định chi tiết về hậu quả pháp lý về việc điều chỉnh toàn bộ hoặc một phần phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong trường hợp phương án này không nhận được sự đồng thuận của người bị thu hồi đất; trách nhiệm giải trình của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về trường hợp không điều chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo ý kiến góp ý của người bị thu hồi đất đảm bảo việc lấy ý kiến thực chất, tránh hình thức....

## KẾT LUẬN

Pháp luật về điều phối đất đai là một đề tài không phải là mới, đã có nhiều công trình nghiên cứu về vấn đề này ở các cấp độ và phạm vi khác nhau được công bố. Tuy nhiên, dường như ít có công trình chuyên khảo ở tầm luận án tiến sĩ nghiên cứu có hệ thống, đầy đủ, toàn diện pháp luật về điều phối đất đai tham chiếu với các quan điểm, đường lối của Đảng trong lĩnh vực đất đai của Nghị quyết Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XIII, Nghị quyết số 18-NQ/TW của Hội nghị lần thứ 5 Ban Chấp hành Trung ương khóa XIII ngày 16/06/2022 ...và nội dung Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) được thực hiện. Để khắc phục tình trạng này, NCS lựa chọn đề tài “Pháp luật về điều phối đất đai ở Việt Nam” làm luận án tiến sĩ. Luận án được kết cấu với 04 chương với những nội dung chủ yếu sau đây:

1. Chương 1. Tổng quan tình hình nghiên cứu và cơ sở lý thuyết của luận án. Chương này đánh giá tổng quan tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài luận án ở trong nước và ngoài nước, rút ra những kết quả đạt được; những vấn đề chưa được nghiên cứu hoặc nghiên cứu chưa triệt để, thấu đáo. Trên cơ sở đó, luận án xác định hướng nghiên cứu và các vấn đề cụ thể tiếp tục nghiên cứu, giải quyết. Để giải quyết các yêu cầu của đề tài đặt ra, luận án xây dựng lý thuyết nghiên cứu bao gồm lý thuyết về địa tô của Mác; lý thuyết về bàn tay vô hình của thị trường của Adam Smith ... và đặt ra các câu hỏi nghiên cứu chủ yếu cũng như giả thuyết nghiên cứu. Đây là những định hướng quan trọng giúp NCS giải quyết những vấn đề lý luận và thực tiễn của đề tài nhằm đạt được mục đích nghiên cứu ở Chương 2, Chương 3 và Chương 4.

2. Chương 2. Một số vấn đề lý luận về điều phối đất đai và pháp luật về điều phối đất đai. Nội dung của Chương này bao gồm 2 phần.

Phần 1 phân tích những vấn đề lý luận về điều phối đất đai thông qua việc làm rõ nội hàm khái niệm và chỉ ra những đặc điểm cơ bản của điều phối đất đai; tìm hiểu vai trò và yêu cầu đặt ra đối với hoạt động điều phối đất đai; nội dung, các phương thức điều phối đất đai thông qua hoạt động quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất ...

Phần 2 làm rõ một số vấn đề lý luận pháp luật về điều phối đất đai với việc phân tích khái niệm, đặc điểm; cấu trúc về nội dung; yêu cầu đối với pháp luật về điều phối đất; các điều kiện đảm bảo thực hiện; tìm hiểu pháp luật của một số nước về điều phối đất đai và bài học kinh nghiệm đối với Việt Nam ...

Đây là những vấn đề lý thuyết cơ bản tạo nền tảng, cơ sở lý luận cho việc nghiên cứu thực trạng pháp luật về điều phối đất đai và thực tiễn thực hiện tại

Chương 3; đưa ra định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật về điều phối đất đai và nâng cao hiệu quả thực hiện ở nước ta tại Chương 4.

3. Chương 3. Thực trạng pháp luật về điều phối đất đai và thực tiễn thực hiện tại Việt Nam.

Chương này bao gồm 2 tiết:

Tiết 1. Thực trạng pháp luật về điều phối đất đai thông qua việc Nhà nước thu hồi đất với việc khu trú vào một số nội dung cụ thể gồm tìm hiểu nguyên tắc, căn cứ, thẩm quyền thu hồi đất, các trường hợp thu hồi đất, giá đất được xác định làm căn cứ để bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trình tự, thủ tục thu hồi đất; xử lý vi phạm pháp luật về thu hồi đất.

Tiết 2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về điều phối đất đai thông qua việc Nhà nước thu hồi đất với việc tìm hiểu thực trạng thực hiện pháp luật về điều phối đất đai thông qua việc Nhà nước thu hồi đất; đánh giá thực tiễn thực hiện trên các khía cạnh: Kết quả thực hiện; hạn chế, vướng mắc và nguyên nhân (bao gồm nguyên nhân chủ quan và nguyên nhân khách quan). Những phát hiện của Chương 3 là cơ sở để luận án đề xuất định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật về điều phối đất đai và nâng cao hiệu quả thực hiện tại Việt Nam.

4. Chương 4 đưa ra định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật về điều phối đất đai và nâng cao hiệu quả thực hiện tại Việt Nam. Nội dung của Chương 4 là kết quả của việc nghiên cứu tổng quan tình hình nghiên cứu và cơ sở lý thuyết của luận án của Chương 1; lý luận của điều phối đất đai và pháp luật về điều phối đất đai của Chương 2; thực trạng pháp luật về điều phối đất đai và thực tiễn thực hiện tại Việt Nam.

Dựa trên định hướng hoàn thiện pháp luật về điều phối đất đai tại Tiểu mục 4.1, luận án đề xuất giải pháp hoàn thiện lĩnh vực pháp luật này và nâng cao hiệu quả thực hiện tại Việt Nam. Các giải pháp cụ thể được trình bày tại Tiểu mục 4.2.

## DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

### A. Văn bản quy phạm pháp luật

1. Hiến pháp 2013.
2. Luật Đất đai năm 2013 (Luật số: 45/2013/QH13), ngày 29/11/2013.
3. Luật Đất đai 2024
4. Luật Kinh doanh bất động sản 2014 (Luật số: 66/2014/QH13), ngày 25/11/2014.
5. Luật Kinh doanh bất động sản 2023
6. Luật Nhà ở 2014
7. Luật Nhà ở 2023
8. Nghị định 43/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 2013.
9. Nghị định 43/2014/NĐ – CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.
10. Nghị định 44/2014/NĐ-CP quy định về giá đất ngày 15/5/2014.
11. Nghị quyết 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Hội Nghị lần thứ năm Ban chấp hành TW Đảng khoá XIII về "Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao"
12. Nghị quyết số 07/NQ – CP ngày 22/01/2014 Ban hành chương trình hành động của Chính phủ thực hiện Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31 tháng 10 năm 2012 của Ban chấp hành Trung ương Đảng (khóa XI).
13. Nghị quyết số 98/2023/QH15 về thí điểm cơ chế, chính sách đặc thu phát triển TP.HCM.

### B. Tài liệu tham khảo

#### *Tài liệu Tiếng Việt*

14. Án lệ số 02/2016
15. Huỳnh Thị Hồng Ân (2014), *Tính hiệu quả của pháp luật đất đai dưới góc độ kinh tế học*, Trường Đại học Kinh tế - Luật (Đại học Quốc gia TP. HCM), tr.41
16. Báo cáo 26 /BC-UBND ngày 12/3/2007 của UBND TP.HCM về “Tổng kết 08 năm thực hiện Nghị quyết số 18/NQ-TU ngày 08 tháng 8 năm 1998 của Ban Thường vụ Thành ủy về công tác quy hoạch, đền bù khi Nhà nước thu hồi đất và tái bố trí dân cư trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh”; Kết luận chính thức của Thường vụ tỉnh ủy Bạc Liêu việc xử lý những sai phạm xung quanh việc cấp đất không đúng đối tượng xảy ra tại khu vực khóm chòm xoài, phường

Nhà Mát, thị xã Bạc Liêu trên diện tích 122 ha, đã gây dư luận không tốt trong cộng đồng...

17. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2012), *Báo cáo Đánh giá tác động Luật Đất đai (sửa đổi)*, Hà Nội, tr.18.
18. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2012), *Báo cáo số 193/BC-BTNMT ngày 06/9/2012 Tổng kết tình hình thi hành Luật Đất đai 2003 và định hướng sửa đổi Luật Đất đai*, Hà Nội, tr.17.
19. C.Mác cho rằng địa chủ có thể là tư nhân hay nhà nước. C. Mác, (13), tr. 249.
20. C.Mác, Ph.Ăng-Ghen, V.I.Lê-Nin (1986), *Về chủ nghĩa xã hội và chủ nghĩa cộng sản*, NXB Sự thật, Hà Nội, tr.267.
21. Trần Thị Minh Châu (2013), *Vốn hóa đất đai trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở Việt Nam*, NXB. Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
22. Nguyễn Thế Chinh (2003), *Giáo trình Kinh tế môi trường*, Trường Đại học Kinh tế quốc dân, tr.75.
23. Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) ngày 01-08- 2023.
24. Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi 2022.
25. Nguyễn Sỹ Dũng, *Chống tham nhũng: Phải xác định đúng ưu tiên*,
26. Đảng Cộng Sản Việt Nam (2004), *Văn Kiện Hội Nghị lần thứ 7 Ban chấp hành Trung ương khóa IX*, Nxb. Chính trị Quốc gia, Hà Nội, tr. 61.
27. Phùng Anh Đức (2015), *Phát triển kinh tế trang trại tại tỉnh Đồng Nai*, Bộ Quốc phòng – Học Viện Chính trị, tr.49.
28. Trần Ngọc Đường (2012), *Phân công, phối hợp và kiểm soát quyền lực với việc sửa đổi hiến pháp năm 1992*, NXB Chính trị Quốc gia sự thật.
29. Đặng Văn Hùng (2019), *Pháp luật về đất sử dụng cho kinh tế trang trại*, luận văn thạc sĩ luật học, Trường đại học Trà Vinh.
30. Nguyễn Duy Hùng (Chủ tịch hội đồng biên tập) (2012), *Các lý thuyết kinh tế vận dụng vào Việt Nam*, NXB. Chính trị quốc gia, Hà Nội.
31. Kết luận thanh tra công tác quản lí nhà nước và thực hiện pháp luật trong quy hoạch, quản lí xây dựng tại khu đô thị mới Thủ Thiêm, TP. Hồ Chí Minh của Thanh tra Chính phủ.
32. Lợi nhuận siêu ngạch là số chênh lệch giữa giá cả sản xuất cá biệt của những người sản xuất có điều kiện thuận lợi hơn ấy và giá cả sản xuất chung ( tức là giá cả sản xuất xã hội có tác dụng điều tiết thị trường trong toàn bộ ngành sản xuất

- đó). Lợi nhuận siêu ngạch là do phân trội lên của lợi nhuận cá biệt so với lợi nhuận bình quân mà ra . C.Mác, (13), tr. 44.
33. Lê Quốc Lý (2014), *Lợi ích nhóm thực trạng và giải pháp*, NXB. Chính trị Quốc gia – Sự thật, tr.18.
  34. Bùi Thị Tuyết Mai (2005), *Thị trường quyền sử dụng đất ở Việt Nam*, Nxb Lao Động - Xã Hội, Hà nội, tr. 15-16.
  35. Ngân hàng thế giới (2011), *Cơ chế nhà nước thu hồi đất và chuyển dịch đất đai tự nguyện tại Việt Nam*, Hà Nội.
  36. Ngân hàng Thế giới tại Việt Nam, Đại sứ quán Đan Mạch, Đại sứ quán Thụy điển (13).
  37. Ngân hàng Thế giới, *Cơ chế Nhà nước thu hồi đất và chuyển dịch đất đai tự nguyện ở Việt Nam: Phương pháp tiếp cận, định giá đất và giải quyết khiếu nại của dân*, Hà Nội, 2011, tr. 10
  38. Phạm Duy Nghĩa (2002), “Quyền tài sản trong cải cách kinh tế: quan niệm, một vài bài học nước ngoài và kiến nghị”, *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp*, tr.45.
  39. Phạm Duy Nghĩa (2004), *Chuyên khảo Luật kinh tế* (Chương trình sau đại học), Nxb. Chính trị Quốc gia, Hà nội, tr. 169.
  40. Phạm Duy Nghĩa (2012), *Giáo trình luật kinh tế*, NXB Công an nhân dân, tr.95.
  41. Nguyễn Thị Hồng Nhung (2012), *Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản ở Việt Nam*, Luận án tiến sĩ luật học tại Trường đại học luật Hà Nội.
  42. Hoàng Phê (chủ biên) (1998), *Từ điển Tiếng Việt - Nxb Đà Nẵng, Trung tâm từ điển học*, tr.207.
  43. *Sổ tay về phát triển, thương mại và WTO - Nxb Chính trị quốc gia 2004*, tr.58
  44. Đinh Dũng Sỹ (2003), “Bảo vệ quyền sở hữu toàn dân về đất đai và quyền sử dụng đất của người sử dụng đất: thực trạng và kiến nghị”, *Nhà nước và Pháp luật*, (10), tr. 55-64.
  45. Nguyễn Kế Tuấn (Chủ biên) (2010), *Vấn đề sở hữu trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở Việt Nam*, NXB Chính trị Quốc gia.
  46. Nguyễn Quang Tuyền (2003), *Địa vị pháp lý của người sử dụng đất trong các giao dịch dân sự, thương mại về đất đai*, Luận án tiến sỹ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, tr.67
  47. Lưu Quốc Thái (2007), “Quá trình thị trường hóa đất đai ở Trung Quốc một số đánh giá và bài học kinh nghiệm”, *Tạp chí Khoa học pháp lý*, số 2(39)/2007.

48. Lưu Quốc Thái (2011), “Cơ chế hình thành và áp dụng giá đất theo pháp luật hiện hành”, *Tạp chí Khoa học pháp lý*, số (03)/2011, tr.41.
49. Lưu Quốc Thái (2016), *Những vấn đề pháp lý về thị trường quyền sử dụng đất Việt Nam*, NXB Hồng Đức, tr.68.
50. Lưu Quốc Thái, (2009), *Pháp luật về thị trường quyền sử dụng đất – thực trạng và hướng hoàn thiện*, Luận án tiến sĩ luật học Trường Đại học luật TP HCM.
51. Lưu Quốc Thái, “Yếu tố thị trường trong quan hệ đất đai giữa nhà nước và người sử dụng đất trong thị trường quyền sử dụng đất sơ cấp”, *Tạp chí nhà nước và pháp luật số 11/2007*, tr.68.
52. Trường Đại học Luật TP.HCM (2015), *Giáo trình Luật Đất đai*, Nxb Hồng Đức, TP.HCM.
53. V.I. Lê-nin, Mác – Ăng-Ghen- *Chủ nghĩa Mác*, Mát-xcơ-va 1976, Là thời gian người công nhân tạo ra một sản phẩm “thặng dư” sau thời gian lao động “tất yếu” không được nhà tư bản trả công. NXB Tiến bộ, tr.21.
54. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, “*Thông báo rút kinh nghiệm các vụ án hành chính sơ thẩm bị cấp phúc thẩm hủy, sửa trong năm 2018*” ban hành ngày 29/01/2019, tr.9.
55. Hoàng Việt (chủ biên) (1999), *Vấn đề sở hữu ruộng đất trong nền kinh tế hàng hóa nhiều thành phần ở Việt Nam*, Nxb. Chính trị Quốc gia, Hà nội, tr. 61.
56. Đặng Hùng Võ (2008), *Quản lý đất đai và những thách thức phía trước*, *Tạp chí pháp lý*, (01+02), (14-16).
57. Đặng Hùng Võ, Nguyễn Văn Thắng, T&C Consulting, *Cải thiện quản trị đất đai tại Việt Nam, Triển khai khung đánh giá Quản trị đất đai (LGAF)*, The World Bank (12/2013).
58. Đặng Hùng Võ, Phan Trung Hiền (2018), “Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm thực hiện dự án – bất cập và giải pháp đề xuất”, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, số 3+4 (355+356) tháng 2.
59. Phạm Văn Võ (2009), *Chế độ pháp lý về sở hữu đất đai ở Việt Nam hiện nay*, Luận án tiến sĩ Luật học, Trường Đại học Luật TP.HCM, tr.135
60. Phạm Văn Võ (2012), *Chế độ pháp lý về sở hữu và quyền tài sản đối với đất đai*, NXB Lao Động.
61. Phạm Văn Võ (2022), Đặc điểm của tranh chấp đất đai và những vấn đề pháp lý đặt ra, Kỷ yếu Hội thảo “Giải quyết tranh chấp đất đai và đánh giá thực trạng trên địa bàn các tỉnh Đông Nam Bộ”, Viện nghiên cứu pháp luật phía nam, Bình Dương.

62. Phạm Văn Võ (2023), Cơ chế dịch chuyển đất đai thông qua giao dịch dân sự - Một số ý kiến hoàn thiện Dự thảo Luật Đất đai, Kỉ yếu hội thảo cấp quốc gia, Cơ chế dịch chuyển đất đai và chính sách đột phá cho thành phố Hồ Chí Minh, Đại học quốc gia TP.HCM và UBND TP.HCM.
63. Phạm Văn Võ (chủ nhiệm) (2016), Báo cáo tổng hợp đề tài nghiên cứu cấp bộ, *Cơ sở lý luận và thực tiễn hoàn thiện cơ chế giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất: Qua kinh nghiệm của các tỉnh đồng bằng Nam Bộ*, Viện nghiên cứu lập pháp.
- Tài liệu tiếng nước ngoài**
64. Arthur C.Nelson (2014), *Foundation of Real Estate Development Financing*, ISLANDPRESS.
65. Daniel P.Selmi (2011), The Contract Transformation in Land Use Regulation, *Selmi – 63 Stan.L.Rev.591-643*.
66. Gary D. Libecap (1986), *Property Rights in Economic History: Implications for Research*, *Exploration in Economic History* 23, tr. 227-252.
67. Hernando de Soto, *The Mystery Of Capital: Why Capitalism triumphs in the West and fails everywhere else*, Basic Books, New York 2000.
68. Jeffrey Pome, Jody W. Lipford (2002), *The Political Allocation of Property Rights: An Application to State Land Use Land Regulation*, *Journal of Private Enterprise*; ProQuest Central, tr. 14 – 31.
69. Kelly Daniel B., *The Public Use Requirement in Eminent Domain Law: A Rationale Based on Secret Purchases and Private Influence*, *Cornell Law Review*, Vol. 92, No. 1, 2006, 4.
70. Peter Ho & Max Spoor, *Whose land? The political economy of land titling in transition economies*, *Land use policy Journal*, Vol. 23, 2006, tr. 580 – 587.
71. Peter Ho, Max Spoor, *Whose land? The political economy of land titling in transitional economies*, Centre for Development Studies (CDS), University of Groningen, P.O. Box 800, 9700 AV Groningen, The Netherlands Centre for the Study of Transition and Development (CESTRAD), Institute of Social Studies, Kortenaerkade 12, 2518 AX, The Hague, 5/2005. [www.elsevier.com/locate/landusepol](http://www.elsevier.com/locate/landusepol). truy cập ngày 01/5/2016.
72. R.G. Hammond (1990), *Personal Property – Commentary and Materials*, Oxford University Press, tr.46

73. Tim Murphy, Simon Roberts & Tatiana Flessas (2004), *Understanding Property Law*, London Sweet & Maxwell, tr.8
74. Tina Cassidy & Don Aucoin, *Harvard Reveals Secret Purchases of 52 Acres Worth \$88M in Allston*, Boston Globe, 10/6/1997, at A1.
75. Truong Thien Thu (2010), Ranjith Perera, *Intermediate levels of property rights and the emerging housing market in HCM city, Vietnam*, Land Use Policy 28, tr. 124-138.
76. Wang Chenguang and Zhang Xianchu (1997), *Introduction to Chinese law*, Sweet & Maxwell Asia, Hong Kong, tr. 549.
77. Wang Chenguang and Zhang Xianchu, *Introduction to Chinese law*, Sweet & Maxwell Asia 1997, tr. 541.

***Tài liệu từ Internet***

78. “Giữ gìn an ninh lương thực: Ổn định đất trồng lúa”, [http://agro.gov.vn/vn/tID9455\\_Giu-gin-an-ninh-luong-thuc-on-dinh-dat-trong-lua.html](http://agro.gov.vn/vn/tID9455_Giu-gin-an-ninh-luong-thuc-on-dinh-dat-trong-lua.html), truy cập ngày 28/9/2022.
79. Ban Mai, “Cạnh tranh khu công nghiệp năm 2022, nhiều địa phương vào cuộc “săn đón” vốn FDI”, <https://vneconomy.vn/canh-tranh-khu-cong-nghiep-nam-2022-nhieu-dia-phuong-vao-cuoc-san-don-von-fdi.htm>, truy cập ngày 23/8/2022.
80. Báo cáo chính trị Ban Chấp hành trung ương Đảng khóa XI tại Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XII của Đảng, truy cập ngày 10/2/2017 từ <http://www.dangcongsan.vn/tu-lieu-van-kien/van-kien-dang/van-kien-dai-hoi/khoa-xii/doc-3331201610175046.html>
81. Báo Tuổi Trẻ online, *Dự án khu đô thị Nam Thăng Long, Hà Nội: Nhà nước thiệt hại 3.000 tỉ đồng do quyết định duyệt giá đất của UBND TP Hà Nội*, <http://www.tuoitre.com.vn/Tianyon/Index.aspx?ArticleID=164277&ChannelID=3>
82. Cán Cường – Phương Thảo, “Không thể xé lẻ dự án bê xít để “né” Quốc hội!”, <http://tinhdoanhungyen.org.vn/trong-nuoc/khong-the-xe-le-du-an-bo-xit-de-ne-quoc-hoi.html>, truy cập ngày 04/8/2022.
83. Châu An, “*Những vương mắc xung quanh các dự án BOT*”, <https://cafeland.vn/tin-tuc/nhung-vuong-mac-xung-quanh-cac-du-an-bot-102667.html>, truy cập ngày 11/6/2023.
84. Cơ chế tự thỏa thuận giữa nhà đầu tư và người sử dụng đất, Báo Tài nguyên và Môi trường, 3/6/2021, Truy cập 11giờ ngày 12/9/2023, <https://baotainguyenvaioitruong.vn/co-che-tu-thoa-thuan-giua-chu-dau-tu-va-nguoi-su-dung-dat-325389.html>

85. Đặng Hùng Võ, (2022), *Chuyển dịch đất đai: vướng mắc và giải pháp*, <https://www.tapchiconsan.org.vn/web/guest/nghien-cu/-/2018/824942/chuyen-dich-dat-dai--vuong-mac-va-giai-phap.aspx>, truy cập 01/02/2023.
86. Đinh Sơn, Tân Phú, Kiến nghị chỉ định thầu tại khu đô thị mới thủ Thiêm, Báo Thanh Niên online, truy cập 10 giờ ngày 27/9/2023, <https://thanhnien.vn/kien-nghi-chi-dinh-thau-tai-khu-do-thi-moi-thu-thiem-185500691.htm>
87. Đinh Văn Thông, (2009), *Học thuyết Kynes và những vấn đề kích cầu nhằm chống giảm suy thoái kinh tế ở nước ta*, <https://js.vnu.edu.vn/EAB/article/view/1366>, truy cập ngày 02/02/2023.
88. Đỗ Thoa, “Quốc hội đồng tình giữ nguyên tiêu chí phân loại dự án quan trọng quốc gia”, <https://dangcongsan.vn/thoi-su/quoc-hoi-dong-tinh-giu-nguyen-tieu-chi-phan-loai-du-an-quan-trong-quoc-gia-524328.html>, truy cập ngày 18/9/2022.
89. Đặng Hùng Võ: Nên xóa bỏ thời hạn giao đất nông nghiệp, [http://ipsard.gov.vn/mobile/tID7132\\_GS-Dang-Hung-Vo-Nen-xoa-thoi-han-giao-dat-nong-nghiep.html](http://ipsard.gov.vn/mobile/tID7132_GS-Dang-Hung-Vo-Nen-xoa-thoi-han-giao-dat-nong-nghiep.html)
90. Hoài Thu, Nãn nỉ doanh nghiệp chọn giá đất cao nhất để... cứu cán bộ, Báo Dân trí.com.vn, truy cập 9 giờ 00 ngày 11/10/2023, <https://dantri.com.vn/xa-hoi/nan-ni-doanh-nghiep-chon-gia-dat-cao-nhat-de-cuu-can-bo-20230804153343021.htm>.
91. Hoàng Yến, “Thu hồi đất cho dự án đô thị, nhà ở thương mại là không phù hợp”, <https://thoibaotaichinhvietnam.vn/thu-hoi-dat-cho-du-an-do-thi-nha-o-thuong-mai-la-khong-phu-hop-113229.html>, truy cập ngày 13/10/2022.
92. Hồng Khanh, “Hà Nam chỉ sai phạm của ông chủ khu đô thị TNR Stars Đồng Văn”, <https://vietnamnet.vn/ha-nam-chi-sai-pham-cua-ong-chu-khu-do-thi-tnr-stars-dong-van-709005.html#inner-article>, truy cập ngày 22/10/2022.
93. <http://vietnamnet.vn/nhandinh/2006/08/599351>.
94. Hương Giang, “Linh hoạt sử dụng đất nông nghiệp”, <https://nhandan.vn/linh-hoat-su-dung-dat-nong-nghiep-post670129.html>, truy cập ngày 28/9/2022.
95. Jack Thurston (December, 2006), *The Fat of the Land*, Prospect Magazine, [http://www.prospect-magazine.co.uk/article\\_details.php?id=8150](http://www.prospect-magazine.co.uk/article_details.php?id=8150)
96. Lê Phi, Trả lại biển cho dân, tằm mặc gì là quyền của họ, <http://vicongly.com/xem/7681/tra-lai-bien-cho-dan-tam-mac-gi-la-quyen-cua-ho.html>
97. Lê Quyên, “Trung bình mỗi năm Việt Nam có hơn 10 đô thị mới”, <https://nguoidothi.net.vn/trung-binh-moi-nam-viet-nam-co-hon-10-do-thi-moi-28229.html>, truy cập ngày 11/6/2023.

98. Linh Phong, “*Luật đất đai (sửa đổi): Đề xuất bổ sung thêm 7 trường hợp thu hồi đất*”, <https://cafef.vn/luat-dat-dai-sua-doi-de-xuat-bo-sung-them-7-truong-hop-thu-hoi-dat-20220915083007667.chn>, truy cập ngày 07/10/2022.
99. Mai Hằng, Quy mô sử dụng đất nông nghiệp mỗi hộ nhỏ hơn 0.5 ha, <http://hoinongdan.org.vn/sitepages/news/68/88791/quy-mo-su-dung-dat-nong-nghiep-moi-ho-nho-hon-05-ha>
100. Nguyễn Tùng, “Thái Nguyên: Thu hồi đất của dân rồi giao cho doanh nghiệp phân lô, bán nền”, <https://laodong.vn/ban-doc/thai-nguyen-thu-hoi-dat-cua-dan-roi-giao-cho-doanh-nghiep-phan-lo-ban-nen-1060013.lao>, truy cập ngày 11/9/2022.
101. Nguyễn Văn Đình, “*Luật hóa*” hoạt động lấn biển”, <https://tapchitaichinh.vn/thi-truong-tai-chinh/luat-hoa-hoat-dong-lan-bien-346209.html>, truy cập ngày 14/10/2022.
102. Phạm Thị Thu Lan, (2020), *Hệ thống phúc lợi xã hội ở các nước Bắc Âu và một số gợi ý đối với Việt Nam*, <https://www.tapchicongsan.org.vn/web/guest/the-gioi-van-de-su-kien/-/2018/816503/he-thong-phuc-loi-xa-hoi-o-cac-nuoc-bac-au-va-mot-so-goi-y-doi-voi-viet-nam.aspx>, truy cập 04/02/2023.
103. Phan Trung Hiền – Đinh Thị Mỹ Linh, “*Đổi mới các quy định pháp luật về thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia – dân tộc, lợi ích công cộng*”, <https://www.tapchicongsan.org.vn/web/guest/nghien-cu/-/2018/815971/doi-moi-cac-quy-dinh-phap-luat-ve-thu-hoi-dat-de-phat-trien-kinh-te---xa-hoi-vi-loi-ich-quoc-gia---dan-toc%2C-loi-ich-cong-cong.aspx>, truy cập ngày 03/6/2023.
104. Phan Trung Hiền - Trần Thị Ngọc Hân, “*Hoàn thiện pháp luật đất đai từ góc nhìn về thu hồi đất vùng phụ cận để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án*”, <https://www.tapchicongsan.org.vn/web/guest/kinh-te/-/2018/825836/hoan-thien-phap-luat-dat-dai-tu-goc-nhin-ve-thu-hoi-dat-vung-phu-can-de-dau-gia-quyen-su-dung-dat-thuc-hien-du-an.aspx>, truy cập ngày 07/6/2023.
105. Phan Trung Hiền (2017), Xác định giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, <http://www.lapphap.vn/Pages/tintuc/tinchitiet.aspx?tintucid=207993>, truy cập ngày 03/06/2023.
106. Phan Trung Hiền, (2017), *Xác định giá đất để tính tiền bồi thường Khi Nhà nước thu hồi đất*, <http://www.lapphap.vn/Pages/tintuc/tinchitiet.aspx?tintucid=207993>, truy cập 03/02/2023.

107. Renee Giovarelli & David Bledsoe, *Land Reform in Eastern Europe (Western CIS, Transcaucuses, Balkans, and EU Accession Countries)* – Research Paper within FAO’programs , [ftp://ftp.fao.org/docrep/ fao/007/AD878E/AD878E00.pdf/](ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/007/AD878E/AD878E00.pdf/)
108. Robin Rajack (2009), “*Does Public Ownership and Management of land Matter for Land Market Outcomes?*”, Somik V.Lall, Mila Freire, Belinda Yuen, Robin Rajack, Jean-Jacques Helluin (2009), *Urban Land Markets, Improving Land Management for Successful Urbanization*, Springer.
109. TH (2022), *Khởi tố, bắt tạm giam chủ tịch Tập đoàn Tân Hoàng Minh Đỗ Anh Dũng*, <https://dangcongsan.vn/phap-luat/khoi-to-tam-giam-chu-tich-tap-doan-tan-hoang-minh-do-anh-dung-607495.html>, truy cập 20/02/2023.
110. Tham nhũng đất đai tại Đồ sơn: Thêm năm bị cáo, Báo Nhân Dân điện tử, truy cập 8 giờ 54 ngày. 11/10/2023, <https://nhandan.vn/vu-tham-nhung-dat-dai-tai-do-son-them-nam-bi-cao-post423506.html>
111. Thanh Nga, “*Cần xác định dự án xây dựng khu đô thị mới thuộc đối tượng thu hồi đất*”, [https:// tapchixaydung.vn/can-xac-dinh-du-an-xay-dung-khu-do-thi-moi-thuoc-doi-tuong-thu-hoi-dat-20201224000011954.html](https://tapchixaydung.vn/can-xac-dinh-du-an-xay-dung-khu-do-thi-moi-thuoc-doi-tuong-thu-hoi-dat-20201224000011954.html), truy cập ngày 11/6/2023.
112. Thế Bình, “*Thái Nguyên khắc phục tình trạng bỏ hoang đất đai tại khu công nghiệp*”, [https://nhandan.vn/ thai-nguyen-khac-phuc-tinh-trang-bo-hoang-dat-dai-tai-khu-cong-nghiep-post459788.html](https://nhandan.vn/thai-nguyen-khac-phuc-tinh-trang-bo-hoang-dat-dai-tai-khu-cong-nghiep-post459788.html), truy cập ngày 12/6/2023.
113. Vi Hà (2020), *Kết quả thống kê diện tích đất năm 2020*, <https://sotnmt.sonla.gov.vn/1292/31148/63511/632154/dat-dai-do-dac-ban-do/ket-qua-thong-ke-dien-tich-dat-dai-nam-2020#:~:text=%2D%20%C4%90% E1%BA%A5t%20n%C3%B4ng%20nghi%E1%BB%87p%20c%C3%B3%201.056,42%25%20di%E1%BB%87n%20t%C3%ADch%20t%E1%BB%B1%20nhi%C3%AAn>, truy cập ngày 28/9/2022.
114. Việt Quốc – Việt Tuấn, “*Sống mòn trong sự bùng nổ điện hạt nhân*”, <https://vnexpress.net/song-kho-trong-vung-quy-hoach-dien-hat-nhan-4471633.html>, truy cập ngày 22/10/2022.
115. VTC1 (2016), “*Vua đất*” ở đồng bằng sông Cửu Long, <https://www.youtube.com/watch?v=xWbXCX>; THVL Tổng hợp (2018), *Phim tài liệu: Gia đình Huy Đất*, [https://www.youtube.com/watch?v=zUJIIPR\\_RRc](https://www.youtube.com/watch?v=zUJIIPR_RRc); THVL Tổng hợp (2016), *Nông thôn ngày nay: Trồng chuối xuất khẩu trên vùng đất phèn*, <https://www.youtube.com/watch?v=sUPlpOEmI1M> (31/10/2018).

116. Xem thêm: Cao Đình Lành (2018), *Thực thi pháp luật bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở*, <https://tapchitoaan.vn/bai-viet/phap-luat/thuc-thi-phap-luat-boi-thuong-ve-dat-khi-nha-nuoc-thu-hoi-dat-o>, truy cập ngày 03/06/2023.
117. Xem thêm: Đông Hà (2021), *Giao công an thẩm tra vụ trúng đấu giá đất ở Côn Đảo, làm rõ những “trùng khớp”*, <https://tuoitre.vn/giao-cong-an-tham-tra-vu-trung-dau-gia-dat-o-con-dao-lam-ro-nhung-trung-khop-20201118121809324.htm>, truy cập 20/02/2013.
118. Xem thêm: Hà Mi (2023), *‘Thắng kiện chính quyền, mòn mỏi chờ bồi thường’: Yêu cầu báo cáo việc thi hành án*, <https://tuoitre.vn/thang-kien-chinh-quyen-mon-moi-cho-boi-thuong-yeu-cau-bao-cau-viec-thi-hanh-an-20230318053956772.htm>, truy cập ngày 05/6/2023.
119. Xem thêm: Minh Khang – Bùi Yên – Hà Dương – Công Lý, (2021), *Nghi án thông đồng đim giá khu đất ngàn tỷ tại Côn Đảo*, <https://baophapluat.vn/bds/nghi-an-thong-dong-dim-gia-khu-dat-ngan-ty-tai-con-dao-bai-1-hang-loat-dau-hieu-vi-pham-ngay-tu-khau-chuan-bi-dau-gia-post399346.html>, truy cập 20/02/2023.
120. Xem thêm: Nguyễn Quang Tuyền (2013), *Kinh nghiệm của một số nước về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất*, <https://quochoi.vn/UserControls/Publishing/News/BinhLuan/pFormPrint.aspx?UrlListProcess=/content/tintuc/List/News&ItemID=27119>, truy cập ngày 05/6/2023.
121. Xem thêm: Nguyễn Văn Dương, (2022), *Bàn tay vô hình là gì? Đặc điểm và lợi ích xã hội từ bàn tay vô hình*, <https://kinhtevimo.vn/ban-tay-vo-hinh-la-gi-dac-diem-va-loi-ich-xa-hoi-tu-ban-tay-vo-hinh/>, truy cập ngày 02/02/2023.
122. Xem thêm: P.Q.H (2022), *Thu hồi đất để phát triển kinh tế xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng – thực trạng và kiến nghị sửa đổi*, [http://vkskh.gov.vn/thu-hoi-dat-de-phat-trien-kinh-te-xa-hoi-vi-loi-ich-quoc-gia-cong-cong-thuc-trang-va-kien-nghi-sua\\_1783\\_381\\_2\\_a.html](http://vkskh.gov.vn/thu-hoi-dat-de-phat-trien-kinh-te-xa-hoi-vi-loi-ich-quoc-gia-cong-cong-thuc-trang-va-kien-nghi-sua_1783_381_2_a.html), truy cập ngày 06/6/2023.
123. Zhenhuan Yuan (2004), *Land use rights in China*, Cornell real estate Review, 3, 73-78, hoặc <http://scholarship.sha.cornell.edu>