

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



NGUYỄN VĂN ĐÔNG

PHÁP LUẬT VỀ THU HỒI ĐẤT NÔNG NGHIỆP
ĐỂ PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI Ở VIỆT NAM

Ngành: Luật kinh tế

Mã số: 938.01.07

TÓM TẮT LUẬN ÁN TIẾN SĨ LUẬT HỌC

Thừa Thiên Huế, năm 2021

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



NGUYỄN VĂN ĐÔNG

PHÁP LUẬT VỀ THU HỒI ĐẤT NÔNG NGHIỆP
ĐỂ PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI Ở VIỆT NAM

Ngành: Luật kinh tế

Mã số: 938.01.07

TÓM TẮT LUẬN ÁN TIẾN SĨ LUẬT HỌC

Người hướng dẫn khoa học: 1. PGS.TS. HÀ THỊ MAI HIÊN
2. TS. NGUYỄN VĂN TUYẾN

Thừa Thiên Huế, năm 2021

MỤC LỤC

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT TRONG LUẬN ÁN

PHẦN MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu.....	1
3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	2
4. Phương pháp nghiên cứu.....	3
5. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của luận án.....	3
6. Những điểm mới của luận án.....	3
7. Kết cấu của luận án.....	4
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU ĐỀ TÀI VÀ CÁC VẤN ĐỀ LIÊN QUAN ĐẾN LUẬN ÁN	5
1.1. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài luận án	5
1.2. Đánh giá kết quả các công trình nghiên cứu có liên quan trực tiếp đến đề tài luận án và những nội dung mà luận án sẽ kế thừa, phát triển	5
1.2.1. Đánh giá kết quả các công trình nghiên cứu có liên quan trực tiếp đến đề tài luận án.....	5
1.2.2. Những nội dung mà luận án sẽ kế thừa và tiếp tục nghiên cứu.....	6
1.3. Câu hỏi nghiên cứu, giả thuyết nghiên cứu, lý thuyết nghiên cứu	6
1.3.1. Câu hỏi nghiên cứu.....	6
1.3.2. Giả thuyết nghiên cứu.....	7
1.3.3. Lý thuyết nghiên cứu.....	7
CHƯƠNG 2. NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ THU HỒI ĐẤT NÔNG NGHIỆP ĐỂ PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI Ở VIỆT NAM	8
2.1. Cơ sở lý luận về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội	8
2.1.1. Khái niệm và đặc điểm của thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội....	8
2.1.2. Bồi thường và hỗ trợ cho người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội.....	9
2.1.3. Cơ sở của việc Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội.....	9
2.1.4. Ý nghĩa của việc Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội ...	9
2.2. Những vấn đề lý luận về pháp luật điều chỉnh đối với hoạt động thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội	9
2.2.1. Chế độ sở hữu đất đai và sự ảnh hưởng đối với chế định thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội.....	9
2.2.2. Cơ cấu điều chỉnh pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội.....	9

2.2.3. Các yếu tố tác động đến pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội.....	10
2.3. Pháp luật thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội ở một số nước trên thế giới và những gợi mở cho Việt Nam.....	10
CHƯƠNG 3. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ THU HỒI ĐẤT NÔNG NGHIỆP ĐỂ PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI Ở VIỆT NAM	11
3.1. Căn cứ thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội ở Việt Nam	11
3.1.1. Quy định của pháp luật.....	11
3.1.2. Thực tiễn áp dụng	11
3.2. Các quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp	11
3.2.1. Quy định pháp luật về quy hoạch	11
3.2.2. Thực tiễn áp dụng	12
3.3. Các quy định về thẩm quyền thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội.....	12
3.3.1. Quy định của pháp luật.....	12
3.3.2. Thực tiễn áp dụng	12
3.4. Các quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội	12
3.4.1. Quy định của pháp luật.....	12
3.4.2. Thực tiễn áp dụng	12
3.5. Các quy định về bồi thường và hỗ trợ người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội.....	12
3.5.1. Bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội	12
3.5.2. Các quy định về hỗ trợ người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội	13
CHƯƠNG 4. ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ THU HỒI ĐẤT NÔNG NGHIỆP ĐỂ PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI Ở VIỆT NAM	14
4.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế -xã hội ở Việt Nam	14
4.2. Giải pháp chung về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội.....	14
4.2.1. Mở rộng việc áp dụng cơ chế thỏa thuận đối với các dự án thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội	14
4.2.2. Xây dựng tiêu chí xác định thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội cần quy định cụ thể theo hướng	14
4.3. Các giải pháp chủ yếu nhằm hoàn thiện pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội.....	15

4.3.1. Giải pháp hoàn thiện các quy định về công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội	15
4.3.2. Giải pháp hoàn thiện các quy định về thẩm quyền thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội	15
4.3.3. Giải pháp hoàn thiện các quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội	15
4.3.4. Giải pháp về xây dựng cơ chế xác định giá đất nông nghiệp khi thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội.....	16
4.3.5. Giải pháp hoàn thiện các quy định về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp	16
4.4. Các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội	17
4.4.1. Tăng cường công tác tuyên truyền phổ biến giáo dục pháp luật đất đai nói chung và các quy định của pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội nói riêng.....	17
4.4.2. Nâng cao năng lực, hiệu quả của Bộ máy quản lý đất đai và cán bộ trực tiếp thực hiện công tác thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội	17
4.4.3. Đẩy mạnh thực thi dân chủ, công khai, minh bạch quá trình thực hiện thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội	17
4.4.4. Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra và giám sát đối với việc thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội.....	17
4.4.5. Tạo cơ chế để cộng đồng dân cư và người bị thu hồi đất tham gia trực tiếp vào quá trình thu hồi đất, bồi thường và hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội	17
KẾT LUẬN CHUNG	19
CÁC CÔNG TRÌNH ĐÃ CÔNG BỐ CÓ LIÊN QUAN ĐẾN LUẬN ÁN.....	21

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT TRONG LUẬN ÁN

BLDS:	Bộ Luật Dân sự
GPMB:	Giải phóng mặt bằng
HĐND:	Hội Đồng nhân dân
LĐĐ:	Luật Đất đai
NSDD:	Người sử dụng đất
KHSDD:	Kế hoạch sử dụng đất
GCNQSDD:	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
QSDD:	Quyền sử dụng đất
TN&MT	Tài nguyên và Môi trường
UBND:	Ủy ban nhân dân
XHCN:	Xã hội chủ nghĩa

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Việt Nam hiện nay có trên 96 triệu dân và hơn 70% trong số đó sống bằng nghề nông nghiệp. Đất đai là một trong những nguồn tài nguyên thiên nhiên vô cùng quý giá, được coi là tư liệu sản xuất đặc biệt quan trọng và không thể thay thế được trong sản xuất nông nghiệp, đảm bảo nguồn thu nhập và tạo ra sản phẩm hàng hoá thiết yếu cho toàn xã hội. Tuy nhiên, quá trình công nghiệp hóa, đô thị hóa đất nước tất yếu sẽ dẫn đến quá trình chuyển đổi mục đích sử dụng một bộ phận diện tích đất nông nghiệp sang phục vụ quá trình phát triển kinh tế - xã hội và đô thị. Để thực hiện quá trình chuyển hóa này, Nhà nước phải tiến hành thu hồi đất nông nghiệp của người dân. Việc thu hồi đất không chỉ liên quan đến lợi ích thiết thực của người bị thu hồi đất mà còn đụng chạm đến lợi ích của nhà đầu tư, của xã hội và cả Nhà nước. Đây là nhiệm vụ khó khăn và phức tạp vì nó trực tiếp ảnh hưởng đến cuộc sống của người nông dân và đồng thời cũng ảnh hưởng đến quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa và đô thị hóa theo chủ trương của Đảng và Nhà nước. Điều này không chỉ làm cho người nông dân mất đi tài sản sinh kế đặc biệt quan trọng là đất đai mà còn mất đi cả địa vị, nguồn thực phẩm, thu nhập của gia đình, cộng đồng mà còn gây xáo trộn đến xã hội.

Luật Đất đai năm 2013 đã sửa đổi, bổ sung, khắc phục được nhiều điểm hạn chế của Luật Đất đai năm 2003. Tuy nhiên, sau một khoản thời gian thi hành thì Luật Đất đai năm 2013 cũng đã bộc lộ những hạn chế, bất cập nhất định trong đó có quy định về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội. Việc thu hồi đất cũng phát sinh mâu thuẫn, tranh chấp dẫn đến khiếu kiện kéo dài, phức tạp. Có thể khẳng định Luật Đất đai năm 2013 vẫn còn bộc lộ nhiều bất cập và chưa phát huy được vai trò quan trọng trong việc bảo đảm quyền lợi chính đáng của người có đất nông nghiệp bị thu hồi, chưa giải quyết được bài toán đảm bảo sự hài hòa lợi ích của Nhà nước, nhà đầu tư và người có đất nông nghiệp bị thu hồi, chưa “hạ nhiệt” các khiếu kiện và chưa phát huy hết tác dụng tích cực trong việc bảo đảm sử dụng nguồn lực đất đai và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội.

Do vậy, việc nghiên cứu và đánh giá một cách khách quan các quy định của pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội là việc làm hết sức cần thiết về mặt lý luận cũng như thực tiễn áp dụng. Đồng thời, thông qua đó kiến nghị sửa đổi, bổ sung những quy định chưa phù hợp của pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội nhằm hoàn thiện các quy định của Luật Đất đai về thu hồi đất cũng như nâng cao chất lượng đời sống của nông dân bị thu hồi đất nông nghiệp. Với lý do đó, nghiên cứu sinh chọn đề tài: **“Pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội ở Việt Nam”** để làm luận án tiến sĩ chuyên ngành Luật kinh tế.

2. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

2.1. Mục đích

Luận án nhằm làm rõ cơ sở lý luận pháp luật và cơ sở thực tiễn về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội; phân tích thực trạng pháp luật về thu hồi đất nông

nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội nhằm phát hiện những tồn tại, bất cập; trên cơ sở đó, luận án đề xuất những định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội và nâng cao hiệu quả thực thi ở Việt Nam.

2.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

- Luận án làm rõ thực trạng nghiên cứu những công trình tiêu biểu ở trong nước, nước ngoài liên quan các nội dung của Luận án. Từ đó xác định những nội dung Luận án sẽ kế thừa, những nội dung Luận án tiếp tục nghiên cứu chuyên sâu để đạt được mục đích nghiên cứu.

- Nghiên cứu một số vấn đề lý luận về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội bao gồm quan điểm, đường lối của Đảng về thu hồi đất; chế độ sở hữu toàn dân về đất đai và quyền tài sản của người sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất; khái niệm, đặc điểm, mục đích, ý nghĩa, cơ sở của việc nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội; cơ cấu điều chỉnh của pháp luật và các yếu tố tác động đến việc nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội; pháp luật của một số nước trên thế giới về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội.

- Nghiên cứu, phân tích, đánh giá nội dung của pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội và đánh giá thực trạng thi hành chế định pháp luật này ở Việt Nam.

- Đưa ra định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội ở Việt Nam.

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

3.1. Đối tượng nghiên cứu

- Chính sách pháp luật đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước; trong đó có nội dung liên quan đến thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội.

- Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn có liên quan đến thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội. Luận án cũng nghiên cứu pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp của một số nước trên thế giới như: Nga, Hàn Quốc, Trung Quốc.

- Các công trình khoa học về thu hồi đất, trong đó có thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội đã được công bố trong thời gian qua ở trong và ngoài nước.

- Các số liệu, vụ việc thực tiễn về áp dụng các quy định của pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội ở Việt Nam trong thời gian qua

3.2. Phạm vi nghiên cứu

- Về nội dung: Các trường hợp thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội; các quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy định về nội dung, thẩm quyền trình tự, thủ tục thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội; quy định về bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội.

- Về không gian: Luận án nghiên cứu thực tiễn thi hành pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội trong phạm vi Việt Nam.

- Về thời gian: Luận án giới hạn nghiên cứu pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội từ năm 2014 đặt trong mối liên hệ, so sánh với Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản pháp luật khác có liên quan đến năm 2020.

4. Phương pháp nghiên cứu

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

- Phương pháp so sánh, phương pháp đánh giá, phương pháp lập luận logic.

- Phương pháp phân tích, phương pháp lịch sử, phương pháp đối chiếu

- Phương pháp đánh giá, phương pháp so sánh, phương pháp thống kê, phương pháp tổng hợp, phương pháp khảo sát, phương pháp nghiên cứu tình huống.v.v..

- Phương pháp bình luận, phương pháp quy nạp, phương pháp diễn dịch..

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

Về phương diện lý luận, luận án là công trình nghiên cứu lý luận có tính chuyên sâu về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội ở Việt Nam

Về phương diện thực tiễn, luận án là công trình đánh giá toàn diện đối với thực trạng pháp luật Việt Nam về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội và thực tiễn thực hiện các quy định này cùng với những tác động của nó đối với nền kinh tế - xã hội Việt Nam.

Luận án có thể sử dụng làm tài liệu tham khảo cho công tác nghiên cứu giảng dạy, học tập.

6. Những điểm mới của luận án

Luận án là công trình khoa học nghiên cứu tương đối toàn diện pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội ở Việt Nam hiện nay. Luận án có những điểm mới sau đây:

Thứ nhất, hệ thống hóa, bổ sung, phát triển và làm sâu sắc hơn cơ sở lý luận về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội và pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội ở Việt Nam.

Thứ hai, làm rõ khái niệm, đặc điểm của thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội; tính tất yếu khách quan của việc thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội; hậu quả của việc thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội và trách nhiệm của nhà nước; ý nghĩa của việc Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội; các yếu tố tác động đến việc xây dựng và hoàn thiện pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội; phân biệt được thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội với thu hồi đất nông nghiệp vì mục đích kinh doanh của nhà đầu tư.

Thứ ba, đánh giá thực trạng pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội ở nước ta hiện nay, từ đó chỉ ra những hạn chế, bất cập của pháp luật

hiện hành cũng như thực tiễn áp dụng ở các địa phương.

Thứ tư, đưa ra định hướng và các giải pháp cụ thể để hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội ở nước ta.

7. Kết cấu của luận án

Ngoài lời cam đoan, danh mục các từ viết tắt, mục lục, mở đầu, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo, luận án được bố cục với 04 chương cụ thể như sau:

- Chương 1. Tổng quan tình hình nghiên cứu đề tài và các vấn đề liên quan đến luận án

- Chương 2. Những vấn đề lý luận pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội ở Việt Nam

- Chương 3. Thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội ở Việt Nam

- Chương 4. Các giải pháp hoàn thiện pháp luật và tổ chức thực hiện pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội ở Việt Nam

CHƯƠNG 1

TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU ĐỀ TÀI VÀ CÁC VẤN ĐỀ LIÊN QUAN ĐẾN LUẬN ÁN

1.1. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài luận án

Qua nghiên cứu, tác giả thấy rằng đã có một số công trình nghiên cứu nổi bật có liên quan đến một số khía cạnh khác nhau của luận án. Các công trình nghiên cứu này có thể sắp xếp theo các nhóm nghiên cứu sau:

Thứ nhất, nhóm các công trình nghiên cứu lý luận về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

Thứ hai, nhóm các công trình nghiên cứu lý luận pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

Thứ ba, nhóm các công trình nghiên cứu thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

Thứ tư, nhóm các công trình nghiên cứu giải pháp hoàn thiện pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

1.2. Đánh giá kết quả các công trình nghiên cứu có liên quan trực tiếp đến đề tài luận án và những nội dung mà luận án sẽ kế thừa, phát triển

1.2.1. Đánh giá kết quả các công trình nghiên cứu có liên quan trực tiếp đến đề tài luận án

Thứ nhất, các công trình nghiên cứu lý luận về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội. Các công trình đã nghiên cứu về chế độ sở hữu đất đai, QH, quản lý QH; quan điểm, đường lối chủ trương, chính sách của Đảng về xây dựng và hoàn thiện hệ thống chính sách, pháp luật đất đai; việc giải quyết hài hòa lợi ích của nhà nước, nhà đầu tư và người có đất bị thu hồi cũng được đặt ra trong quá trình nghiên cứu.

Thứ hai, các công trình nghiên cứu lý luận pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội. Các công trình đã xây dựng được các khái niệm thu hồi đất, khái niệm trung dụng, trung mua, trung thu đất; khái niệm bồi thường khi nhà nước thu hồi đất, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất; phân biệt giữa thu hồi đất với trung dụng, trung thu và trung mua đất; các yếu tố chi phối khi nhà nước thu hồi đất, khung giá đất làm căn cứ để bồi thường, dẫn chứng bằng các ví dụ cụ thể để chứng minh; cơ chế đánh giá việc thu hồi đất.

Thứ ba, các công trình nghiên cứu thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội. Các công trình đã phân tích đánh giá những bất cập trong các quy định của pháp luật về thu hồi đất, nêu lên những tồn tại, bất cập trong quá trình thu hồi đất nông nghiệp như nông dân mất đất, mất tư liệu sản xuất, tình trạng thất nghiệp, tệ nạn xã hội. Chính sách về bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất hiện nay chưa thực sự thỏa đáng, giá đất thấp xa so với giá thị trường, chưa bù đắp được những thiệt hại mà người có đất nông nghiệp bị thu hồi

phải gánh chịu. Tuy nhiên, trên thực tế những tồn tại, vướng mắc phát sinh trong quá trình nhà

Thứ tư, các công trình nghiên cứu giải pháp hoàn thiện pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội. Ở phạm vi và mức độ khác nhau, nhiều công trình đã đưa ra các giải pháp để nâng cao hiệu quả thực thi và hoàn thiện pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp. Phần lớn các kiến nghị được đề xuất trên cơ sở phân tích những hạn chế trong các quy định của LDD năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành LDD năm 2003. Theo đó, một số kiến nghị đã được tiếp thu và ghi nhận trong LDD năm 2013.

1.2.2. Những nội dung mà luận án sẽ kế thừa và tiếp tục nghiên cứu

Thứ nhất, về mặt lý luận cần tập trung nghiên cứu: Khái niệm pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội; làm rõ tiêu chí phát triển kinh tế - xã hội; luận giải cơ sở lý luận về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

Thứ hai, nghiên cứu thực trạng pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội ở nước ta như: các quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thẩm quyền, trình tự, thủ tục, nguyên tắc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ là những cơ sở pháp lý rất quan trọng chi phối, đảm bảo tính đúng đắn, khả thi, khách quan trong quá trình thu hồi đất, qua đó phát hiện những tồn tại, bất cập trong các quy định của pháp luật hiện hành tác động đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cũng như người có đất nông nghiệp bị thu hồi. Đồng thời nghiên cứu thực tiễn áp dụng pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội ở một số địa phương.

Thứ ba, nghiên cứu hạn chế, bất cập của việc áp dụng pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội; hiệu quả sau khi thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội; giải quyết việc làm cho nông dân bị thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội.

Thứ tư, trên cơ sở định hướng chính sách đất đai của Đảng và kết quả của nghiên cứu, luận án sẽ đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội và các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội.

Trên cơ sở tiếp thu, kế thừa, tiếp tục phát triển các kết quả nghiên cứu về thu hồi đất nông nghiệp dưới góc độ lý luận và thực tiễn cũng như đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội ở Việt Nam là vấn đề cấp thiết và chưa trùng lặp với bất kỳ công trình nào đã thực hiện trước đây.

1.3. Câu hỏi nghiên cứu, giả thuyết nghiên cứu, lý thuyết nghiên cứu

1.3.1. Câu hỏi nghiên cứu

Luận án được triển khai với những câu hỏi nghiên cứu như sau:

- Về khía cạnh lý luận:

Thứ nhất, thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội là gì? Đặc điểm của thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội?

Thứ hai, nội dung của pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội và các yếu tố nào tác động đến việc thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh

tế - xã hội? Vai trò của Nhà nước được thể hiện như thế nào thông qua chính sách hỗ trợ liên quan đến việc ổn định đời sống, sản xuất, việc làm... với tư cách là người đại diện sở hữu đất đai

- Về khía cạnh pháp luật thực định:

Nội dung và thực tiễn áp dụng pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội có vướng mắc bất cập gì cần được sửa đổi, bổ sung cho phù hợp?

- Về đề xuất, kiến nghị:

Với những hạn chế bất cập nêu trên thì cần có những định hướng, giải pháp nào để sửa đổi, bổ sung góp phần hoàn thiện pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội hiện nay?

1.3.2. Giả thuyết nghiên cứu

Từ các câu hỏi nghiên cứu nêu trên, luận án đặt ra các giả thuyết nghiên cứu sau đây:

- Về khía cạnh lý luận:

+ Giả thuyết nghiên cứu: Sự tác động của chế độ nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý đất đai đối với việc thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội chưa được nghiên cứu một cách đầy đủ.

+ Giả thuyết nghiên cứu: Tính tất yếu khách quan phải điều chỉnh bằng pháp luật đối với lĩnh vực này chưa được luận giải một cách rõ ràng, đầy đủ và các đề tài trong nước chưa phản ánh một cách có hệ thống, chưa đánh giá được các yếu tố tác động đến việc nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội.

- Về khía cạnh pháp luật thực định:

+ Giả thuyết nghiên cứu: Các quy định Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành có liên quan. Nhiều quy định trong đó đã bộc lộ những hạn chế, bất cập khi áp dụng trong thực tiễn.

- Về đề xuất, kiến nghị:

+ Giả thuyết nghiên cứu: Hiện nay, Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành đang có hiệu lực và được áp dụng trong thực tế. Tuy nhiên, vẫn chưa khắc phục được những hạn chế của Luật Đất đai năm 2003 và yêu cầu thực tiễn đặt ra, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên trong quá trình thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội cần phải được phân tích, đánh giá và kiến nghị phương hướng, giải pháp phù hợp để hoàn thiện pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội và nâng cao hiệu quả thực thi ở Việt Nam.

1.3.3. Lý thuyết nghiên cứu

Luận án pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội dựa trên các lý thuyết sau:

- Lý thuyết về sự công khai, minh bạch

- Lý thuyết về sự công bằng.

CHƯƠNG 2

NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ THU HỒI ĐẤT NÔNG NGHIỆP ĐỂ PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI Ở VIỆT NAM

2.1. Cơ sở lý luận về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

2.1.1. Khái niệm và đặc điểm của thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

2.1.1.1. Khái niệm, đặc điểm và vai trò của đất nông nghiệp trong phát triển kinh tế - xã hội

Khái niệm đất nông nghiệp: Đất nông nghiệp là bộ phận đặc thù của tài nguyên đất đai, là phần đất có đặc tính giống nhau có thể thực hiện các hoạt động 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.

2.1.1.2. Khái niệm, đặc điểm thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

Theo nghiên cứu sinh: “Thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội là việc Nhà nước ra quyết định hành chính để thu lại đất nông nghiệp và quyền sử dụng đất nông nghiệp đã giao cho hộ gia đình, cá nhân, tổ chức sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai vì mục đích phát triển kinh tế - xã hội”.

2.1.1.3. Tính tất yếu, khách quan của việc thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

Thứ nhất, thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội không chỉ phục vụ cho việc phát triển công nghiệp mà còn phục vụ ngay cho việc phát triển sản xuất nông nghiệp theo xu hướng công nghiệp hóa sản xuất nông nghiệp, phù hợp với xu hướng chung đó là vấn đề tích tụ, tập trung ruộng đất.

Thứ hai, thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội để thực hiện sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước.

Thứ ba, trong các loại đất thì nhóm đất nông nghiệp có nguy cơ thu hồi cao nhất vì đất nông nghiệp chiếm trên 70%, đất phi nông nghiệp chiếm khoản trên dưới 2% và còn lại là đất chưa sử dụng.

Thứ tư, thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội để nâng cao hiệu quả, hệ số sử dụng đất nông

Thứ năm, thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội để đặt trách nhiệm cho Nhà nước trong công tác quy hoạch, KHSDĐ hợp lý, sử dụng đất có hiệu quả hơn trong thực tiễn.

2.1.1.4. Hậu quả của việc thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội và trách nhiệm của Nhà nước

Thứ nhất, người dân mất đất, mất tư liệu sản xuất, mất việc làm, mất sinh kế...

Thứ hai, vì đất nông nghiệp có khả năng thu hồi được những diện tích lớn.

2.1.2. Bồi thường và hỗ trợ cho người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

2.1.2.1. Bồi thường cho người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

Theo nghiên cứu sinh: “Bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội là việc Nhà nước bù đắp những tổn hại về đất và tài sản trên đất do hành vi thu hồi đất nông nghiệp gây ra cho hộ gia đình, cá nhân, tổ chức theo quy định của pháp luật đất đai để phát triển kinh tế - xã hội”.

2.1.2.2. Hỗ trợ cho người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

Theo nghiên cứu sinh hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp: “Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội là việc Nhà nước giúp đỡ các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức có đất nông nghiệp bị thu hồi bằng việc hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất, hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm và các hỗ trợ khác”.

2.1.3. Cơ sở của việc Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

Thứ nhất, cơ sở pháp lý

Thứ hai, cơ sở thực tiễn

2.1.4. Ý nghĩa của việc Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

Thứ nhất, về phương diện chính trị

Thứ hai, về phương diện kinh tế - xã hội

2.2. Những vấn đề lý luận về pháp luật điều chỉnh đối với hoạt động thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

2.2.1. Chế độ sở hữu đất đai và sự ảnh hưởng đối với chế định thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

Thứ nhất, chế độ sở hữu đất đai và vấn đề thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

Thứ hai, sự tác động, chi phối của chế độ sở hữu đất đai đối với chế định thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

2.2.2. Cơ cấu điều chỉnh pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

Thứ nhất, căn cứ pháp lý để thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

Thứ hai, quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

Thứ ba, quy định về thẩm quyền thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

Thứ tư, quy định về nội dung, trình tự, thủ tục thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

Thứ năm, quy định về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

Thứ sáu, kiểm soát, giám sát của xã hội và cộng đồng đối với việc thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

2.2.3. Các yếu tố tác động đến pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

Thứ nhất, quan điểm, đường lối, chủ trương của Đảng về xây dựng và hoàn thiện chính sách, pháp luật về đất đai nói chung và chính sách thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội nói riêng

Thứ hai, tính thống nhất, đồng bộ và ổn định của hệ thống pháp luật đất đai

Thứ ba, cơ chế quản lý kinh tế

Thứ tư, phong tục, tập quán, trình độ dân trí, lợi ích, đạo đức cán bộ công chức

Thứ năm, công tác quy hoạch sử dụng đất của địa phương

Thứ sáu, yếu tố giá đất và công tác định giá

Thứ bảy, quá trình hội nhập quốc tế

2.3. Pháp luật thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội ở một số nước trên thế giới và những gợi mở cho Việt Nam

Thứ nhất, pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội của Nga

Thứ hai, pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội của Hàn Quốc

Thứ ba, pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội của Cộng hòa nhân dân Trung Hoa

Thứ tư, một số gợi mở cho Việt Nam trong việc xây dựng và hoàn thiện các quy định của pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội:

Một là, nên áp dụng nguyên tắc thu hồi đất như Trung Quốc, Hàn Quốc đó là: Người nào sử dụng đất thì người đó có trách nhiệm chi trả tiền bồi thường cho người có đất bị thu hồi

Hai là, nước ta cần xây dựng mô hình định giá đất phù hợp để thành lập cơ quan định giá đất khoa học, chuyên nghiệp, hoàn toàn độc lập với cơ quan thu hồi đất để đảm bảo tính khách quan trong việc bồi thường khi thu hồi đất nông nghiệp.

Ba là, cần đảm bảo quyền lợi của người có đất bị thu hồi

Bốn là, Việt Nam cần áp dụng cả hai cơ chế thu hồi đất như ở Hàn Quốc đó là: Cơ chế tham vấn (thỏa thuận) và cơ chế cưỡng chế thu hồi.

CHƯƠNG 3

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ THU HỒI ĐẤT NÔNG NGHIỆP ĐỂ PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI Ở VIỆT NAM

3.1. Căn cứ thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội ở Việt Nam

3.1.1. Quy định của pháp luật

Điều 62 LDD năm 2013 quy định các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trong các trường hợp sau đây:

Thứ nhất, thực hiện các dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư mà phải thu hồi đất;

Thứ hai, thực hiện các dự án do Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định đầu tư mà phải thu hồi đất;

Thứ ba, thực hiện các dự án do HĐND cấp tỉnh chấp thuận mà phải thu hồi đất

Thứ tư, LDD năm 2013 cũng quy định các trường hợp thu hồi đất khác đó là: Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai; thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người.

Qua nghiên cứu căn cứ thu hồi đất quy định tại Điều 62 LDD năm 2013 nghiên cứu sinh rút ra một số nhận xét sau:

Một là, Đ 62 LDD năm 2013 không đưa ra tiêu chí, khái niệm thế nào là thu hồi đất vì mục đích kinh tế - xã hội mà chỉ liệt kê các trường hợp thu hồi đất vì mục đích kinh tế - xã hội.

Hai là, chưa xác định rõ quy mô dự án (về diện tích và vốn đầu tư) nào thì chủ đầu tư phải thực hiện thỏa thuận sử dụng đất, dự án gì Nhà nước thu hồi.

Ba là, chưa xác định rõ ranh giới giữa trường hợp Nhà nước thu hồi đất để tạo quỹ đất sạch để đấu giá QSDĐ phục vụ sản xuất, kinh doanh, thương mại, dịch vụ với trường hợp nhà đầu tư phải tự thỏa thuận nhận chuyển nhượng QSDĐ để sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh.

3.1.2. Thực tiễn áp dụng

3.2. Các quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp

3.2.1. Quy định pháp luật về quy hoạch

Việc lập QH sử dụng đất được thực hiện theo các cấp và do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt với kỳ QH là 10 năm, kỳ KHSDĐ cấp quốc gia, cấp tỉnh và kỳ KHSDĐ quốc phòng, đất an ninh là 05 năm, KHSDĐ cấp huyện được lập hàng năm. Hệ thống QH, KHSDĐ gồm: QH, KHSDĐ cấp quốc gia; QH, KHSDĐ cấp tỉnh; QH, KHSDĐ cấp huyện; QH, KHSDĐ quốc phòng; QH, KHSDĐ an ninh. Tại Đ 45 LDD năm 2013 quy định: “Chính phủ tổ chức lập QH, KHSDĐ cấp quốc gia và do Quốc hội quyết định, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập QH, KHSDĐ cấp tỉnh, Bộ Quốc phòng tổ chức lập QH, KHSDĐ quốc phòng, Bộ Công an tổ chức lập QH, KHSDĐ an ninh và điều do

Chính phủ phê duyệt (riêng đối với QH, KHSDĐ cấp tỉnh phải thông qua Hội đồng nhân dân cùng cấp mới trình Chính phủ phê duyệt); Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức lập QH, KHSDĐ cấp huyện và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt sau khi đã thông qua hội đồng nhân dân cùng cấp”.

3.2.2. Thực tiễn áp dụng

3.3. Các quy định về thẩm quyền thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

3.3.1. Quy định của pháp luật

Tại Đ 24 LĐĐ năm 2013 quy định về thẩm quyền giao đất để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp như sau: “UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giao đất cho các tổ chức; UBND huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giao đất cho các hộ gia đình và cá nhân” [31]. Như vậy, thẩm quyền thu hồi đất nông nghiệp thuộc về UBND cấp huyện và UBND cấp tỉnh.

3.3.2. Thực tiễn áp dụng

3.4. Các quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

3.4.1. Quy định của pháp luật

Thứ nhất, thông báo thu hồi đất.

Thứ hai, xây dựng thực hiện kế hoạch thu hồi, kiểm kê đất đai, tài sản có trên đất.

Thứ ba, lấy ý kiến, lập và thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Thứ tư, Quyết định phê duyệt và niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; Tổ chức chi trả bồi thường.

3.4.2. Thực tiễn áp dụng

Qua khảo sát ý kiến của người bị thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

3.5. Các quy định về bồi thường và hỗ trợ người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

3.5.1. Bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

3.5.1.1. Quy định của pháp luật

Thứ nhất, các quy định về nguyên tắc bồi thường khi nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

Thứ hai, các quy định về điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

Thứ ba, các quy định bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp: Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân

Thứ tư, về giá đất nông nghiệp tính bồi thường

Thứ năm, bồi thường tài sản trên đất

3.5.1.2. Thực tiễn áp dụng

3.5.2. Các quy định về hỗ trợ người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

3.5.2.1. Quy định của pháp luật

Thứ nhất, hỗ trợ ổn định đời sống và ổn định sản xuất khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

Thứ hai, hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

3.5.2.2. Thực tiễn áp dụng

CHƯƠNG 4

ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ THU HỒI ĐẤT NÔNG NGHIỆP ĐỂ PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI Ở VIỆT NAM

4.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội ở Việt Nam

Thứ nhất, việc hoàn thiện các quy định của pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp phải dựa vào quan điểm, đường lối, chủ trương, chính sách của Đảng về quản lý đất đai.

Thứ hai, hoàn thiện pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế-xã hội phải đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và người có đất nông nghiệp bị thu hồi

Thứ ba, hoàn thiện pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp phải gắn với việc hoàn thiện pháp luật đất đai nói chung và các đạo luật khác có liên quan đến Luật Đất đai

Thứ tư, việc hoàn thiện các quy định của pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội cần tham khảo kinh nghiệm thu hồi đất cũng như các chế định pháp lý của các nước trên thế giới

4.2. Giải pháp chung về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

4.2.1. Mở rộng việc áp dụng cơ chế thỏa thuận đối với các dự án thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

Thứ nhất, là nhà nước thu hồi đất đối với các dự án sử dụng đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

Thứ hai, là cơ chế nhà nước không thu hồi đất mà chủ đầu tư và người sử dụng đất tự thỏa thuận việc sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh thông qua hình thức nhận chuyển nhượng, thuê, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Trường hợp sử dụng đất thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh không thuộc các trường hợp Nhà nước thu hồi đất mà chủ đầu tư và người sử dụng đất tự thỏa thuận thông qua hình thức nhận chuyển nhượng, thuê, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì thực hiện theo quy định.

4.2.2. Xây dựng tiêu chí xác định thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội cần quy định cụ thể theo hướng

Thứ nhất, cần định nghĩa rõ khái niệm “Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội”, giúp xác định đúng các trường hợp áp dụng theo cơ chế này, trong đó cần bảo đảm yếu tố thu hồi đất thật sự cần thiết vì lợi ích quốc gia, công cộng.

Thứ hai, xây dựng tiêu chí để xác định các trường hợp “Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội”.

Thứ ba, xác định rõ dự án thuộc khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai năm 2013 có quy mô diện tích và mức vốn đầu tư như thế nào thì thuộc thẩm quyền chấp thuận thu hồi đất của HĐND cấp tỉnh.

4.3. Các giải pháp chủ yếu nhằm hoàn thiện pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

4.3.1. Giải pháp hoàn thiện các quy định về công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

Thứ nhất, việc phê duyệt QH sử dụng đất nông nghiệp của cấp dưới chỉ được thực hiện sau khi QH của cấp trên được phê duyệt, làm chậm tiến độ thực hiện công tác lập QH sử dụng đất các cấp.

Thứ hai, về thẩm quyền phê duyệt QH, KHSDD cần sửa đổi, bổ sung theo hướng: (i) UBND có thẩm quyền tổ chức thực hiện việc lập QH, KHSDD rồi xin ý kiến cơ quan có thẩm quyền chuyên môn quản lý đất đai cấp trên về: sự phù hợp QH, KHSDD cấp trên, ranh giới QH, KHSDD, tính khả thi.... và cho ý kiến bằng văn bản. Trên cơ sở đó UBND trình HĐND QH, KHSDD cùng cấp; (ii) HĐND cùng cấp quyết nghị QH, KHSDD của UBND trên cơ sở xem xét cả ý kiến của cơ quan chuyên môn quản lý đất đai cấp trên; (iii) Nghị quyết của HĐND về QH, KHSDD có hiệu lực thi hành mà không phải chờ UBND cùng cấp ban hành văn bản.

Thứ ba, về sự tham gia của người dân vào công tác lập QH, KHSDD, lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa quy định cần quy định tỉ lệ tham gia tối thiểu và trách nhiệm của cơ quan nhà nước trong vấn đề này.

4.3.2. Giải pháp hoàn thiện các quy định về thẩm quyền thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

Thứ nhất, cần sử dụng các thuật ngữ pháp lý về “thu hồi đất” cho phù hợp

Thứ hai, về thẩm quyền thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

4.3.3. Giải pháp hoàn thiện các quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

Thứ nhất, sửa đổi K 2 Đ 17 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP: “2. Thông báo thu hồi đất bao gồm các nội dung quy định tại các Điểm a, b, c d và đ K 1 Điều này” [91]. Cho thống nhất với K 1 Đ 17 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP đã nêu ở trên để tránh sự mâu thuẫn.

Thứ hai, bổ sung K 2 Đ 92 LĐĐ năm 2013 về trường hợp nhà nước thu hồi đất không được bồi thường tài sản gắn liền với đất như sau: “2. Tài sản gắn liền với đất trái quy định của pháp luật hoặc được tạo lập từ sau khi có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì không được bồi thường. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ sau ngày họp dân, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn tổ chức quay phim để thể hiện hiện trạng sử dụng đất. Kết quả (hình ảnh) phim làm cơ sở xác định hiện trạng sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đất và tài sản gắn liền với đất thuộc phạm vi thu hồi đất”.

Thứ ba, cần quy định rõ chức năng, nhiệm vụ và cơ chế phối hợp của Hội đồng bồi thường và hỗ trợ tái định cư với các cơ quan, tổ chức có liên quan trong quá

trình thu hồi đất để thống nhất trong phạm vi cả nước vì hiện nay các tổ chức này vẫn hoạt động theo các quy định cũ.

Thứ tư, quy định một cách chi tiết công tác cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc. Trong đó quy định rõ về phương án cưỡng chế, quy trình và chủ thể thực hiện việc cưỡng chế. Điều này sẽ đảm bảo tính thống nhất và chặt chẽ trong cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất nói chung và đất nông nghiệp nói riêng

4.3.4. Giải pháp về xây dựng cơ chế xác định giá đất nông nghiệp khi thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

Thứ nhất, đổi mới về phương pháp xác định giá đất phù hợp thị trường theo hướng: Giao cho Hiệp hội định giá quy định về tiêu chuẩn định giá và phương pháp định giá

Thứ hai, hoàn thiện hệ thống khung pháp luật cho hoạt động cung cấp dịch vụ định giá đất theo hướng

Thứ ba, bổ sung quy định về trình tự, thủ tục thực hiện định giá đất, quyết định về giá đất phục vụ tính bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

4.3.5. Giải pháp hoàn thiện các quy định về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp

Thứ nhất, bổ sung khái niệm bồi thường tại Đ 3 LDD năm 2013: “12. Bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước trả cho người có đất thu hồi và các chủ thể có liên quan bị thiệt hại trong quá trình thu hồi đất những thiệt hại về quyền sử dụng đất hoặc quyền sở hữu, sử dụng đối với công trình, vật kiến trúc, cây trồng, vật nuôi và những thiệt hại khác liên quan do việc thu hồi đất gây ra”.

Thứ hai, cần quy định rõ chức năng, nhiệm vụ, thành phần tham gia và cơ chế phối hợp của Hội đồng bồi thường và hỗ trợ, tái định cư với các các cơ quan, tổ chức có liên quan trong quá trình thu hồi đất để thống nhất trong phạm vi cả nước.

Thứ ba, cần quy định một cách chi tiết công tác cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc.

Thứ tư, cần sửa đổi, bổ sung Điều 69 LDD năm 2013 như sau: “2. Việc lấy ý kiến của nhân dân về phương án tổng thể bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có thể lấy ý kiến trực tiếp tại cuộc họp hoặc lấy ý kiến bằng văn bản nhưng phải đảm bảo tối thiểu có 75% tổng số hộ dân có đất bị thu hồi tham gia và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thông qua phải được ít nhất 70% tổng số hộ dân có đất bị thu hồi tham gia ý kiến tán thành. Nếu không đạt tỉ lệ này thì phải điều chỉnh lại phương án”....

Thứ năm, hoàn chỉnh các nguyên tắc trong bồi thường về tài sản gắn liền với đất, bổ sung K 3 Đ 88 LDD năm 2013.

Thứ sáu, hoàn thiện cách tính bồi thường tài sản là cây trồng trên đất, vật nuôi

Thứ bảy, quy định thống nhất mức hỗ trợ cho một nhân khẩu

Thứ tám, sửa đổi và ban hành các quy định chi tiết về lấy ý kiến Phương án đào tạo nghề, hỗ trợ tìm kiếm việc làm do Phương án này hiện nay được lập cùng lúc với

Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nên bị mờ nhạt, do người dân chủ yếu quan tâm mức bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, quy định cụ thể trong Phương án tổng thể.

4.4. Các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

4.4.1. Tăng cường công tác tuyên truyền phổ biến giáo dục pháp luật đất đai nói chung và các quy định của pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội nói riêng

4.4.2. Nâng cao năng lực, hiệu quả của Bộ máy quản lý đất đai và cán bộ trực tiếp thực hiện công tác thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

Thứ nhất, kiện toàn hệ thống bộ máy tổ chức ngành quản lý đất đai đồng bộ từ Trung ương đến địa phương, đảm bảo chức năng thống nhất quản lý nhà nước về đất đai trên phạm vi cả nước, có sự phân công, phân cấp rõ ràng, hoạt động có hiệu lực, hiệu quả.

Thứ hai, thường xuyên nâng cao trình độ, mở các lớp đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ và đạo đức nghề nghiệp thường xuyên cho đội ngũ cán bộ làm công tác thực thi pháp luật về đất đai nói chung và pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Thứ ba, tổ chức trang thông tin điện tử về hướng dẫn nghiệp vụ quản lý đất đai, phổ biến kinh nghiệm quản lý, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, kinh nghiệm thu hồi đất, mở diễn đàn trao đổi kinh nghiệm quản lý trong toàn ngành quản lý đất đai.

4.4.3. Đẩy mạnh thực thi dân chủ, công khai, minh bạch quá trình thực hiện thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

Yêu cầu công khai, dân chủ, minh bạch đòi hỏi phải xuyên suốt cả quá trình từ khâu: Lập QH, KHSDĐ, đặt biệt KHSDĐ chi tiết hằng năm và việc sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh quy hoạch; trình tự, thủ tục, thẩm quyền thu hồi đất (Thông báo thu hồi đất, diện tích đất bị thu hồi, tiến độ thực hiện dự án); phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; quyết định thu hồi đất; giải quyết khiếu nại, tố cáo...LĐĐ năm 2013 đã có nhiều sửa đổi theo hướng tăng cường vai trò của người dân tham gia vào quá trình thu hồi đất của Nhà nước. Yêu cầu đặt ra là hiện thực hóa các quy định của pháp luật vào thực tiễn đời sống. Thực hiện tốt những vấn đề trên, sẽ đảm bảo tốt nhất quyền lợi của các bên có liên quan, làm giảm thiểu tranh chấp và khiếu kiện về thu hồi đất; đồng thời giúp ngăn ngừa tham nhũng, tiêu cực trong quá trình nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội.

4.4.4. Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra và giám sát đối với việc thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

Thứ nhất, tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra việc thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

Thứ hai, tăng cường vai trò giám sát của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, nhân dân và các tổ chức đoàn thể, xã hội

4.4.5. Tạo cơ chế để cộng đồng dân cư và người bị thu hồi đất tham gia trực

tiếp vào quá trình thu hồi đất, bồi thường và hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội

Cần thực hiện thực chất cơ chế tham gia của cộng đồng dân cư nơi có đất và người bị thu hồi đất vào quá trình thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Sự tham gia như vậy sẽ giúp họ sớm đạt được tính đồng thuận, hạn chế khiếu kiện của người bị thiệt hại về đất và tạo được mối quan hệ tốt giữa chính quyền và nhân dân. Hơn nữa, khi thực hiện trên thực tế cần có phân tích kỹ lưỡng điều kiện kinh tế, xã hội, văn hóa, tập quán của địa phương, của nhóm cư dân để đưa ra giải pháp triển khai phù hợp.

KẾT LUẬN CHUNG

1. Trong quá trình công nghiệp hóa - hiện đại hóa đất nước, việc thu hồi đất nói chung và đất nông nghiệp nói riêng để phát triển kinh tế - xã hội là vấn đề tất yếu khách quan. Tuy nhiên, do nhiều nguyên nhân khác nhau mà các quy định của pháp luật đất đai hiện hành và các văn bản pháp luật có liên quan vẫn chưa thực sự phù hợp với thực tiễn, chưa giải quyết được mối quan hệ hài hòa giữa lợi ích của nhà nước, nhà đầu tư và người có đất nông nghiệp bị thu hồi.

2. Luận án “Pháp luật thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội ở Việt Nam” đã giải quyết những vấn đề lý luận và thực trạng pháp luật về thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội ở Việt Nam. Luận án đã làm sáng tỏ những đặc trưng của việc nhà nước thu hồi đất nông nghiệp, các nhân tố tác động đến quá trình nhà nước thu hồi đất nông nghiệp, vai trò, ý nghĩa của việc nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội, giải thích các nội dung về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội như: Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thẩm quyền, trình tự, thủ tục thu hồi đất nông nghiệp, công tác bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất nông nghiệp, công tác giải quyết khiếu nại khi nhà nước thu hồi đất nông nghiệp.

3. Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành đã có những sửa đổi bổ sung các quy định của pháp luật về thu hồi đất nói chung và thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội nói riêng theo hướng đảm bảo tính công khai, minh bạch, dân chủ, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất... Những thay đổi này góp phần bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người có đất nông nghiệp bị thu hồi, giảm thiểu khiếu kiện, khiếu nại, góp phần phát triển kinh tế - xã hội của địa phương cũng như cả nước.

4. Tuy nhiên, trong quá trình thực thi pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội đã nảy sinh nhiều vấn đề bất cập trong công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thẩm quyền, trình tự, thủ tục thu hồi đất, sự tham gia của người dân vào quy trình thu hồi đất nông nghiệp chưa thiết thực, giá đất bồi thường chưa phù hợp với thực tế, xác định thiệt hại và bồi thường thiệt hại chưa chính xác, nguyên tắc “đất đổi đất” không khả thi, công tác giải quyết khiếu nại chưa kịp thời và chính xác, xây dựng phương án bồi thường và giải quyết quyền lợi bồi thường trong một số trường hợp còn hạn chế, áp dụng quy định của pháp luật về thu hồi đất chưa chính xác, sai thẩm quyền... đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người có đất nông nghiệp bị thu hồi, cản trở phát triển kinh tế - xã hội, chưa phát huy tối đa hiệu quả sử dụng nguồn lực đất đai. Đây chính là những nguyên nhân dẫn đến tình trạng khiếu kiện đông người, kéo dài, vượt cấp ảnh hưởng đến môi trường đầu tư và gây nguy cơ bất ổn xã hội.

5. Trong thời gian tới, các quy định của pháp luật về thu hồi đất nói chung và thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội nói riêng cần được hoàn thiện theo hướng: (1) Căn cứ vào quan điểm, đường lối, chủ trương, chính sách của Đảng về quản lý đất đai; (2) Phải đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và người có đất

nông nghiệp bị thu hồi; (3) Hoàn thiện pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp phải gắn với việc hoàn thiện pháp luật đất đai nói chung và các đạo luật khác có liên quan đến LDD; (4) hoàn thiện các quy định của pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội cần tham khảo kinh nghiệm thu hồi đất cũng như các chế định pháp lý của các nước trên thế giới.

6. Luận án cũng đề xuất một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội như: Hoàn thiện các quy định về công tác QH, KHSDD nông nghiệp; Hoàn thiện các quy định về thẩm quyền thu hồi đất nông nghiệp; Hoàn thiện các quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất nông nghiệp; Hoàn thiện cơ chế xác định giá đất nông nghiệp; Hoàn thiện các quy định về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp; Hoàn thiện các quy định về khiếu nại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp. Đồng thời, luận án cũng đề xuất đồng bộ các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội như: Mở rộng việc áp dụng cơ chế thỏa thuận đối với các dự án thu hồi đất nông nghiệp; Tăng cường công tác tuyên truyền phổ biến giáo dục pháp luật đất đai nói chung và các quy định của pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp nói riêng; Nâng cao năng lực, hiệu quả của Bộ máy quản lý đất đai và cán bộ trực tiếp thực hiện công tác thu hồi đất nông nghiệp; Đẩy mạnh thực thi dân chủ, công khai, minh bạch quá trình thực hiện thu hồi đất nông nghiệp; Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra và giám sát đối với việc thu hồi đất nông nghiệp; Tạo cơ chế để cộng đồng dân cư và người bị thu hồi đất được tham gia trực tiếp vào quá trình thu hồi đất, bồi thường và hỗ trợ.

CÁC CÔNG TRÌNH ĐÃ CÔNG BỐ CÓ LIÊN QUAN ĐẾN LUẬN ÁN

1. Các quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục thu hồi đất, đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội và hỗ trợ tái định cư: Những vướng mắc và một số giải pháp - Hội thảo quốc tế, Chính sách pháp Luật về tái định cư: Từ Lý thuyết đến Thực tiễn, Trường Đại học Luật - Đại học Huế, năm 2017.
2. Kinh nghiệm thu hồi đất nông nghiệp ở một số nước trên thế giới - Tạp chí Giáo dục và Xã hội số tháng 01/2019.
3. Kinh nghiệm bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp ở một số nước trên thế giới - Tạp chí Giáo dục và Xã hội số tháng 02/2019.
4. Một số yếu tố tác động đến việc nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội - Tạp chí Giáo dục và Xã hội số tháng 4/2019.
5. Cơ sở để nhà nước thu hồi đất nông nghiệp nhằm phát triển kinh tế - xã hội - Tạp chí Giáo dục và Xã hội số tháng 01/2020.
6. Các yêu cầu đặt ra khi xây dựng pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội - Tạp chí Khoa học Đại học Huế: Khoa học Xã hội và Nhân văn Tập 129, số 6C/2020 (<http://jos.hueuni.edu.vn/index.php/HUJOS-SSH/article/view/5681>).
7. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội - Tạp chí Giáo dục và Xã hội số tháng 9/2020
8. Về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế, xã hội - Cơ sở chính trị, pháp lý và ý nghĩa thực tiễn - Tạp chí Kiểm sát số 17/2020.
9. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội - Tạp chí Giáo dục và Xã hội số tháng 11/2020.
10. Pháp luật về hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội: Thực trạng và kiến nghị hoàn thiện - Tạp chí Giáo dục và Xã hội số tháng 01/2021.
11. **Đề tài nghiên cứu khoa học cấp cơ sở:** Pháp luật thu hồi đất nông nghiệp ở Việt Nam và một số nước trên thế giới - Dưới góc độ so sánh, Trường Đại học Luật - Đại học Huế, Mã số: ĐHL2018-NCS-03, Chủ nhiệm.
12. **Đề tài nghiên cứu khoa học cấp cơ sở:** Giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về thu hồi đất nông nghiệp để phát triển kinh tế - xã hội tại huyện Hòa Vang - Thành phố Đà Nẵng, Trường Đại học Sư phạm - Đại học Đà Nẵng, Mã số: T2020-KN02, chủ nhiệm.

**HUE UNIVERSITY
UNIVERSITY OF LAW**



NO **ING**

**LAWS ON AGRICULTURAL LAND ACQUISITION
FOR SOCIO-ECONOMIC DEVELOPMENT IN
VIETNAM**

Major: Economic Law

Code: 9380107

**ABSTRACT OF DOCTORAL THESIS IN
JURISPRUDENCE**

Thua Thien Hue, 2021

TABLE OF CONTENTS

LIST OF ABBREVIATIONS

<i>HEADING.....</i>	<i>1</i>
<i>1. The urgency of the topic.....</i>	<i>1</i>
<i>2. Purpose and mission of the study.....</i>	<i>2</i>
<i>2.1. Purpose of the study.....</i>	<i>2</i>
<i>2.2. Mission of the study</i>	<i>2</i>
<i>3. Object and scope of the study.....</i>	<i>2</i>
<i>3.1. Object of the study.....</i>	<i>2</i>
<i>3.2. Scope of the study.....</i>	<i>2</i>
<i>4. Research Methodology</i>	<i>3</i>
<i>5. The scientific and practical significance of the thesis</i>	<i>3</i>
<i>6. New points of the thesis</i>	<i>3</i>
<i>7. The structure of the thesis.....</i>	<i>4</i>
<i>CHAPTER 1. OVERVIEW OF RESEARCH TOPICS AND ISSUES RELATED TO THE THESIS.....</i>	<i>5</i>
<i>1.1. Research situation related to the thesis topic.....</i>	<i>5</i>
<i>1.2. Evaluate the results of research works directly related to the thesis topic and the contents that the thesis will inherit and develop.</i>	<i>5</i>
<i>1.2.1. Evaluate the results of research works directly related to the thesis topic</i>	<i>5</i>
<i>1.2.2. The content that the thesis will inherit and continue to study.....</i>	<i>6</i>
<i>1.3. Research questions, research hypotheses, research theory</i>	<i>6</i>
<i>1.3.1. Research question</i>	<i>6</i>
<i>1.3.2. Research hypothesis.....</i>	<i>7</i>
<i>1.3.3. Research theory.....</i>	<i>7</i>
<i>CHAPTER 2. LEGAL ISSUES OF AGRICULTURAL LAND RECOVERY FOR SOCIO- ECONOMIC DEVELOPMENT IN VIETNAM.....</i>	<i>8</i>
<i>2.1. Theoretical basis for agricultural land acquisition for socio-economic development..</i>	<i>8</i>
<i>2.1.1. Concepts and characteristics of agricultural land acquisition for socio-economic development.....</i>	<i>8</i>
<i>2.1.2. Compensation and support for land users when the State recovers agricultural land for socio-economic development.....</i>	<i>9</i>
<i>2.1.3. The basis of the State's expropriation of agricultural land for socio-economic development.....</i>	<i>9</i>

2.1.4. The significance of the State's expropriation of agricultural land for socio-economic development.....	9
2.2. Theoretical issues of the law governing the acquisition of agricultural land for socio-economic development.....	9
2.2.1. The regime of land ownership and its influence on agricultural land acquisition regulations for socio-economic development.....	9
2.2.2. The foundation for adjusting the law on agricultural land acquisition for socio-economic development.....	9
2.2.3. Factors affecting the law on agricultural land acquisition for socio-economic development.....	10
2.3. Laws on agricultural land acquisition for socio-economic development in some countries around the world and implications for Vietnam.....	10
CHAPTER 3. LEGAL STATUS AND PRACTICE OF APPLYING LAW ON AGRICULTURAL LAND RECOVERY FOR SOCIO-ECONOMIC DEVELOPMENT IN VIETNAM	12
3.1. Bases for agricultural land recovery for socio-economic development in Vietnam ...	12
3.1.1. Provisions of law.....	12
3.1.2. Practical application	12
3.2. Regulations relating to agricultural land use planning and plans	12
3.2.1. Legal provisions on planning.....	12
3.2.2. Practical application	13
3.3. Provisions on the authority to recover agricultural land for socio-economic development.....	13
3.3.1. Provisions of law.....	13
3.3.2. Practical application	13
3.4. Provisions on order and procedures for agricultural land recovery for socio-economic development.....	13
3.4.1. Provisions of law.....	13
3.4.2. Practical application	13
3.5. Provisions on compensation and support for land users when the State recovers agricultural land for socio-economic development	13
3.5.1. Compensation when the State recovers agricultural land for socio-economic development.....	14
3.5.2. Regulations on support for land users when the State recovers agricultural land for socio-economic development.....	14

<i>CHAPTER 4. ORIENTATION AND SOLUTIONS TO COMPLETE LAW AND ORGANIZATION OF LAW ENFORCEMENT ON AGRICULTURAL LAND RECOVERY FOR SOCIO-ECONOMIC DEVELOPMENT IN VIETNAM</i>	15
<i>4.1. Orientation to perfect the law on agricultural land acquisition for socio-economic development in Vietnam</i>	15
<i>4.2. Legal solutions to agricultural land acquisition for socio-economic development</i>	15
<i>4.2.1. Expand the application of the agreement mechanism to agricultural land acquisition projects for socio-economic development</i>	15
<i>4.2.2. Formulating criteria to determine the acquisition of agricultural land for socio-economic development should specify the direction</i>	15
<i>4.3. The main solutions aim to perfect the law on agricultural land acquisition for socio-economic development</i>	16
<i>4.3.1. Solution for completing regulations on agricultural land use planning and planning for socio-economic development</i>	16
<i>4.3.2. Solution for completing regulations on the authority to recover agricultural land for socio-economic development</i>	16
<i>4.3.3. Solution for completing regulations on agricultural land acquisition order and procedures for socio-economic development</i>	16
<i>4.3.4. Solutions for building mechanisms to determine agricultural land prices when agricultural land is acquired for socio-economic development</i>	17
<i>4.3.5. Solution for completing regulations on compensation and support when the State recovers agricultural land</i>	17
<i>4.4. Solutions to improve the efficiency of law enforcement on agricultural land acquisition for socio-economic development</i>	18
<i>4.4.1. Strengthen the propaganda and education of land law in general and the law provisions on agricultural land acquisition for socio-economic development in particular</i>	18
<i>4.4.2. Improving the capacity and efficiency of the Land Management apparatus and cadres directly engaged in the acquisition of agricultural land for socio-economic development</i>	18
<i>4.4.3. Promote the implementation of democracy, openness and transparency in the process of agricultural land acquisition for socio-economic development</i>	19
<i>4.4.4. Strengthen inspection, examination and supervision for the acquisition of agricultural land for socio-economic development</i>	19

4.4.5. Create a mechanism for communities and people whose land has been acquired to participate directly in the process of land acquisition, compensation and support when the State recovers agricultural land for socio-economic development. 19

GENERAL CONCLUSION 20

LIST OF PUBLISHED WORKS RELATED TO THESIS TOPIC 22

LIST OF ABBREVIATIONS

BLDS:	Social legal
GPMB:	Clearance
HĐND:	People's Assembly
LĐĐ:	Land Law
NSĐĐ:	Land users
KHSĐĐ:	Land use plan
GCNQSĐĐ:	Certificates of land use rights
QSĐĐ:	Land use rights
TN&MT	Natural Resources and Environment
UBND:	People's Committee
XHCN:	Socialist

INTRODUCTION

1. The urgency of the topic

There are over 96 million people and more than 70% of them live on agriculture in Vietnam nowadays. Land is one of the most valuable natural resources, considered as a particularly important and irreplaceable means of production in the agricultural production, ensuring income sources and creating the essential products for the whole society. However, the process of industrialization and urbanization of the country will inevitably lead to the process of changing the purpose of using a part of agricultural land to serve the process of socio-economic and urban development. To carry out this transformation, the State must acquire agricultural land from the people. Land acquisition is not only relate to the practical interests of the people who own the acquired land, but also affect the interests of investors, the society and the State. This is a difficult and complicated task because it affects directly the lives of farmers and also affects the process of industrialization, modernization and urbanization according to the policies of the Party and State. This not only causes farmers to lose their land but also lose their status, food sources, and income of their families and communities, especially disturbs society.

The Land Law in 2013 was amended, supplemented and overcame many shortcomings of the Land Law in 2003. However, after a period of implementation, the Land Law in 2013 also revealed certain the limitations and shortcomings including regulations on agricultural land acquisition for socio-economic development. Land acquisition also creates conflicts and disputes that lead to prolonged and complicated lawsuits. It can be affirmed that the Land Law in 2013 still reveals many shortcomings and has not played an important role in ensuring the legitimate rights of people whose agricultural land is acquired, has not solved the problem of guaranteeing, ensuring the harmony of interests of the State, investors and people whose agricultural land is acquired, has not "cooled down" complaints and has not brought into full play its positive effects in ensuring the use of land resources and promote socio-economic development, ensure political security, social order and safety.

Therefore, the study and an objective assessment of the legal provisions on agricultural land acquisition for socio-economic development which is a very necessary job in terms of theory as well as practical application. At the same time, through it proposing amendments and supplements to the inappropriate provisions of the law on agricultural land recovery for socio-economic development in order to perfect the provisions of the Land Law on land acquisition as well as improving the quality of life of farmers whose agricultural land is acquired. For that reason, the postgraduate student chooses the topic: "Laws on agricultural land acquisition for socio-economic development in Vietnam" to do the thesis in Economic Law.

2. Purpose and mission of the study

2.1. Purpose of the study

The thesis aims to clarify the legal and practical basis of agricultural land acquisition for socio-economic development; analyze the legal status of agricultural land acquisition for socio-economic development to detect shortcomings. On that basis, the thesis proposes orientations and solutions to improve the law on agricultural land acquisition for socio-economic development and enforcement efficiency in our country.

2.2. Mission of the study

- The thesis clarifies the research status of typical domestic and foreign works which are related to the contents of the thesis. Then, the thesis content will be identified to be or continue to be researched in depth to achieve the research purpose. Research on some theoretical issues on agricultural land acquisition for socio-economic development, including the Party's viewpoints and lines on land acquisition, the public ownership regime of land and property rights of individual land users over land use rights, concepts, characteristics, purposes, meaning and basis of the State's expropriation of agricultural land for socio-economic development; the regulatory structure of the law and the factors which affect the State's recovery of agricultural land for socio-economic development, law of some countries around the world on agricultural land acquisition for socio-economic development.

- Researching, analyzing and evaluating the content of the law on agricultural land acquisition for socio-economic development and assessing the implementation status of this policy in Vietnam.

- Sending directions and solutions to complete the law on agricultural land acquisition for socio-economic development and improve the efficiency of law enforcement on agricultural land acquisition for socio-economic development in Vietnam

3. Object and scope of the study

3.1. Object of the study

- The Party and State's line policies continue to renew land law policies in the period of accelerating national industrialization and modernization which include agricultural land acquisition for socio-economic development.

- The Land Law in 2013 and the guiding documents on agricultural land acquisition for socio-economic development. The thesis also studies the law on agricultural land acquisition of some countries in the world such as Russia, Korea and China.

- Scientific works on land acquisition which include recovery of agricultural land for socio-economic development, have been announced at home and abroad in recent years.

3.2. Scope of the study

- Content: Cases of agricultural land recovery for socio-economic development; regulations on land use planning, regulations on content and authority, orders and procedures for recovery of agricultural land for socio-economic development, regulations on compensation and support when the State recovers agricultural land for socio-economic development.

- In terms of space: The thesis researches the practice of law enforcement on agricultural land acquisition for socio-economic development

- In terms of time: The thesis limits legal research on agricultural land acquisition for socio-economic development in 2013 in relation to and comparison with the Land Law in 2003 and other legal documents other relevant law

- Practical data and cases on the application of legal provisions on agricultural land acquisition for socio-economic development in Vietnam in recent years.

4. Research Methodology

- Scientific research methodology of dialectical materialism and historical materialism of Marxism-Leninism.

- Method of comparison, evaluation method, method of logical reasoning.

- Analytical method, historical method, contrasting method

- Assessment method, comparison method, statistical method, synthesis method, survey method, case study method, ...

- Comment method, inductive method, interpretation method ..

5. The scientific and practical significance of the thesis

In terms of theory, the thesis is an in-depth theoretical research on agricultural land acquisition for socio-economic development in Vietnam.

In practical terms, the thesis is a comprehensive and thorough assessment of the current legal situation of Vietnam on agricultural land acquisition for socio-economic development and practical implementation of these regulations together with its impacts on Vietnam's socio-economy.

The thesis can be used as a reference for teaching and learning research.

6. New points of the thesis

Currently, there is no complete study on "Law on agricultural land acquisition for socio-economic development in Vietnam". The research results of the thesis are as follows:

Firstly, clarifying the concept and characteristics of agricultural land acquisition for socio-economic development; the objective indispensability of agricultural land acquisition for socio-economic development; consequences of agricultural land acquisition for socio-economic development and state responsibility; the significance of the State's expropriation of agricultural land for socio-economic development; factors affecting the formulation and completion of legislation on agricultural land acquisition for socio-economic development; to distinguish the acquisition of agricultural land for

socio-economic development from the recovery of agricultural land for the investor's business purposes.

Secondly, assessing the current legal status of agricultural land acquisition for socio-economic development in our country today, thereby pointing out the limitations and shortcomings of the current law as well as the practical application in localities.

Thirdly, systematizing, supplementing, developing and deepening the theoretical basis of agricultural land acquisition for socio-economic development and the law on agricultural land acquisition for socio-economic development in Vietnam.

Fourthly, giving directions and specific solutions to perfect the law and improve the efficiency of law enforcement on agricultural land acquisition for socio-economic development in our country.

7. The structure of the thesis

In addition to the guarantee, the list of abbreviations, table of contents, introduction, conclusion, list of references, the thesis is arranged with 04 specific chapters as follows:

- Chapter 1. Overview of research topic and issues related to the thesis
- Chapter 2. Legal and theoretical issues on agricultural land acquisition for socio-economic development in Vietnam
- Chapter 3. Current status of law and practice of applying the law on agricultural land acquisition for socio-economic development in Vietnam
- Chapter 4. Solutions to perfecting laws and organizing the implementation of the law on agricultural land acquisition for socio-economic development in Vietnam.

CHAPTER 1

OVERVIEW OF RESEARCH TOPICS AND ISSUES RELATED TO THE THESIS

1.1. Research situation related to the thesis topic

Through research, the author found that there were some outstanding research related to some different aspects of the thesis. These studies can be arranged in the following research groups:

Firstly, group of theoretical studies on agricultural land acquisition for socio-economic development

Secondly, group of legal research works on agricultural land acquisition for socio-economic development

Thirdly, group of research works on the current status of the law and the practice of applying the law on agricultural land acquisition for socio-economic development.

Fourthly, group of research projects on solutions to perfecting the law on agricultural land acquisition for socio-economic development.

1.2. Evaluate the results of research works directly related to the thesis topic and the contents that the thesis will inherit and develop.

1.2.1. Evaluate the results of research works directly related to the thesis topic

Firstly, theoretical studies on agricultural land acquisition for socio-economic development. The works have been studied on the regime of land ownership, planning, planning management; views, guidelines and policies of the Party on building and perfecting the system of land policies and laws; The harmonious settlement of the interests of the state, investors and people whose land is acquired is also mentioned in the research process.

Secondly, legal theoretical studies on agricultural land acquisition for socio-economic development. The works developed concepts of land acquisition, concepts of requisition, acquisition and acquisition of land; concept of compensation when the State recovers land, support when the State recovers land; distinguishing between land acquisition and requisition, expropriation and acquisition of land; factors that govern when the State acquires land, the land price bracket as a basis for compensation, evidencing by specific examples to prove; mechanism of land acquisition assessment.

Thirdly, the studies on the legal status and the practice of applying the law on agricultural land acquisition for socio-economic development. The works have analyzed and evaluated the shortcomings in the provisions of the law on land acquisition, highlighting shortcomings and shortcomings in the process of agricultural land acquisition such as farmers losing land, losing production materials, unemployment, social evils. The current policy on compensation and support when the State recovers land is not really satisfactory, the land price is far lower than the market price, and cannot compensate for the damage that people with acquired agricultural land have to bear.. However, in reality these exist, problems arise in the land acquisition process

Fourthly, research works on solutions to perfect the law on agricultural land acquisition for socio-economic development. At different scales and levels, many works have suggested solutions to improve the efficiency of enforcement and improve the law on agricultural land acquisition. Most of the recommendations are proposed on the basis of analysis of the limitations in the Land Law 2003 and documents guiding the implementation of Land Law 2003. Accordingly, a number of recommendations have been received and acknowledged. in Land Law 2013.

1.2.2. The content that the thesis will inherit and continue to study

Firstly, in theory, it is necessary to focus on research: The legal concept of agricultural land acquisition for socio-economic development; clarify criteria for socio-economic development; explain theoretical basis of agricultural land acquisition for socio-economic development

Secondly, studying the legal status of agricultural land acquisition for socio-economic development in our country such as: regulations on land use planning, zoning, authority, order, procedures, principles of land acquisition, compensation and support are very important legal bases that govern and ensure the correctness, feasibility and objectivity in the land acquisition process, thereby detecting shortcomings and shortcomings. Regulations of existing legislation affecting state authorities as well as those whose agricultural land is acquired. At the same time, to study the practical application of the law on agricultural land acquisition for socio-economic development in some localities.

Thirdly, research on limitations and shortcomings of the application of the law on agricultural land acquisition for socio-economic development; effectiveness after agricultural land is acquired for socio-economic development; to create jobs for farmers whose agricultural land is confiscated for socio-economic development.

Finally, on the basis of the Party's land policy orientation and the results of the study, the thesis will propose solutions to improve the law on agricultural land acquisition for socio-economic development and solutions. to improve the efficiency of law enforcement on agricultural land acquisition for socio-economic development.

On the basis of acquiring, inheriting, continuing to develop research results on agricultural land acquisition in terms of theory and practice as well as proposing solutions to improve the law on agricultural land acquisition to Socio-economic development in Vietnam is an urgent issue and has not overlapped with any previous works.

1.3. Research questions, research hypotheses, research theory

1.3.1. Research question

The thesis is implemented with the following research questions:

- In terms of theory:

Firstly, what is the acquisition of agricultural land for socio-economic development? What are the characteristics of agricultural land acquisition for socio-economic development?

Secondly, the content of the law on agricultural land acquisition for socio-economic development and which factors affect the acquisition of agricultural land for socio-economic development? How the role of the State is shown through the supportive policies related to the stabilization of life, production, and employment.... as the representative of land ownership

- In terms of legal practice:

Does the content and practice of applying the law on agricultural land acquisition for socio-economic development have any shortcomings that need to be amended and supplemented accordingly?

- Regarding proposals and recommendations:

With the above shortcomings, what orientations and solutions are needed to amend and supplement to contribute to perfect the law on agricultural land acquisition for socio-economic development today?

1.3.2. Research hypothesis

From the research questions above, the thesis sets out the following research hypotheses:

- In terms of theory:

- + Research hypothesis: The impact of the state regime representing the owner and uniform land management on the acquisition of agricultural land for socio-economic development has not been fully studied.

- + Research hypothesis: The objective inevitability to adjust the law tape for this field which has not been explained clearly and fully and domestic researches have not been systematically reflected, and the factors affecting the State's acquisition of agricultural land for socio-economic development have not yet evaluated.

- Regarding proposals and recommendations:

- + Research hypothesis: Currently, the Land Law 2013 and guiding documents are in effect and applied in practice. However, it has not yet overcome the limitations of the Land Law in 2003 and its practical requirements, affecting rights and lawful interests of the parties in the process of agricultural land acquisition for socio-economic development needs to be analyzed, evaluated and recommended appropriate directions and solutions to improve the law on agricultural land acquisition for socio-economic development and effective enforcement in Vietnam.

1.3.3. Research theory

The legal thesis on agricultural land acquisition for socio-economic development is based on the following theories:

- Theory of openness and transparency
- The theory of fairness.

CHAPTER 2

LEGAL ISSUES OF AGRICULTURAL LAND RECOVERY FOR SOCIO-ECONOMIC DEVELOPMENT IN VIETNAM

2.1. Theoretical basis for agricultural land acquisition for socio-economic development

2.1.1. Concepts and characteristics of agricultural land acquisition for socio-economic development

2.1.1.1. The concept and characteristics of agricultural land and the role of agricultural land in particular in socio-economic development

The concept of agricultural land: Agricultural land is a specific part of land resources, a part of land with similar characteristics that can carry out agricultural and forestry production activities such as cultivation, animal husbandry aquaculture, afforestation; zoning off, renovating and protecting forests; ecological environment protection, doing research on agriculture and forestry.

2.1.1.2. The concept and characteristics of agricultural land acquisition for socio-economic development

According to the Graduate student: “Acquisition of agricultural land for socio-economic development means that the State makes administrative decisions to recover agricultural land and the right to use agricultural land has been assigned to households and individuals. and organize the use of land in accordance with the land law for the purpose of socio-economic development ”.

2.1.1.3. The inevitable and objective nature of agricultural land acquisition for socio-economic development

Firstly, the acquisition of agricultural land for socio-economic development not only serves the industrial development but also immediately serves the development of agricultural production following the trend of industrialization of agricultural production, consistent with the general trend that is land accumulation and concentration.

Secondly, to reclaim agricultural land for socio-economic development for the purpose of industrialization and modernization of the country.

Thirdly, of all types of land, the agricultural land group most at risk of recovery because agricultural land accounts for over 70%, non-agricultural land accounts for around 2% and the rest is unused land.

Nextly, the acquisition of agricultural land for socio-economic development improve the efficiency and coefficient of agricultural land use

Finally, the acquisition of agricultural land for socio-economic development show responsibility for the State in planning, zoning land appropriately, and use land more effectively in practice.

2.1.1.4. Consequences of agricultural land acquisition for socio-economic development and State responsibility

Firstly, people lose their land, lose their means of production, lose their jobs, their livelihoods ...

Secondly, because agricultural land has the ability to recover large areas.

2.1.2. Compensation and support for land users when the State recovers agricultural land for socio-economic development

2.1.2.1. Compensation for land users when the State recovers agricultural land for socio-economic development

According to the Graduate student: "Compensation when the State recovers agricultural land for social-economic development which is the State compensates for damage to land and assets on the land caused by the recovery of agricultural land. In accordance with the land law for social-economic development ". for households, individuals and organizations

2.1.2.2. Support for land users when the State recovers agricultural land for socio-economic development

According to the Graduate student: "Support when the State recovers agricultural land for social-economic development is the State's assistance to households, individuals and organizations. to having agricultural land recovered to stabilize their life and production, receive to change and new job seek andto receive other supports ”.

2.1.3. The basis of the State's expropriation of agricultural land for socio-economic development

Firstly, legal basis

Secondly, practical basis

2.1.4. The significance of the State's expropriation of agricultural land for socio-economic development

The firstly, politically

The secondly, iIn terms of economy - society

2.2. Theoretical issues of the law governing the acquisition of agricultural land for socio-economic development

2.2.1. The regime of land ownership and its influence on agricultural land acquisition regulations for socio-economic development

Firstly, land ownership regime and agricultural land acquisition for socio-economic development

Secondly, the impact and domination of the land tenure regime on the regulations of agricultural land recovery for socio-economic development

2.2.2. The foundation for adjusting the law on agricultural land acquisition for socio-economic development

firstly, legal bases for agricultural land recovery for socio-economic development

Secondly, provisions on agricultural land use plannings and plans for socio-economic development

Thirdly, provisions on the authority to recover agricultural land for socio-economic development

Fourthly, provisions on the content, order and procedures for agricultural land recovery for socio-economic development

Fifthly, Regulations on compensation and support when the State recovers agricultural land for socio-economic development

Sixthly, control and supervision of the society and community on the acquisition of agricultural land for socio-economic development

2.2.3. Factors affecting the law on agricultural land acquisition for socio-economic development

Firstly, viewpoints, lines and guidelines of the Party on the formulation and completion of policies and laws on land in general and agricultural land recovery policy for socio-economic development in particular.

Secondly, consistency, uniformity and stability of the land law system

Thirdly, economic management mechanism

Fourthly, customs, customs, intellectual qualifications, interests and ethics of civil servants

Fifthly, the work of land use planning of the locality

Sixthly, land price factors and pricing

Lastly, the process of international integration

2.3. Laws on agricultural land acquisition for socio-economic development in some countries around the world and implications for Vietnam

Firstly, Russia's laws on agricultural land acquisition for its socio-economic development

Secondly, Korea's law on agricultural land acquisition for socio-economic development

Thirdly, law on agricultural land acquisition for socio-economic development of the People's Republic of China

Fourthly, some suggestions for Vietnam in building and completing legal provisions on agricultural land acquisition for socio-economic development:

Firstly, we should apply the principle of land acquisition like China, Korea that is: Whoever uses the land, he / she is responsible for paying compensation to the person whose land is acquired.

Secondly, our country needs to build a suitable land pricing model to establish a scientific, professional land valuation agency, completely independent from the land acquisition agency to ensure objectivity in compensation during agricultural land acquisition.

Thirdly, it is necessary to ensure the rights of people whose land is acquired

Finally, Vietnam needs to apply both land acquisition mechanisms like in Korea: Consultation mechanism (agreement) and enforcement mechanism for acquisition.

CHAPTER 3
LEGAL STATUS AND PRACTICE OF APPLYING LAW ON
AGRICULTURAL LAND RECOVERY FOR SOCIO-ECONOMIC
DEVELOPMENT IN VIETNAM

3.1. Bases for agricultural land recovery for socio-economic development in Vietnam

3.1.1. Provisions of law

The article 62 Land Law 2013 stipulates the cases in which the State recovers land for socio-economic development for the interests of the nation and the public in the following cases:

Firstly, to carry out important national projects under the decision of the National Assembly on investment policies that require land acquisition;

Secondly, implementing projects approved by the Prime Minister, making investment decisions that require land acquisition;

Thirdly, implementing projects approved by provincial People's Councils that require land acquisition

Finally, Land Law 2013 also stipulates other cases of land acquisition that are: the State recovers land for the purpose of national defense and security; Land expropriation due to violation of land law; Land acquisition due to legal termination of land use, voluntary return of land, is in danger of threatening human life.

Through research on the basis of land acquisition specified in Article 62 Land Law 2013, the graduate student draws some of the following comments:

Firstly, Article 62 Land Law 2013 does not provide criteria and concept of land acquisition for socio-economic purposes, but only lists cases of land acquisition for socio-economic purposes.

Secondly, without determining the scale of the project (in terms of area and investment capital), the investor must make an agreement on land use, which projects the State recovers.

Thirdly, not clearly defined the boundary between the case when the State acquires land to create a clean land fund to auction the land use right for production, business, trade and service, and the investor has to agree to receive the land transfer for use for production and business purposes.

3.1.2. Practical application

3.2. Regulations relating to agricultural land use planning and zoning

3.2.1. Legal provisions on planning

The formulation of land use planning is implemented at all levels and approved by the authority with the planning period of 10 years, the land use planning period at the national and provincial level, the period of land use planning at the national level, the security land is 5 years, the land use plan period is 5 years at District level is established annually. Land use planning and land use planning system includes: national land use

planning and land use zoning; Provincial land use planning and planning; District-level land use planning and zoning; National defense land use planning; Planning, security plan land use. At the Land Law, 2013 article 45 stipulates: “The Government organizes the planning and zoning of land use plan at the national level which is decided by the National Assembly, the People's Committee at the provincial level organizes the planning and zoning of land use at the provincial level, the Ministry of National Defense organizes the planning and zoning of The National Defense Land use, the Ministry of Public Security organize the planning and zoning, the security land use which are approved by the Government (for regarding the planning and zoning of the land use at the provincial level must be approved by the People's Council at the same level before submit to the Government for approval); District-level People's Committees organize the formulation of district-level land use planning and land use zoning and submit them to the provincial People's Committees for approval after passing the People's Councils of the same level ”.

3.2.2. Practical application

3.3. Provisions on the authority to recover agricultural land for socio-economic development

3.3.1. Provisions of law

In Article 24 Land Law 2013 regulations on the authority to allocate land to use for agricultural and forestry purposes as follows: “People's Committees of provinces and cities directly under the Central Government allocate land to organizations; Provincial People Committees’ allocate land to households and individuals”. As such, the authority to acquire agricultural land rests with the district People's Committee and the provincial People’s Committee

3.3.2. Practical application

3.4. Provisions on order and procedures for agricultural land recovery for socio-economic development

3.4.1. Provisions of law

Firstly, notice of land acquisition.

Secondly, building and implementing plans to recover, inventory land and assets on the land.

Thirdly, collecting comments, preparing and evaluating compensation, support and resettlement plans.

Finally, making decision approving and publicly posting compensation, support and resettlement plans, compensation payment organization

3.4.2. Practical application

Through surveying the opinions of people whose agricultural land is confiscated for socio-economic development

3.5. Provisions on compensation and support for land users when the State recovers agricultural land for socio-economic development

3.5.1. Compensation when the State recovers agricultural land for socio-economic development

3.5.1.1. Provisions of law

Firstly, the provisions on the compensation principle when the State collects agricultural land hills for socio-economic development

Secondly, the provisions on compensation conditions for land when the State recovers agricultural land for socio-economic development

Thirdly, the regulations on compensation for land, the remaining investment costs on land when the State recovers agricultural land: Compensation for land, the remaining investment costs on land when the State recovers agricultural land from households and individuals

Nextly, on the price of agricultural land to calculate compensation

Finally, compensation for property on land

3.5.1.2. Practical application

3.5.2. Regulations on support for land users when the State recovers agricultural land for socio-economic development

3.5.2.1. Provisions of law

Firstly, support for life stabilization and production stability when the State recovers agricultural land for socio-economic development.

Secondly, support for vocational training, job change and job seeking when the State recovers agricultural land for socio-economic development.

3.5.2.2. Practical application

CHAPTER 4

ORIENTATION AND SOLUTIONS TO COMPLETE LAW AND ORGANIZATION OF LAW ENFORCEMENT ON AGRICULTURAL LAND RECOVERY FOR SOCIO-ECONOMIC DEVELOPMENT IN VIETNAM

4.1. Orientation to perfect the law on agricultural land acquisition for socio-economic development in Vietnam

Firstly, the completion of the legal provisions on agricultural land acquisition must be based on the Party's viewpoints, lines, interests and policies on land management.

Secondly, completing the law on agricultural land acquisition for socio-economic development must ensure the harmony of interests between the State, investors and people whose agricultural land is acquired.

Thirdly, the improvement of the law on agricultural land acquisition must be associated with the improvement of land law in general and other laws related to the Land Law.

Finally, the completion of legal provisions on agricultural land acquisition for socio-economic development should refer to land acquisition experiences as well as legal provisions of countries around the world.

4.2. Legal solutions to agricultural land acquisition for socio-economic development

4.2.1. Expand the application of the agreement mechanism to agricultural land acquisition projects for socio-economic development

Firstly, the State acquires land for projects using land for socio-economic development for the benefit of the nation and the public.

Secondly, the mechanism state that does not recover land and investors and land users agree on the use of land for production and business by themselves through the form of receiving transfer, renting, receiving capital contribution and with use rights. In case of using land to carry out production and business projects which are not in the cases of land recovery by the State but the investors and land users can reach agreement by themselves through the form of receiving transfer, lease, or receipt of capital contribution by land use rights in comply with regulations.

4.2.2. Formulating criteria to determine the acquisition of agricultural land for socio-economic development should specify the direction

Firstly, it is necessary to clearly define the concept of "Land acquisition for socio-economic development", to help determine the correct application cases under this mechanism, in which it is necessary to ensure that the land acquisition factor is really necessary for national and public interests.

Secondly, building criteria to identify cases of "Land acquisition for socio-economic development".

Thirdly, to determine clearly how the project under Clause 3, Article 62 of the 2013 Land Law defines the size of the area and the level of investment capital whether it falls under the authority of the provincial People's Council to approve land acquisition.

4.3. The main solutions aim to perfect the law on agricultural land acquisition for socio-economic development

4.3.1. Solution for completing regulations on agricultural land use zoning and planning for socio-economic development

Firstly, the approval of the subordinate agricultural land use planning is only done after the planning of the higher level is approved, slowing the progress of making land use planning at all levels.

Secondly, on the authority to approve the planning, the land use planning needs to be changed and supplemented in the direction: (i) The People's Committee has the authority to organize the implementation of planning, land use zoning, and then consult with the competent authority specialized in land management. Upper level belt on: the appropriateness of planning, upper level land use planning, planning boundary, land use plan, feasibility and written comments. On that basis, the People's Committee submits the land use plan to the People's Council, of the same level; (ii) The People's Council of the same level issues has the Resolution of zoning and planning, land use of the People's Committee based on the opinion of the professional land management agency at higher level; (iii) Resolution of the People's Council land use planning and zoning takes effect without having to wait for the People's Committee of the same level to issue documents.

Thirdly, the participation of people in zoning, land use planning, making compensation, support and resettlement plans by state agencies is not regulated, it is necessary to stipulate the minimum participation rate and the responsibility of government agencies in this regard.

4.3.2. Solution to complete regulations on the authority to recover agricultural land for socio-economic development

Firstly, it is necessary to use the legal terms of “land acquisition” accordingly

Secondly, on the authority to acquire agricultural land for socio-economic development

4.3.3. Solution for completing regulations on agricultural land order and procedures for socio-economic development

Firstly, amending Clause 2 Article 17 of Decree No. 43/2014 / ND-CP: “2. The notice of land recovery includes the contents specified at Points a, b, c d and đ, Clause 1 of this Article”. To agree with Clause 1, Article 17 of Decree No. 43/2014 / ND-CP mentioned above to avoid conflicts.

Secondly, adding Clause 2 to Article 92 Land Law 2013 in case the State recovers land to the the compensation for land-attached assets as follows: “2. Property attached land that is contrary to the provisions of law or created after the land recovery notice issued by a authority state agency is not entitled for compensation. Within 05 working

days after the meeting of people, the organization in charge of compensation and the People's Committee of the commune, ward or town shall hold a video recording to show the current land use status. Film results (images) serve as a basis for determining the current land use status of organizations, households and individuals whose land and land-attached assets are within the scope of land acquisition”.

Thirdly, it is necessary to clearly define the functions, tasks and coordination mechanism of the Compensation and Resettlement Assistance Council with relevant agencies and organizations in the land acquisition process in order to unify within the whole country as these organizations are still operating under the old rules.

Finally, specifying in detail the enforcement of compulsory tallying decisions. In which, clearly stipulating the enforcement plan, the process and the subject performing the enforcement. This will ensure the consistency and coherence in the enforcement of land acquisition decisions in general and agricultural land in particular.

4.3.4. Solutions for building mechanisms to determine agricultural land prices when agricultural land is acquired for socio-economic development

Firstly, innovating the method of determining the land price suitable with the market in the direction: Assigning the Valuation Association to prescribe the valuation standards and pricing methods.

Secondly, completing the legal framework system for the provision of oriented land pricing services

Thirdly, supplementing regulations on order and procedures for land pricing decision on land price for compensation, support and resettlement.

4.3.5. Solution for completing regulations on compensation and support when the State recovers agricultural land

Firstly, supplement the concept of compensation in Article 3 Land Law 2013: “12. Compensation upon land expropriation by the State means that the State pays the person whose land is recovered and related entities disadvantaged in the process of land recovery for damages of land use rights or ownership or use rights of works, architectural objects, plants, animals and other related damages caused by land acquisition”.

Secondly, it is necessary to clearly define the functions, tasks, participants and the coordination mechanism of the Compensation and Support and Resettlement Council with relevant agencies and organizations in the land acquisition process for unification throughout the country.

Thirdly, it is necessary to specify the enforcement of compulsory tallying decisions.

Fourthly, it is necessary to amend and supplement Article 69 Land Law 2013 as follows: “2. The consultation of the people on the overall plan for compensation, assistance and resettlement can be directly consulted at the meeting or in writing, but must ensure at least 75% of the total number of households whose land is recovered

participate and the plan for compensation, support, and resettlement approved must be approved by at least 70% of the total number of households whose land is recovered. If this ratio is not met, the plan must be adjusted ”....

Fifthly, complete the principles in compensation for property on land, supplement Clause 3 Article 88 Land Law 2013.

Sixthly, perfecting the compensation calculation method for crops on land and livestock

Seventhly, regulations to unify the level of support for one person

Eighthly, amending and promulgating detailed regulations on collecting comments on the vocational training and job seeking assistance plan since this plan now established at the same time with the compensation, support and resettlement plans blurred, because people are mainly concerned with the compensation, assistance and resettlement levels, which are specified in the Master Plan.

4.4. Solutions to improve the efficiency of law enforcement on agricultural land acquisition for socio-economic development

4.4.1. Strengthen the propaganda and education of land law in general and the law provisions on agricultural land acquisition for socio-economic development in particular.

4.4.2. Improving the capacity and efficiency of the Land Management apparatus and cadres directly engaged in the acquisition of agricultural land for socio-economic development.

Firstly, to consolidate the system of the organizational apparatus of land management in a synchronous manner from the central to local levels, ensuring the unified function of state management of land nationwide, clear decentralization, effective and efficient operation.

Secondly, regularly improve qualifications, open regular training classes and fostering professional ethics and professional ethics for the contingent of officials working in land law enforcement in general and the law on compensation, support and resettlement when the State recovers land.

Thirdly, organize a website to guide land management operations, disseminate management experience, planning, land use plans, land acquisition experiences, and open a forum for exchange of management experience in the entire land management sector

4.4.3. Promote the implementation of democracy, openness and transparency in the process of agricultural land acquisition for socio-economic development

Public, democratic and transparent requirements are required throughout the process from: Planning, land use planning, especially annual detailed land use planning and amending, supplementing and adjusting the planning; order, procedures, authority to recover land (Notice of land recovery, land area to be recovered, progress of project implementation); compensation, support and resettlement plan; land recovery decision; settlement of complaints, denunciations ... Land Law 2013 has made many amendments to enhance the role of people in participating in the process of land acquisition by the State. The requirement is to actualize the provisions of law into real life. Good implement action the above issues will ensure the best interests of related parties, minimize disputes and lawsuits on land acquisition; At the same time, it helps prevent corruption and negative effects in the process of the State's agricultural land acquisition for socio-economic development.

4.4.4. Strengthen inspection, examination and supervision towards the acquisition of agricultural land for socio-economic development

Firstly, strengthen inspection and examination of the recovery of agricultural land for socio-economic development

Secondly, strengthen the supervisory role of the Vietnam Fatherland Front, the people and mass organizations and society.

4.4.5. Create a mechanism for communities and people whose land has been acquired to participate directly in the process of land acquisition, compensation and support when the State recovers agricultural land for socio-economic development.

It is necessary to substantially implement the mechanism of participation of population and communities where land is located and people whose land is recovered in the process of land acquisition, compensation, support and resettlement. Such participation will help them reach consensus soon, limit the victims' claims about land, and create a good relationship between the government and the people. Furthermore, when implemented in practice, it is necessary to carefully analyze the economic, social, cultural, and customs conditions of the locality, of the population group to come up with suitable solutions.

GENERAL CONCLUSION

1. In the process of industrialization and modernization of the country, the acquisition of land in general and agricultural land in particular for socio-economic development is an objective inevitable issue. However, due to many different reasons, the current provisions of the land law and related legal documents are not really suitable with reality, and the harmonious relationship between benefits has not been reached between state, investors and people whose agricultural land is acquired.

2. The thesis "Law on agricultural land acquisition for socio-economic development in Vietnam" has solved theoretical issues and legal status on land acquisition for socio-economic development in Vietnam. The thesis has clarified the characteristics of the State's agricultural land acquisition, the factors affecting the state's agricultural land acquisition, the role and meaning of the State's agricultural land acquisition to socio-economic development, explanation of agricultural land acquisition for socio-economic development such as: Planning work, land use plans, authority, order and procedures for recovery agricultural land, the work of compensation and support when the State recovers agricultural land, the work of settling complaints when the State recovers agricultural land.

3. The Land Law in 2013 and guiding documents have amended and supplemented the provisions of the law on land acquisition in general and agricultural land acquisition for socio-economic development in particular towards ensuring openness, transparency, democracy, in accordance with land use planning and plans ... These changes contribute to ensure the legal rights and interests of people whose agricultural land is acquired. minimizing complaints, contributing to the socio-economic development of the locality as well as the whole country.

4. However, in the process of implementing the law on agricultural land acquisition for socio-economic development, there have been many shortcomings in planning, land use planning, authority and submission procedures for land acquisition, people's participation in agricultural land acquisition process is not practical, compensation price is not consistent with reality, determination of damages and compensation are not accurate. The principle of "land for land" is not feasible, the settlement of complaints is not timely and accurate, the development of compensation plans and the settlement of compensation benefits in some cases is still limited, the application of regulations. Law on land acquisition is inaccurate, under authority ... has seriously affected the legal rights and interests of people whose agricultural land is acquired, hindering socio-economic development, and can not maximize the efficiency of the use of land resources. These are the reasons that lead to large, prolonged and over-level lawsuits affecting the investment environment and causing social instability.

5. In the coming time, the provisions of law on land acquisition in general and agricultural land acquisition for socio-economic development in particular should be completed in the following directions: (1) Based on the Party's viewpoints line and

policy on land management; (2) Benefits must be harmonized between the State, investors and those whose agricultural land is acquired; (3) Completing the law on agricultural land acquisition must be associated with the improvement of land law in general and other laws related to labor; (4) completing the legal provisions on agricultural land acquisition for socio-economic development need to refer to land acquisition experiences as well as legal provisions of countries around the world.

6. The thesis also proposes a number of solutions to improve the law on agricultural land acquisition for socio-economic development such as: Completing regulations on agricultural land use planning and zoning; Complete regulations on the authority to recover agricultural land; Completing regulations on order and procedures for agricultural land recovery; Completing the agricultural land price determination mechanism; Complete regulations on compensation and support when the State recovers agricultural land; Complete regulations on complaints when the State recovers agricultural land. At the same time, the thesis also proposes synchronous solutions to improve the efficiency of law enforcement on agricultural land acquisition for socio-economic development such as: Expanding the application of the agreement mechanism for agricultural land recovery projects; Strengthen the propaganda and dissemination of land law education in general and the provisions of the law on agricultural land acquisition in particular; Improve the capacity and efficiency of the Land Management apparatus and the officials directly involved in agricultural land acquisition; Promote the implementation of democracy, openness and transparency in the process of agricultural land acquisition; Strengthen inspection, examination and supervision for agricultural land acquisition; Create a mechanism for communities and people whose land has been acquired to participate directly in the process of land acquisition, compensation and assistance.

LIST OF PUBLISHED WORKS RELATED TO THESIS TOPIC

1. Legal provisions on order and procedures for land and agricultural land acquisition for socio-economic development and resettlement support: Problems and some solutions - International Conference Resettlement Law Policy: From Theory to Practice, University of Law - Hue University, 2017.
2. Experience of agricultural land acquisition in some countries around the world - Education and Society Journal, issue January 2019.
3. Experience of compensation when the State recovers agricultural land in some countries around the world - Education and Social Journal, issue February 2019.
4. A number of factors affecting the State's acquisition of agricultural land for socio-economic development - Education and Society Journal, April 2019 issue.
5. The basis for the State to recover agricultural land for socio-economic development - Education and Social Journal, No. 01/2020.
6. Requirements set out when building legislation on agricultural land acquisition for socio-economic development - Journal of Science, Hue University: Social Sciences and Humanities
Episode 129, No. 6C / 2020 (<http://jos.hueuni.edu.vn/index.php/HUJOS-SSH/article/view/5681>).
7. Some solutions to improve the efficiency of planning and planning agricultural land use for socio-economic development - Education and Social Journal, September 2020
8. On agricultural land acquisition for socio-economic development - Political, legal and practical basis - Journal of Procuracy No. 17/2020.
9. Solutions to improve the efficiency of law enforcement on agricultural land acquisition for socio-economic development - Education and Social Journal, issue November 2020.
10. Laws on support when the State recovers agricultural land for socio-economic development: Current situation and recommendations for completion - Education and Society Journal, January 2021.
11. Grassroots level scientific research project: Laws on agricultural land acquisition in Vietnam and some countries around the world - From a comparative perspective, University of Law - Hue University, Code: DHL2018- NCS-03, Chairman.
12. Grassroots-level scientific research projects: Solutions to improve the effectiveness of law enforcement on agricultural land acquisition for socio-economic development in Hoa Vang district - Da Nang city, University of Education. Pham - The University of Danang, Code: T2020-KN02, president.