

# SỞ HỮU ĐẤT ĐAI: TỔNG QUAN KINH NGHIỆM QUỐC TẾ VÀ HÀM Ý CHÍNH SÁCH CHO VIỆT NAM

Đỗ Kim Chung<sup>1</sup>, Lưu Văn Duy<sup>1\*</sup>, Lê Thị Thu Hương<sup>2</sup>

<sup>1</sup>*Khoa Kinh tế và Phát triển Nông thôn, Học viện Nông nghiệp Việt Nam*

<sup>2</sup>*Khoa Kế toán và Quản trị kinh doanh, Học viện Nông nghiệp Việt Nam*

\*Tác giả liên hệ: [luuvanduy@vnua.edu](mailto:luuvanduy@vnua.edu)

Ngày nhận bài: 16.08.2021

Ngày chấp nhận đăng: 09.12.2021

## TÓM TẮT

Nghiên cứu này tổng quan kinh nghiệm về sở hữu đất đai ở các nước trên thế giới, phân tích quá trình phát triển, chỉ ra những bất cập và đề xuất hàm ý cho đổi mới chính sách đất đai ở Việt Nam. Bằng việc tổng hợp và phân tích nguồn dữ liệu đã công bố, nghiên cứu chỉ ra rằng: Thế giới đang tồn tại cả phương thức đa sở hữu và đơn sở hữu về đất đai. Đa sở hữu về đất đai, thừa nhận quyền tài sản và thị trường đất đai là phổ biến và ưu việt hơn so với đơn sở hữu đất đai trên các phương diện quản lý, sử dụng và bảo vệ tài nguyên đất, hài hoà các mục tiêu chính trị, kinh tế - xã hội và môi trường. Ở Việt Nam, căn nguyên của các mâu thuẫn phát sinh về đất đai bắt nguồn từ vấn đề sở hữu đất đai và quyền sử dụng đất chưa thật phù hợp để phát triển nền kinh tế theo cơ chế thị trường, định hướng XHCN. Vì vậy, Việt Nam cần sớm công nhận “quyền sử dụng ruộng đất” là quyền tài sản về đất đai, hoàn thiện và sớm công nhận thể chế thị trường đất đai. Về lâu dài, Luật Đất đai cần được sửa đổi theo hướng: thừa nhận phương thức đa sở hữu về đất đai để phát huy tối đa tiềm năng của đất đai, hài hòa các mục tiêu kinh tế, chính trị, xã hội và cân bằng quan hệ giữa Nhà nước, thị trường và người dân về đất đai.

Từ khóa: Sở hữu đất đai, quyền tài sản đất đai, thị trường đất đai, hàm ý chính sách.

## Land Ownership: International Experiences and Policy Implications for Viet Nam

## ABSTRACT

This paper provided a critical review of land ownership experiences from different countries around the world, analyzed chronological development, identified shortcomings and recommended land policy implications for Vietnam. By synthesizing and analyzing diverse secondary data sources, the findings showed that multi-ownership and single-ownership types of land were existing simultaneously in the land tenure systems around the world. Unsurprisingly, the multi-ownership of land tended to be more popular and preeminent than the single ownership manner in terms of management, use and conservation of land resources and harmonization of political, socio-economic, and environmental goals. In Vietnam, the core causes of conflicts related to land initiated from of land ownership and land property rights which are inappropriate to develop a socialist-oriented market economy. Therefore, the study proposed that Vietnam should shortly consider ‘land use rights’ as property rights to land and fully adapt and improve a legal mechanism for land market development. In the long term, the Land Law should be renovated by adapting land multi-ownership type to maximizing potential benefits from the land resource and harmonizing politico-socio-economic goals and balancing relations among the state, market, and citizen on land.

Keywords: Land ownership, land property rights, land market, policy implications.

## 1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Trong suốt quá trình phát triển của đất nước, sở hữu đất đai luôn được coi là vấn đề trụ

cột, xuyên suốt trong hệ thống chính sách, pháp luật của Việt Nam, đặc biệt trong xây dựng nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Hơn 35 năm thực hiện đường lối đổi mới, chính

sách và pháp luật về đất đai đã dần được hoàn thiện, phục vụ tốt hơn cho công cuộc phát triển đất nước, đưa Việt Nam từ một nước thiếu lương thực trở thành một quốc gia xuất khẩu nông nghiệp hàng đầu trong khu vực. Tuy vậy, chính sách và pháp luật về đất đai vẫn còn nhiều bất cập, đặc biệt là các quy định của Luật về sở hữu đất đai dẫn đến các hạn chế về quyền tài sản, thị trường đất, cơ chế thu hồi và đền bù đất và giao đất cho các cá nhân, tổ chức phục vụ các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội (Đỗ Kim Chung, 2018b). Mặc dù đã thừa nhận đất đai là hàng hóa đặc biệt trong Luật Đất đai (2003), nhưng Việt Nam vẫn chưa hình thành “thị trường đất đai” đúng nghĩa. Giá thu hồi, đền bù đất để làm bất động sản theo khung giá quy định của Nhà nước, thấp hơn rất nhiều lần so với giá bất động sản (đất phân lô, san nền, nhà). Những bất cập này đã làm nảy sinh một loạt các mâu thuẫn về đất đai ở Việt Nam trong những năm gần đây (Hansen, 2013; Hirsch & cs., 2016; Lâm Quang Huyền, 2007; Van Duy & cs., 2020; Wells-Dang & cs., 2015).

Căn nguyên của các mâu thuẫn ở trên bắt nguồn vấn đề sở hữu và quyền tài sản về đất đai. Trong nhiều năm, Hiến pháp và Pháp luật của Việt Nam đã xác lập hình thức “sở hữu toàn dân” về đất đai và Nhà nước đại diện cho chủ sở hữu toàn dân về đất (Quốc hội, 2013). Điều này đồng nghĩa với việc Nhà nước, thông qua hệ thống bộ máy được thiết lập từ trung ương tới địa phương có quyền định đoạt, sử dụng, kiểm soát và hưởng lợi từ đất. Điều này đã hạn chế quyền tài sản về đất đai (Nguyễn Ngọc Vinh, 2013; Van Duy & cs., 2020). Vấn đề đặt ra là: Một số quốc gia trên thế giới thực hiện phương thức sở hữu đất đai như thế nào? Kinh nghiệm gì cần rút ra cho Việt Nam về sở hữu đất nhằm hoàn thiện chính sách đất đai, hài hoà được mục tiêu chính trị, kinh tế, xã hội và môi trường?

Để trả lời các vấn đề trên, bài viết này tổng quan các chính sách đất đai ở một số nước trên các khía cạnh: sở hữu đất đai, quyền tài sản, phát triển thị trường đất đai, nêu vấn đề quá trình phát triển chính sách đất đai và chỉ ra những bất cập trong hệ thống chính sách đất đai ở Việt Nam, từ đó, đề xuất một số định

hướng đổi mới và hoàn thiện chính sách, pháp luật về đất đai cho Việt Nam. Nghiên cứu chủ yếu sử dụng số liệu thứ cấp thu thập từ các bài báo, đề tài nghiên cứu khoa học, các quy định luật pháp đất đai ở các quốc gia và Việt Nam.

## 2. KINH NGHIỆM QUỐC TẾ VỀ SỞ HỮU ĐẤT ĐAI VÀ QUYỀN TÀI SẢN VỀ ĐẤT ĐAI

### 2.1. Khái niệm về quyền sở hữu và quyền tài sản về đất đai

Trong các văn bản pháp luật về đất đai của các nước có hai khái niệm quan trọng và phổ biến là quyền sở hữu và quyền tài sản về đất đai. *Quyền sở hữu* về đất đai bao gồm *quyền sử dụng, quyền chiếm hữu và quyền định đoạt*<sup>1</sup>. *Quyền sử dụng* đất đai là quyền của chủ sở hữu khai thác, sử dụng, hưởng hoa lợi và lợi tức từ tài sản. Người không phải là chủ sở hữu cũng có quyền sử dụng tài sản trong các trường hợp được chủ sở hữu chuyển giao quyền sử dụng hoặc do pháp luật quy định. *Quyền chiếm hữu* là quyền của chủ sở hữu tự mình nắm giữ, quản lý tài sản thuộc sở hữu của mình. Người không phải là chủ sở hữu cũng có quyền chiếm hữu tài sản trong trường hợp chuyển giao do pháp luật quy định. *Quyền định đoạt* là quyền của chủ sở hữu chuyển giao quyền sở hữu của mình cho người khác hoặc từ bỏ quyền sở hữu đó. Chủ sở hữu có quyền tự mình bán, trao đổi, tặng cho, cho vay, thừa kế, từ bỏ hoặc thực hiện các hình thức định đoạt khác đối với tài sản. Quyền sử dụng có quan hệ chặt chẽ với quyền chiếm hữu. Khi đã được trao quyền sử dụng thì mặc nhiên, tổ chức hay cá nhân được giao kèm theo quyền chiếm hữu, bởi vì khi chiếm hữu (nắm giữ) thì mới khai thác, sử dụng được.

Tùy theo hoàn cảnh kinh tế, chính trị, xã hội và tập quán, các quốc gia có thể thực hiện phương thức sở hữu đất đai theo đơn sở hữu hay đa sở hữu (Đặng Thị Phượng, 2014; Trần Tú Cường & cs., 2010). Đơn sở hữu về đất đai là

<sup>1</sup> Điều 158 Bộ Luật dân sự được Quốc Hội ban hành năm 2015 quy định quyền sở hữu bao gồm quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt tài sản (bao gồm đất đai) của chủ sở hữu theo quy định của luật.

phương thức mà đất đai thuộc quyền sở hữu của một chủ thể (chính phủ hay hoàng gia, quốc gia đó). Đa sở hữu về đất đai là phương thức mà đất đai được sở hữu bởi hơn một chủ thể, thường là kết hợp cả sở hữu nhà nước, sở hữu cộng đồng và sở hữu tư nhân. *Sở hữu nhà nước*: được quy định cho các loại đất do nhà nước quản lý để sử dụng vì lợi ích chính trị, kinh tế, xã hội, môi trường và an ninh quốc phòng. *Sở hữu cộng đồng* nghĩa là đất đai do cộng đồng quản lý và sử dụng vì lợi ích cộng đồng. *Sở hữu tư nhân*: đất đai do người dân quản lý và sử dụng phục vụ lợi ích gia đình, cá nhân. Một số ý kiến cho rằng, việc xác lập phương thức sở hữu tư nhân về đất đai sẽ dẫn đến các hệ lụy về an ninh chủ quyền, bảo toàn lãnh thổ do cá nhân sở hữu đất đai có quyền chuyển quyền sở hữu về đất đai cho các tổ chức khác, đặc biệt là các cá nhân, đơn vị người nước ngoài. Tuy nhiên, việc xác lập phương thức đa sở hữu đất đai không mâu thuẫn với quyền bảo toàn, toàn vẹn lãnh thổ. Phương thức sở hữu nhà nước trong đa sở hữu về đất vẫn có các quy định cụ thể nhằm xác lập đất đai là tài sản quốc gia và tính quyền chủ quyền, bảo toàn và toàn vẹn lãnh thổ đối với lãnh thổ của quốc gia đó. Hơn nữa, sở hữu nhà nước, sở hữu cộng đồng và sở hữu tư nhân bổ trợ cho nhau, đảm bảo cho đất đai được quản lý và sử dụng hiệu quả và công bằng. Sở hữu tư nhân là điều kiện tiên quyết tạo động lực cho phát triển kinh tế tư nhân nói riêng và toàn bộ nền kinh tế nói chung.

Trong đa sở hữu về đất đai, các quốc gia đều xác lập quyền tài sản về đất đai cho cá nhân, tổ chức kinh tế xã hội được sở hữu đất đai (Nguyễn Ngọc Vinh, 2013; Trần Tú Cường & cs., 2010). *Quyền tài sản về đất đai* (land property rights) là quyền mà pháp luật giao cho cá nhân, tổ chức kinh tế, tổ chức xã hội trong *sở hữu, quản lý và sử dụng đất đai*. Quyền tài sản về đất đai thể hiện tập trung ở *quyền sở hữu đất đai và sự an ninh về quyền tài sản về đất đai*. An ninh về quyền tài sản về đất đai là luật pháp đảm bảo cho cá nhân, tổ chức sở hữu, quản lý, sử dụng đất đai được lâu dài (Hansen, 2013; Hirsch & cs., 2016; To & cs., 2019; Wells-Dang & cs., 2015).

Các khái niệm trên, giúp chúng ta có cách nhìn cụ thể hơn về các kinh nghiệm sở hữu đất

đai và phát triển thị trường đất ở các nước dưới đây. Hai nội dung này phản ánh quan hệ ràng buộc giữa nhà nước, thị trường và người dân về đất đai.

## 2.2. Sở hữu đất đai của các nước

Các nghiên cứu của nhiều học giả, đã chỉ ra trên thế giới tồn tại song song đơn sở hữu và đa sở hữu về đất đai (Đỗ Thị Thanh Huyền, 2019; Nguyễn Trọng Tuấn, 2017; Trần Tú Cường & cs., 2010). *Số nước áp dụng phương thức đơn sở hữu về đất đai* không nhiều bao gồm Myanmar, Lào, Việt Nam và Anh. *Phương thức đơn sở hữu về đất đai* được thể hiện ở các hình thức khác nhau: Sở hữu nhà nước (Myanmar), sở hữu toàn dân (Lào, Việt Nam), sở hữu tư nhân (Anh) (Nguyễn Ngọc Vinh, 2013; Trần Tú Cường & cs., 2010). Ở Anh và các nước thuộc liên hiệp Anh, đất đai thuộc sở hữu của Hoàng gia. Tuy nhiên, ngay từ thế kỷ XVI, nhà nước giao cho tư nhân được mua bán, sử dụng đất đai trong thời hạn 75-99 năm tùy theo từng loại đất và theo Luật về Quyền tài sản và Luật Đăng ký đất đai hiện hành, có thể nhận một trong quyền sau: Quyền sở hữu tuyệt đối; Quyền chiếm giữ tài sản và Quyền sở hữu hạn chế. Tuy tuyên bố là sở hữu của Hoàng gia, nhưng trên thực tế, đất đai ở Anh được coi là sở hữu tư nhân (Đỗ Kim Chung, 2018a; Trần Tú Cường & cs., 2010).

Mặc dù chế độ chính trị và đặc điểm xã hội ở mỗi quốc gia khác nhau nhưng đại đa số các nước châu Mỹ, châu Âu, Đông Á và Đông Nam Á... *trên thế giới đều thực hiện đa sở hữu đất đai* (Nguyễn Ngọc Vinh, 2013). Ở Mỹ, đa sở hữu về đất đai được xác lập từ lâu theo quy định của nhà nước liên bang và các bang. Trong đó, luật pháp và chính sách đất đai của liên bang hầu như chỉ có tác dụng trên đất công hoặc và vùng đất có giá trị thấp. Đất đai của tư nhân đều do các bang tự điều chỉnh và quy định trong hiến pháp của từng bang. Hệ thống luật pháp Mỹ luôn được bổ sung theo những tiền lệ phán quyết của tòa án nhằm đảm bảo tính cập nhật, kịp thời về sự phát triển quyền sở hữu về đất đai (Trần Tú Cường & cs., 2010).

*Nga và các nước Đông Âu thuộc Liên Xô cũ* trong một thời gian dài sau Cách mạng

Tháng 10 đã xác lập phương thức sở hữu nhà nước về đất đai. Sau sự kiện Liên Xô tan rã năm 1991, Nga và các nước thuộc Liên Xô cũ đã thực hiện cải cách triệt để chính sách, pháp luật về đất đai. Ngày 20/9/2001, sau 7 năm thảo luận, Duma quốc gia Nga đã thông qua Luật Đất đai mới. Luật này chính thức thừa nhận phương thức đa sở hữu về đất đai và cho phép người dân được sở hữu có điều kiện nhiều loại đất ở khác nhau. Tương tự như ở Liên bang Nga, các nước Đông Âu khác như *Ba Lan, Rumani, Séc, Hungary, Slovakia, Ukraina và Moldova... cũng hoàn thiện chính sách đất đai theo xu hướng đa sở hữu đất đai* (Nguyễn Ngọc Vinh, 2013).

**Trung Quốc** cũng thực hiện chế độ đa sở hữu về đất đai. Tuy nhiên, khác với các nước có áp dụng đa sở hữu đất ở chỗ: Trung Quốc chỉ thừa nhận sở hữu nhà nước và sở hữu tập thể mà không thừa nhận sở hữu tư nhân về đất đai. Điều 10 Hiến pháp sửa đổi năm 2018 khẳng định “*Đất đai ở thành phố thuộc sở hữu nhà nước, đất ở nông thôn và khu vực ngoại thành thuộc sở hữu tập thể ngoại trừ một số thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của luật; đất ở, đất trồng trọt và đất sườn dốc giao cho cá nhân sử dụng vẫn thuộc sở hữu tập thể*” (National People’s Congress of the People’s Republic of China, 2018). Điều 2, Luật đất đai năm 2019 của Trung Quốc khẳng định: “*Ở Trung quốc, không có sở hữu tư nhân về đất đai. Nước Cộng hòa nhân dân Trung Hoa thực hiện chế độ sở hữu công cộng xã hội chủ nghĩa về đất đai, nghĩa là sở hữu nhà nước đối với đất đô thị và sở hữu tập thể đối với đất nông thôn*” (National People’s Congress of the People’s Republic of China, 2019).

**Các nước Đông Á như Nhật Bản, Hàn Quốc**, cũng thực hiện phương thức đa sở hữu về đất đai ở các mức độ khác nhau. Ở Nhật Bản, từ sau Cải cách ruộng đất năm 1945 và đặc biệt sau 1959, Nhà nước xác lập chế độ đa sở hữu về đất đai. Trong đó, Luật quy định các hình thức trung mua đất và sở hữu tư nhân. Chủ sở hữu đất nông nghiệp bắt buộc phải sử dụng đất cho sản xuất nông nghiệp, không được để hoang hóa quá 1 năm. *Người sở hữu đất không sản xuất*

*nông nghiệp, nhưng vẫn muốn sở hữu có thể ủy thác ngân hàng đất đai cho thuê. Khi ủy quyền cho thuê, chủ sở hữu đất sẽ được miễn các loại thuế có liên quan...* Chính yếu tố này đã “giải phóng”, mở rộng “chiếc áo” hạn điền và đảm bảo sự công bằng cho nông dân với các đối tượng nghề nghiệp khác trong xã hội và đảm bảo sự công bằng giữa nông dân có đất ủy thác cho ngân hàng và người thuê lại đất từ ngân hàng đất đai... (Kawagoe, 2010). Ở Hàn quốc, Luật khung về đất đai quốc gia (the Framework Act on the National Land) năm 2002 (sửa đổi, bổ sung năm 2009) thể hiện phương thức đa sở hữu về đất đai. Luật đảm bảo sở hữu nhà nước và sở hữu tư nhân về đất đai (Korea Legislation Research Institute, 2010).

**Trong nhóm các quốc gia Đông Nam Á (ASEAN)**, có 7 trong 10 quốc gia lựa chọn chế độ sở hữu đa sở hữu về đất đai trừ Myanmar, Việt Nam và Lào như đã thảo luận ở trên. Mặc dù chế độ chính trị ở mỗi quốc gia thuộc khối ASEAN có khác nhau nhưng đa số quốc gia đều thực hiện chế độ đa sở hữu về đất đai. Các nước thừa nhận phương thức đa sở hữu đất đai và trao cho tư nhân sở hữu đất lâu dài (Trần Tú Cường & cs., 2010).

Các thảo luận ở trên cho thấy: Đa sở hữu đất đai là phương thức sở hữu phổ biến, được nhiều quốc gia áp dụng hơn so với đơn sở hữu đất đai. Hầu hết các nước được gọi là nước phát triển, các quốc gia được công nhận là có thể chế chính trị dân chủ và nhiều quốc gia có nền kinh tế chuyển đổi đều đã và đang duy trì mô hình đa sở hữu trong đó có sở hữu tư nhân về đất đai.

### **2.3. Thể chế phát triển thị trường đất đai của các nước**

Trên cơ sở áp dụng phương thức đa sở hữu về đất, thừa nhận sở hữu tư nhân, các quốc gia theo phương thức này đều *xác lập quyền tài sản về đất đai* và coi đất đai là hàng hoá. Hệ thống pháp luật về đất đai của các quốc gia này đã tạo hành lang pháp lý cho các chủ thể kinh tế liên quan đến giao dịch đất nắm bắt được tín hiệu thị trường. Trên cơ sở đó, thị trường đầu vào và đầu ra liên quan đến đất đai (bất động sản, các

hoạt động kinh tế liên quan đến đất) được vận hành đúng theo cơ chế thị trường. Ở các quốc gia Đông Âu, Mỹ, Đông Á và bảy nước Đông Nam Á, giá đất giao dịch trên thị trường đều tuân theo quy luật thị trường và có sự thỏa thuận giữa người mua đất và bán, đảm bảo công khai, minh bạch (Đỗ Thị Thanh Huyền, 2019). Kinh nghiệm ở các nước này cho thấy: Khi nhà nước và nhà đầu tư cần sử dụng đất của dân, nhà nước không tiến hành thu hồi mà mua lại hoặc trưng mua theo giá thỏa thuận giữa nhà nước và người dân. Điển hình như ở Nhật Bản, khi Chính quyền tỉnh trưng mua đất của nông dân, chính quyền tỉnh và người dân sẽ thỏa thuận với nhau về mức giá đền bù theo giá thị trường. Nếu 2 bên không thống nhất được mức giá đền bù, nông dân sẽ thuê 2 đơn vị thẩm định giá độc lập. Lúc này, giá đền bù là mức trung bình của 2 mức giá do 2 đơn vị thẩm định độc lập đưa ra, nhưng về nguyên tắc phải bằng hoặc cao hơn giá thị trường (Kawagoe, 2010).

**Ở Đức**, nhà nước đóng vai trò kép trong việc xây dựng khung pháp lý hỗ trợ phát triển thị trường đất đai. Nhà nước vừa là người tham gia thị trường với tư cách là chủ sở hữu đất giống như tất cả các thực thể khác (tức không phân biệt giữa chủ sở hữu đất tư nhân và sở hữu nhà nước), vừa là cơ quan cung cấp khung pháp lý về thị trường đất đai để đảm bảo thị trường đất đai lành mạnh. Thị trường đất của Đức chịu sự chi phối của 7 Luật và Bộ luật khác nhau bao gồm: Bộ Luật dân sự Đức (BGB); Luật Giao dịch bất động sản (GrdstVG); Bộ Luật về đăng ký đất đai (GBO); Luật Cho thuê bất động sản (LPachtVG); Luật về Bảo tồn tự nhiên và Luật về Rừng; Luật Xây dựng liên bang (BauGB); và Luật định cư. Nội dung của các luật này quy định đến các vấn đề về luật hợp đồng, luật tài sản, khảo sát địa chính, đăng ký đất đai, phát triển vùng, định giá đất, hỗ trợ nhà nước và thu hồi đất, hạn chế sử dụng tài sản cá nhân. Để định giá đất, Đức thành lập ra một Hội đồng định giá độc lập mà chính quyền không có quyền chỉ đạo đối với hoạt động định giá của Hội đồng. Trong trường hợp nhà nước thu hồi hoặc hạn chế sử dụng với cá nhân, nhà nước phải bồi thường cá nhân, tổ chức có quyền

tài sản về đất dựa trên giá đất của Hội đồng định giá (Đỗ Thị Thanh Huyền, 2019).

Ở một số quốc gia như Đan Mạch, Hà Lan, Tây Ban Nha, Thụy Điển, Croatia, Hungary, Lithuania, Ba Lan, Bulgari và Slovenia đã hình thành ra các ngân hàng, quỹ đất nông nghiệp thực hiện chức năng thúc đẩy thị trường đất nông nghiệp nhằm cân bằng cung cầu đất nông nghiệp và điều chỉnh đáp ứng các yêu cầu về phát triển bền vững<sup>2</sup>. Các hoạt động của ngân hàng, quỹ đất tại các nước này chủ yếu là thực hiện thuê và bán đất nông nghiệp với mức giá tốt hơn trên thị trường. Các hoạt động này không nhằm tạo ra lợi nhuận mà đóng góp vào phát triển kinh tế chung và các quy định thị trường nói riêng. Mặt khác, ngân hàng đất cũng đóng góp trong việc đạt được sự thay đổi mới nhờ việc thay đổi chức năng – chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không thay đổi quyền sở hữu (Fenandez, 2010). *Vai trò chính của Ngân hàng Đất nông nghiệp như là người môi giới thương mại đất đai cũng như quản lý đất đai, xây dựng kế hoạch và phát triển, thúc đẩy chất lượng cuộc sống của nông dân và tạo điều kiện thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp* (Đỗ Thị Thanh Huyền, 2019).

### 3. CHÍNH SÁCH ĐẤT ĐAI Ở VIỆT NAM

Sự phát triển và hoàn thiện chính sách đất đai ở Việt Nam gắn chặt với các sự kiện chính trị, kinh tế và xã hội của đất nước. Trước cách mạng tháng 8/1945, ở các triều đại phong kiến, đa sở hữu đất đai đã tồn tại. Sở hữu đất đai ở các triều đại phong kiến bao gồm: *sở hữu nhà nước* (nhà vua thực hiện quyền chủ quyền và toàn vẹn lãnh thổ và dùng đất để ban thưởng cho những người có công), *sở hữu của cộng đồng* (công điền, công thổ: đất đai thuộc tổng, giáp,

<sup>2</sup> Theo Hartvigsen, M. (2013). Vai trò chính của ngân hàng, quỹ đất ở các quốc gia này là: i) Hỗ trợ hoạt động tích tụ, tập trung ruộng đất; ii) Hỗ trợ thị trường phát triển đất đai và các quy định; iii) Hỗ trợ quản lý đất đai; iv) Hỗ trợ giải quyết tranh chấp về đất đai bỏ hoang; và v) Hỗ trợ thực hiện các dự án cơ sở hạ tầng và phát triển nông nghiệp nông thôn.

làng, xã và nhất là của làng) và *sở hữu tư nhân* (tư điền: để canh tác...) (Đặng Thị Phụng, 2014). Tuy theo mỗi giai đoạn của lịch sử có khác nhau trong một vài quy định cụ thể, nhưng ở các triều đại phong kiến, đều toát lên đặc trưng sở hữu nhà nước (nhà vua), cộng đồng và tư nhân (Nguyễn Văn Khánh, 2013).

Giai đoạn hoà bình lập lại ở **miền Bắc** (1954-1957), Chính phủ thực hiện “Cải cách ruộng đất” để thực hiện mục tiêu “người cày có ruộng” cho nông dân. Sau thực hiện cải cách ruộng đất, Chính phủ nước Việt Nam Dân chủ Cộng hoà đã thừa nhận và cấp giấy chứng nhận sở hữu ruộng đất cho tư nhân. Đến năm 1959, quyền sở hữu tư nhân về đất đai vẫn được xác lập theo hiến pháp<sup>3</sup>. Mặc dù vậy, giai đoạn 1958-1975, Chính phủ chủ trương Tập thể hóa đất đai để xây dựng Hợp tác xã nông nghiệp từ bậc thấp lên bậc cao.

Ở **miền Nam**, trong những năm 1960, sự phân hóa về sở hữu đất đai hậu thực dân vẫn tiếp tục duy trì cho đến năm 1970, Chính quyền Việt Nam công hòa thông qua Luật “Người cày có ruộng”. Ruộng đất được chia cho nông dân (Lâm Quang Huyền, 2007; Nguyễn Văn Nhật, 2016). Trong cuốn hồi ký “No more Vietnams”, cựu tổng thống Mỹ Richard Nixon đã mô tả Chương trình “Người cày có ruộng” của Chính phủ Việt Nam Cộng hoà. Theo tác giả, giai đoạn 1970-1973, Chính quyền Sài Gòn đã cấp phát 3,285 triệu ha đất cho trên 990.000 nông dân; chiếm 90% ruộng canh tác lúc bấy giờ của Miền Nam (trích bởi Nguyễn Văn Nhật, 2016).

**Giai đoạn 1976-1992:** Sau khi thống nhất đất nước, Việt Nam thực hiện tập thể hóa đất đai để xây dựng hợp tác xã trên phạm vi cả nước. Cụm từ “*đất đai thuộc sở hữu toàn dân*” lần đầu tiên được quy định tại Điều 19, Hiến pháp năm 1980 (Quốc hội, 1980). Tuy vậy, quá trình tập thể hóa ít thành công ở Miền Nam.

---

<sup>3</sup> Điều 14 Hiến pháp nước Việt Nam Dân chủ Cộng hoà năm 1959 vẫn ghi rõ: “*Nhà nước chiếu theo pháp luật bảo hộ quyền sở hữu về ruộng đất và các tư liệu sản xuất khác của nông dân*” (Quốc hội nước Việt Nam Dân chủ Cộng hoà khoá I, 1959)

Đến năm 1980, tỉ lệ nông dân có ruộng đất được tập thể hóa ở Đồng bằng sông Cửu Long và Đông Nam Bộ chỉ đạt 5,9% và 20%. Trong giai đoạn này, năng suất lúa của các hợp tác xã nông nghiệp thấp hơn 52% so với năng suất lúa của nông dân không vào hợp tác xã. Năng suất nông nghiệp ở Miền Bắc cũng có xu hướng giảm (Pingali & Xuan, 1992). Trước tình hình đó, Chỉ thị 100 CT/TW của Ban bí thư ngày 13/1/1981 về Khoán sản phẩm tới nhóm và người lao động và Nghị quyết 10-NQ/TW của Trung ương đảng ngày 05/04/1988 về đổi mới quản lý kinh tế nông nghiệp (trong đó, có nội dung quan trọng là giao đất cho các hộ nông dân để tự chủ canh tác) đã giúp tăng sản lượng lúa gạo ở giai đoạn 1988-1992. Tuy nhiên, tính an ninh về quản lý và sử dụng đất chưa đảm bảo.

**Giai đoạn 1993- nay:** Năm 1993, Việt Nam ban hành Luật Đất đai và Nghị định 64/1994/NĐ-CP về giao đất nông nghiệp, bước đầu xác lập quyền sử dụng đất và thời hạn giao đất. Người dân được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lâu dài đối với đất ở, được giao đất canh tác trong thời hạn 20 năm và có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất và quy định hạn điền là 3ha. Năm 2001, Luật đất đai được sửa đổi một số điều liên quan đến thẩm quyền định giá đất, quy hoạch và giao đất cho phù hợp hơn với thực tế. Luật này tiếp tục được hoàn thiện và sửa đổi vào năm 2003 cho phù hợp hơn với cơ chế kinh tế thị trường, quyền của người sử dụng đất được mở rộng hơn (chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà hình thành pháp nhân mới. Đặc biệt đến năm 2013, Luật Đất đai được sửa đổi với nhiều điểm tiến bộ so với Luật Đất đai (2003) như đã không phân chia đất trồng cây lâu năm và đất trồng cây hàng năm để linh hoạt hơn trong sử dụng đất theo tín hiệu thị trường, thời hạn giao đất cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được tính dài hơn.

Gần 30 năm qua, chính sách đất đai đặc biệt là Luật đất đai đã dần được hoàn thiện, phục vụ tốt hơn cho phát triển của nền kinh tế thị trường. Tuy nhiên, hiện tại Luật Đất đai năm 2013 vẫn

tồn tại một số bất cập sau: *Một là*, Luật chỉ thừa nhận một loại hình sở hữu “toàn dân” về đất đai, đại diện của sở hữu là “Nhà nước” thông qua Chính phủ và UBND cấp tỉnh. Nhà nước dựa trên quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, có quyền thu hồi đất của hộ, gia đình, tổ chức kinh tế và bồi thường cho người bị thu hồi đất theo khung giá quy định được chủ tịch UBND tỉnh, thành phố phê duyệt và thống nhất sử dụng trong thời kỳ 5 năm, khung giá này thường thấp hơn rất nhiều so với giá thị trường; *Hai là*, người dân chưa có quyền tài sản về đất mà mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong khi rất nhiều tài sản có giá trị nhỏ hơn đất rất nhiều như xe đạp, xe máy, ô tô... đã từng được hoặc đang được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu. Điều này làm cho các giao dịch liên quan đến đất khó khăn. Các trang trại có diện tích canh tác lớn nhưng thời gian sử dụng dưới 50 năm thì không được coi là tài sản để thế chấp cho vay vốn tín dụng và hưởng các ưu đãi cho phát triển nông nghiệp (Đỗ Kim Chung & cs., 2016); Mặc dù theo Luật Đất đai (2013), người dân có quyền chuyển nhượng và trao đổi, nhưng lại không có quyền quyết định giá đất khi Nhà nước chuyển mục đích sử dụng đất hoặc thế chấp để vay vốn. Trong khi giá đền bù đất không theo và thấp hơn rất nhiều so với giá thị trường; *Ba là*, mặc dù Luật Đất đai (2013) đã quy định đất là hàng hóa đặc biệt và xác lập “thị trường đất” nhưng chưa hình thành “thị trường bất động sản” đúng nghĩa. Kinh nghiệm từ hầu hết các quốc gia trên thế giới chỉ ra rằng, chỉ các quốc gia có mô hình chế độ sở hữu đất đai tư nhân mới có thị trường bất động sản, nơi gặp gỡ giữa cung - cầu về tài sản đất đai thuộc quyền sở hữu của người mua và người bán (Trần Tú Cường & cs., 2010); *Bốn là*, việc giao khu vực biển cho tổ chức, cá nhân khai thác, sử dụng theo Nghị định 11/2021/NĐ-CP mới ban hành tạo ra những dự án bất động sản lớn ven biển (Chính phủ, 2021). Nghị định này có thể làm phát sinh mâu thuẫn xã hội tiềm ẩn giữa quyền tiếp cận biển, bãi biển của người dân, cộng đồng với chủ đầu tư. Các bất cập trên đã làm nảy sinh một loạt các mâu thuẫn xã hội về đất đai ở Việt Nam trong những năm gần đây (Hansen, 2013; Hirsch & cs., 2016; Lâm Quang Huyền, 2007; Van Duy & cs., 2020; Wells-Dang & cs., 2015).

#### 4. MỘT SỐ HÀM Ý CHÍNH SÁCH CHO VIỆT NAM

Để tháo gỡ những bất cập trên, dựa trên kinh nghiệm quốc tế và thực tiễn Việt Nam, hệ thống chính sách đất đai của Việt Nam nên được đổi mới theo các hướng sau đây:

*Một là*, cần thừa nhận chế độ đa sở hữu đất đai. Đây là phương thức sở hữu đất đai phổ biến ở hầu hết các quốc gia, đảm bảo hài hoà cả lợi ích kinh tế, chính trị, xã hội và môi trường. Xác lập đa sở hữu đất đai nghĩa là cùng song song tồn tại *sở hữu Nhà nước* (các loại đất phải do Nhà nước quản lý để sử dụng vì lợi ích chính trị, kinh tế, xã hội, môi trường và an ninh quốc phòng của đất nước như mặt nước biển, rừng đặc dụng...); *sở hữu cộng đồng* (do cộng đồng quản lý và sử dụng phục vụ lợi ích cộng đồng như một số diện tích rừng phòng hộ, diện tích mặt nước lớn, công viên, khu bãi chôn thả, đất thuộc các công trình tín ngưỡng, văn hoá, đường làng ngõ xóm...); *sở hữu tư nhân* (do người dân quản lý và sử dụng phục vụ lợi ích gia đình và cá nhân, chủ yếu là đất nông nghiệp). Đất đai là một tài sản đặc biệt, là sản phẩm của biết bao thế hệ người dân, tốn bao xương máu, công sức mà khai phá, tạo lập và giữ gìn. Vì thế, *trên phương diện bảo toàn toàn vẹn lãnh thổ, khi một quốc gia tuyên bố là đất đai thuộc đa sở hữu thì sở hữu nhà nước còn được hiểu là: quốc gia đó vẫn xác lập quyền chủ quyền, bảo toàn và toàn vẹn lãnh thổ đối với lãnh thổ của quốc gia đó. Đa sở hữu không mâu thuẫn với quyền chủ quyền và toàn vẹn lãnh thổ của một quốc gia.* Sở hữu nhà nước, sở hữu cộng đồng và sở hữu tư nhân bổ trợ cho nhau, đảm bảo cho đất đai được quản lý và sử dụng hiệu quả và công bằng. Trong ba hình thức sở hữu đó, sở hữu tư nhân vừa là quan trọng và năng động nhất trong việc thúc đẩy sự phát triển của nền kinh tế. Việc chấp nhận phương thức đa sở hữu như trên sẽ tạo điều kiện phát huy tối đa tiềm năng của đất đai, hài hòa các mục tiêu kinh tế, chính trị, xã hội và hài hòa lợi ích quốc gia, cộng đồng và lợi ích của người dân. Hơn nữa, hiện nay, trên phương diện quản lý và sử dụng đất đai đã và đang tồn tại loại đất: đất của nhà nước, đất của cộng đồng (xã, nhà thờ, nhà chùa, đường làng,

ngõ xóm) và đất của các cá nhân, hộ gia đình. *Việc thực hiện đa sở hữu đất đai vừa là phổ biến trên thế giới, đã từng tồn tại và đang có cơ sở để thực hiện nước ta.*

**Hai là, cần xác lập quyền tài sản về đất đai** góp phần hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường nói chung và thị trường đất đai nói riêng. Trên cơ sở thừa nhận đa sở hữu về đất đai, quyền tài sản về đất đai được xác lập. *Cần sớm công nhận quyền tài sản về đất đai, công nhận quyền sở hữu về đất đai, không cần thiết phải quy định quyền sử dụng đất đai. Tuy nhiên, có thể phải mất thời gian để hoàn thiện thể chế chính sách như Hiến pháp và Luật Đất đai để thừa nhận đa sở hữu đất, thì trước mắt, cần có văn bản pháp lý cụ thể hoá và coi “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” như một quyền tài sản về đất đai.* Đối với đất ở đã cấp và thu tiền sử dụng đất trong khi chờ chuyển sang chứng nhận sở hữu tư nhân cần thực hiện theo văn bản pháp lý này để người dân được thực hiện các quyền của chủ sở hữu chứ không phải chỉ được quyền sử dụng đất nhưng trên thực tế lại vẫn thực hiện đủ các quyền chủ sở hữu kể cả chuyển nhượng, thừa kế, thế chấp. *Cần thừa nhận quyền sử dụng đất hiện hành của công dân và doanh nghiệp là quyền tài sản, là hàng hóa được trao đổi theo nguyên tắc thuận mua, vừa bán, như tất cả các tài sản khác.* Luật Đất đai cần đổi từ “giao cho hộ” sang giao đất cho cá nhân mang cả tên vợ và chồng giống như các tài sản khác (nhà ở...).

**Ba là, cần chấp nhận thị trường đất đai** một cách đầy đủ, sử dụng cơ chế thị trường đất cho cả đầu vào và đầu ra với các công trình dự án trên đất. *Cần vận dụng giá thị trường trong việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất hay dùng đất để thế chấp, giá bồi thường đất phải sát với thị trường.* Đất đai là hàng hóa thì giá đất giao dịch trên thị trường phải theo quy luật thị trường, có sự thỏa thuận giữa người mua đất và bán, đảm bảo công khai và minh bạch.

**Bốn là, một khi đã thừa nhận quyền tài sản về đất đai, thì không nên dùng cụm từ “thu hồi” như ở điều 62, Luật Đất đai năm 2013. Nên thay cụm từ “thu hồi” bằng “trung**

**mua”.** Kinh nghiệm của các nước cho thấy, trưng mua là phương thức hài hoà nhất đảm bảo lợi ích của xã hội và người sở hữu đất. Khi trưng mua đất để phục vụ cho các mục đích cả công và tư, cần có quy định lại và làm rõ việc xác định giá đất khi giải toả, đền bù trong những trường hợp: Nếu Nhà nước trưng mua đất để xây dựng các công trình quốc phòng, an ninh, giao thông, bệnh viện, trường học công lập thì phải có quy hoạch và đền bù theo giá Nhà nước quy định theo bảng giá đất được công bố hàng năm. Nếu thu hồi đất cho doanh nghiệp làm dự án vì lợi ích kinh tế, kể cả xây dựng các cơ sở sự nghiệp tư và trụ sở cơ quan nhà nước thì ngoài việc phải phù hợp quy hoạch và cấp phép của cấp có thẩm quyền, phải bồi thường theo giá thị trường và thỏa thuận với dân. Việc đền bù do chủ đầu tư trực tiếp làm, tuyệt đối chính quyền không được làm rồi giao lại mặt bằng cho chủ đầu tư như từ trước đến nay gây ra bao hệ lụy tai hại. Cần chỉ rõ và công khai mục đích, điều kiện thu hồi đất và thẩm quyền thu hồi đất, để tránh các trường hợp lạm dụng thu hồi đất vì lợi ích nhóm. Chỉ nên thu hồi đất vì mục đích quốc phòng (không phải kinh doanh) và phúc lợi công cộng (đường, kênh, cầu cống, công viên...). Bỏ giao đất cho khu kinh tế vì kinh doanh thì phải tính hết các chi phí theo giá thị trường.

**Năm là, cần thành lập ngân hàng đất** để kết nối giữa người có nhu cầu sử dụng đất (cá nhân hay doanh nghiệp, hợp tác xã) với người có đất nhưng không có nhu cầu sản xuất nông nghiệp để đảm bảo đất nông nghiệp được sử dụng đầy đủ, hiệu quả và hài hoà lợi ích các bên liên quan. Các hộ gia đình được giao đất nông nghiệp, không sản xuất nông nghiệp, nhưng vẫn muốn sở hữu quyền sử dụng đất, có thể ủy thác ngân hàng đất cho thuê. Khi ủy quyền cho thuê, các hộ này sẽ được miễn các loại thuế có liên quan... Điều này sẽ tạo điều kiện tích tụ và tập trung đất đai để sản xuất hàng hoá hiệu quả, phân công lại lao động xã hội trong nông thôn và đảm bảo sự công bằng giữa nông dân có đất ủy thác cho ngân hàng và người thuê lại đất từ ngân hàng đất đai.



**Sáu là, chuyển từ “giao” sang “đấu giá quyền sử dụng đất” đối với đất công.** Đặc biệt không nên giao diện tích đất bãi biển và biển cho chủ đầu tư như quy định hiện hành tại Nghị định 11/2021/NĐ-CP về việc giao các khu vực biển nhất định cho các tổ chức, cá nhân khai thác, sử dụng tài nguyên biển mà phải tiến hành đấu giá việc thuê quyền sử dụng trong thời gian xác định. Hơn nữa, chủ đầu tư phải bảo đảm một tỉ lệ diện tích đất nhất định để xây dựng công trình công cộng, đảm bảo quyền tiếp cận biển, bãi biển của người dân và cộng đồng.

## 5. KẾT LUẬN

Thế giới tồn tại đa sở hữu và đơn sở hữu về đất đai, nhưng đa sở hữu về đất đai là phổ biến, tạo ra nhiều khả năng khai thác, quản lý và bảo vệ đất đai hiệu quả hơn, góp phần hài hoà và ổn định hơn các mục tiêu chính trị, kinh tế, xã hội và môi trường hơn so với đơn sở hữu đất đai. Đa sở hữu đồng nghĩa với thừa nhận sở hữu tư nhân cùng tồn tại với sở hữu nhà nước và cộng đồng, là điều kiện để phát triển thị trường đất đai đúng với thể chế kinh tế thị trường. Những bất cập về chính sách đất đai ở Việt Nam bắt nguồn từ vấn đề sở hữu đất đai chưa phù hợp cho phát triển thể chế kinh tế thị trường định hướng XHCN. Vì vậy, về lâu dài Việt Nam nên thừa nhận chế độ **đa sở hữu đất đai**. Trước mắt, cần sớm công nhận “quyền sử dụng ruộng đất” là quyền tài sản về đất đai và coi đất đai là một hàng hoá để thị trường đất đai được phát triển đúng nghĩa. Cần điều chỉnh Luật Đất đai theo hướng thừa nhận đa sở hữu, công nhận quyền tài sản, chấp nhận và xây dựng cơ chế thị trường đất đai một cách đầy đủ, sử dụng cơ chế thị trường đất cho cả đầu vào và đầu ra với các công trình dự án trên đất.

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

Chính phủ (2021). Nghị định số 11/2021/NĐ-CP về Quy định việc giao các khu vực biển nhất định cho tổ chức, cá nhân khai thác, sử dụng tài nguyên biển. Hà Nội

Đặng Thị Phương (2014). Chế độ sở hữu đất đai ở Việt Nam trong lịch sử và hiện nay. Tạp chí Khoa học xã hội Việt Nam. 12(85).

Đỗ Kim Chung (2018a). Chính sách tài nguyên thiên nhiên và môi trường. Trong Đỗ Kim Chung (Ed.), Chính sách công (pp. 182-199). Nhà xuất bản Chính trị quốc gia Sự thật.

Đỗ Kim Chung (2018b). Tích tụ và tập trung đất đai: Cơ sở lý luận và thực tiễn cho phát triển nông nghiệp hàng hoá ở Việt Nam. Tạp chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam. 16(4): 412-424.

Đỗ Kim Chung, Kim Thị Dung, Nguyễn Phương Lê, Nguyễn Việt Đăng, Lưu Văn Duy & Đặng Xuân Phi (2016). Xoá đói và giảm nghèo ở Tây Bắc: Tác động và định hướng chính sách. Nhà xuất bản Đại học Nông nghiệp.

Đỗ Thị Thanh Huyền. (2019). Báo cáo tổng quan kinh nghiệm về tổ chức/thể chế phát triển thị trường đất nông nghiệp. IPSARD.

Fenandez C.Z. (2010). Land bank of Galicia (Spain): Main success points and difficulties after 3 years of working. Prague Workshop on Land Tenure, Land Consolidation, Land Banking and Public Land Management, Prague.

Hansen K. (2013). Land Law, Land Rights, and Land Reform in Vietnam: A Deeper Look into “Land Grabbing” for Public and Private Development”. Independent Study Project (ISP) Collection. ps://digitalcollections.sit.edu/isp\_collection/1722

Hartvigsen M. (2013). Land reform in Central and Eastern Europe after 1989 and its outcome in the form of farm structures and land fragmentation. Land Tenure Working Paper 24, Roma.

Hirsch P., Mellac M. & Scurrah N. (2016). The Political Economy of Land Governance in Vietnam. M. R. L. Governance.

Kawagoe T. (2010). Cải cách ruộng đất thời hậu chiến ở Nhật Bản - Kinh nghiệm và các vấn đề. Dịch bởi Phạm Văn Dũng & Phan Thị Hồng Mai. Truy cập từ <http://vepr.org.vn/upload/533/20141105/DC-25.pdf> ngày 21/05/2021.

Korea Legislation Research Institute. (2010). Framework Act on the National Land 2009. Retrieved from <http://extwprlegs1.fao.org/docs/pdf/kor52085.pdf> on 21/05/2021.

Lâm Quang Huyền (2007). Vấn đề ruộng đất ở Việt Nam. Nhà xuất bản Khoa học xã hội.

National People’s Congress of the People’s Republic of China. (2018). Constitution of People’s Republic of China. Thirteenth National People’s Congress

National People’s Congress of the People’s Republic of China (2019). The Land Law 2019 People’s Republic of China. Thirteenth National People’s Congress.

Nguyễn Ngọc Vinh (2013). Đa dạng hóa quyền sở hữu đất đai: Những vấn đề cần bình luận. Tạp chí Phát triển và Hội nhập. 9(19): 72-76.

- Nguyễn Trọng Tuấn (2017). Kinh nghiệm quản lý đất đai của một số nước trên thế giới. Truy cập từ <http://vnmonre.vn/kinh-nghiem-quan-ly-dat-dai-cua-mot-so-nuoc-tren-the-gioi> ngày 06/08/2021
- Nguyễn Văn Khánh (2013). Về quyền sở hữu đất đai ở Việt Nam. Tạp chí Khoa học Đại học Quốc gia Hà Nội, Khoa học Xã hội và Nhân văn. 29(1): 1-16.
- Nguyễn Văn Nhật (2016). Vấn đề ruộng đất trong cách mạng dân tộc dân chủ ở miền Nam thời kỳ 1954-1975. Tạp chí Khoa học xã hội Việt Nam. 8(105).
- Pingali P., & Xuan V.T. (1992). Vietnam: Decollectivization and Rice Productivity Growth. *Economic Development and Cultural Change*. 40(4): 697-718.
- Quốc hội (1980). Hiến pháp Nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam. Hà Nội.
- Quốc hội (2013). Hiến pháp Nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam. Hà Nội.
- To P., Mahanty S. & Wells-Dang A. (2019). From “Land to the Tiller” to the “New Landlords”? The Debate over Vietnam’s Latest Land Reforms. *Land* <https://doi.org/10.3390/land8080120>.
- Trần Tú Cường, Trần Quang Lâm, Nguyễn Thị Túy, Đoàn Xuân Thủy, Ngô Tuấn Nghĩa, Nguyễn Văn Hà & Nguyễn Thị Lý (2010). Nghiên cứu cơ sở lý luận và quy định về quyền sở hữu, quyền sử dụng đất đai của một số quốc gia trên thế giới và rút ra những kinh nghiệm cho Việt Nam. Đề tài KH&CN trọng điểm cấp Bộ Tài nguyên và Môi trường.
- Van Duy L., Amekawa Y., Isoda H., Nomura H. & Watanabe T. (2020). Are socialist domestic land grabs egalitarian? Insights from a case involving a rubber plantation in Dien Bien Province, Vietnam. *Geoforum*. 114: 89-106.
- Wells-Dang A., Tu P.Q. & Burke A. (2015). Agrarian Change and Land Tenure in Vietnam through a Political Economy Lens Land grabbing, conflict and agrarian-environmental transformations: Perspectives from East and Southeast Asia, Chiang Mai, Thailand.