

# QUYỀN ĐẤT ĐAI - NHÌN TỪ GÓC ĐỘ SO SÁNH PHÁP LUẬT VIỆT NAM VÀ PHÁP LUẬT QUỐC TẾ

*GS. TSKH. ĐẶNG HÙNG VĨ*

## NỘI DUNG CHỦ YẾU

### ❖ Đất đai và quyền đất đai:

1. Đất đai và quyền đất đai nên được hiểu là gì? (Một loại tài sản - bất động sản; một loại tư liệu sản xuất; một loại vốn tài nguyên,...)
2. Sự khác biệt giữa cách hiểu đất đai và quyền đất đai của việt nam với một số quốc gia trên thế giới;

### ❖ Chính sách đất đai của việt nam qua các thời kỳ và lý giải vì sao việt nam lại chọn phương pháp đó để quản lý đất đai.

### ❖ Hệ thống quản lý đất đai của việt nam (đo đạc bản đồ; tọa độ vệ tinh, cơ sở dữ liệu toàn quốc,...) và hệ quả.

### ❖ Vấn đề tranh chấp đất đai ở việt nam.

### ❖ Đánh giá nguyên nhân/gốc rễ của tranh chấp đất đai ở việt nam.

## ĐẤT ĐAI LÀ GÌ?

1. Là tài nguyên thiên nhiên, một tặng vật của tự nhiên cho loài người, mang yếu tố chung của nhân loại, dân tộc và cộng đồng.
2. Là tư liệu sản xuất của kinh tế nông nghiệp, chi phối quá trình phát triển của văn minh nông nghiệp.
3. Là địa bàn, vị trí để phát triển các cơ sở hoạt động sản xuất, dịch vụ cho phát triển của văn minh công nghiệp và hậu công nghiệp.
4. Là tư liệu tiêu dùng cần thiết cho cuộc sống, là nơi định cư của con người, là địa bàn cho các hoạt động của con người.
5. Là một nguồn lực, nguồn vốn để phát triển kinh tế với đặc trưng nguồn cung hữu hạn, giá trị ngày càng cao.
6. Là tài sản đặc biệt của người nắm giữ đất, là hàng hoá đặc biệt trao đổi trên thị trường; đặc biệt vì vừa có tính chất chung và vừa có tính chất riêng; sở hữu cũng mang tính đặc biệt vì không thể hiện quyền chiếm hữu, có thể cất dấu riêng.

## MỘT SỐ ĐẶC TRƯNG CƠ BẢN CỦA ĐẤT ĐAI

1. Có nguồn cung giới hạn trong khi số lượng người tăng rất nhanh và lượng của cải vật chất do con người sản xuất ra ngày càng nhiều.
2. Việc độc quyền chiếm giữ phần lớn đất đai của một số chủ thể kinh tế là một nguy cơ đối với toàn xã hội, tạo nên tính không bền vững của nền kinh tế.
3. Mặt đất tự nhiên không do con người tạo ra được và không bị tiêu hao trong quá trình sử dụng, chỉ có đầu tư của con người trên đất mới có giá trị, nhưng nhà đầu tư luôn quan tâm tới lợi nhuận do giá đất tăng theo thời gian.
4. Đất đai luôn tồn tại trong tự nhiên, người có quyền đối với đất không cất giấu được cho riêng mình và khi sử dụng phải tuân thủ những quy tắc chung của xã hội, phải chấp nhận các quyền địa dịch của cộng đồng, của chủ thửa đất kề bên.

## LÝ LUẬN KINH TẾ - CHÍNH TRỊ HỌC VỀ ĐẤT ĐAI

1. Trường phái kinh tế học cổ điển: Adam Smith và David Ricardo (1750 - 1900): Đất đai là nguồn gốc tạo nên thịnh vượng thông qua đất công và thuế đất; tạo nên các cường quốc kinh tế G7.
2. Trường phái kinh tế - chính trị học đất đai Bắc Mỹ: Henry George (1850 - 1950) với tư nhân hóa đất đai tuyệt đối với với chính sách thuế nhất thể đánh vào đất đai.
3. Trường phái kinh tế - chính trị học Mác (1850 trở đi): Mác, Lê Nin và áp dụng ở thế giới thứ ba; công hữu đất đai nhằm tạo công bằng trong tiếp cận đất đai và giảm chi phí cho đất đai trong phát triển.
4. Trường phái kinh tế - chính trị học hiện đại về đất đai (2000): Hernando De Soto cho các nước đang phát triển, tạo nên các nước công nghiệp mới với cách tiếp cận trở lại của kinh tế học cổ điển.

## SỞ HỮU ĐẤT ĐAI & ĐỊA TÔ & CÁC TIẾP CẬN THỰC TẾ

1. Sở hữu đất đai là một yếu tố quan trọng và là một chế độ đa dạng nhất trên thế giới hiện nay. Vấn đề tổng quan được đặt ra là cho phép sở hữu tư nhân đến đâu và thể hiện thế nào trong kinh tế hoàn toàn bao cấp, trong kinh tế thị trường ở nhiều dạng khác nhau (thị trường tự do, thị trường có sự can thiệp của Nhà nước ở mức độ khác nhau).
2. Hiện nay tại các nước tư bản phát triển, sở hữu tư nhân về đất đai được thừa nhận tuyệt đối, phạm vi thuộc sở hữu tư nhân là từ tâm trái đất cho tới ranh thửa đất và đi vào không trung.
3. Ở các nước xã hội chủ nghĩa cũ, sở hữu toàn dân về đất đai là tuyệt đối và không có việc xác định cụ thể nội hàm. Khi chuyển đổi cơ chế kinh tế sang thị trường thì mỗi quốc gia có những cách tiếp cận riêng.
4. Hiện còn khoảng 10 quốc gia trên thế giới vẫn tiếp tục sử dụng các dạng thức khác nhau của chế độ công hữu đất đai.
5. Trọng tâm của đất đai là giá trị đất đai, địa tô, quyền của người giữ đất.

## CHẾ ĐỘ CÔNG HỮU ĐẤT ĐAI Ở VIỆT NAM

1. Sở hữu toàn dân và công nhận tài sản tư nhân là quyền sử dụng đất, nhưng tài sản này không được xác lập sở hữu. Pháp luật chưa bảo đảm sự bảo hộ chặt chẽ với quyền và lợi ích của người có quyền sử dụng đất, thể hiện ở cơ chế Nhà nước thu hồi đất chưa được quy định chặt chẽ và cơ quan cấp Giấy chứng nhận có quyền thu hồi Giấy khi phát hiện sai sót.
2. Việc chưa thực sự mạch lạc về chế độ sở hữu, thể chế bảo vệ quyền và lợi ích của người sử dụng đất liên quan tới khiếu nại là chủ yếu, không phải là nguyên nhân dẫn đến các tranh chấp đất đai.

## HỆ THỐNG ĐỊA CHÍNH VIỆT NAM

1. Hệ thống địa chính là hệ thống hồ sơ quản lý đất đai bao gồm đăng ký đất đai, lập hồ sơ quản lý thửa đất, đo vẽ thửa đất đưa lên bản đồ địa chính và cấp Giấy chứng nhận. Hiện nay thế giới chuyển sang giai đoạn quản lý hành chính điện tử mà ta chưa theo kịp, thông tin đất đai chưa được công khai mặc dù đầu tư khá lớn cho xây dựng hồ sơ, bản đồ, thông tin đất đai. Tương lai gần, công nghệ thế hệ thứ tư đang dẫn tới hệ thống quản lý đất đai thông minh, nhưng ta vẫn chưa định hình về cách tiếp cận.
2. Quy hoạch sử dụng đất chưa hiệu quả, chưa dẫn đường được cho phát triển.
3. Tài chính đất đai không hiệu quả, vốn từ đất đai không được khai thác, lãng phí đất công và nguồn thu từ đất quá thấp.

## CÁC DẠNG TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI PHỔ BIẾN & VIỆC GIẢI QUYẾT

1. Các dạng tranh chấp đất đai phổ biến hiện nay bao gồm: (1) tranh chấp về quyền sử dụng khi lịch sử sử dụng đất gắn với các chính sách đất đai trước đây quá phức tạp (đòi lại đất cũ); (2) tranh chấp về ranh giới khu vực đất khi không được xác định rõ trong thời kỳ chiến tranh (tranh chấp đất quốc phòng với dân địa phương); (3) chính sách phát triển kinh tế nhà nước không chú ý tới các vấn đề kinh tế, xã hội, văn hóa của cộng đồng dân cư gắn sinh kế với rừng đã tạo nên nhiều xung đột giữa nông, lâm trường với dân địa phương (tranh chấp đất nông, lâm nghiệp với dân địa phương).
2. Pháp luật về giải quyết tranh chấp bị thay đổi quá nhiều, không tạo nên cách thức hiệu quả để giải quyết.
3. Pháp luật hiện nay không đủ hiệu lực để giải quyết tranh chấp đất nông, lâm trường và đất quốc phòng với cộng đồng dân cư địa phương.
4. Tranh chấp đất đai luôn gắn với quyền và lợi ích nên thường xảy ra phức tạp trong giải quyết.

## HIỆN TRẠNG TRANH CHẤP ĐẤT ĐAI VÀ CẦN LÀM TIẾP NHỮNG GÌ

1. Tranh chấp đòi lại đất cũ không được giải quyết theo Luật Đất đai 1993, được quan tâm giải quyết triệt để theo Luật Đất đai 2003 và Luật Đất đai 2013 là chỉ quan tâm tới đổi mới thể chế giải quyết mà loại bỏ các căn cứ pháp lý đã được xác lập trong Luật Đất đai 2003. Đến nay, cửa giải quyết khá rộng tại tòa án. Những vụ lớn đòi lại đất cũ có liên quan nhiều người đã giải quyết được cơ bản, hiện vẫn còn nhưng số lượng giảm đi nhiều.
2. Tranh chấp đất quốc phòng vẫn đang chưa có biểu hiện giảm, điểm hình có thể thấy rõ qua vụ việc tại ĐÔNG TÂM. Quốc phòng đang nắm giữ một diện đất đai rất lớn, nhiều diện tích sử dụng trái pháp luật và đang có xu hướng tăng diện tích đất thương mại, dịch vụ và tự quản lý. Nhiều nơi xảy ra tranh chấp với dân địa phương nhưng không thể giải quyết.
3. Tranh chấp đất nông, lâm trường, nhất là đất rừng với dân địa phương vẫn còn phổ biến ở hầu hết các lâm trường mà không thể giải quyết. Cộng đồng dân cư địa phương mất không gian sống mà không có cách khôi phục. Lâm trường giữ nhiều đất nhưng thiếu lực lượng, vẫn muốn tiếp tục giữ vì lợi ích. Bộ Chính trị và Chính phủ đã ban hành nhiều chính sách đúng đắn nhưng địa phương không thực hiện.
4. Trên thực tế, Luật Lâm nghiệp đã đưa ra nhiều chính sách quan trọng để bảo đảm lợi ích cho cư dân địa phương nhưng thách thức quá lớn trong triển khai. Giải quyết tranh chấp đất quốc phòng vẫn là thách thức lớn nhất do không thể giải quyết.

## KẾT LUẬN

1. Quản lý và sử dụng đất đai ở Việt Nam còn rất nhiều việc phải làm. Bất cập vẫn còn nhiều mà chưa có cách giải quyết. Thu từ đất không đáng kể mà chi phí quản lý lại rất lớn, quản lý thiếu hiệu lực, sử dụng thiếu hiệu quả.
2. Câu chuyện sở hữu đất đai vẫn đang còn tồn tại trong nó một số điểm chưa thực sự thuyết phục, trong đó chủ yếu là cơ chế Nhà nước thu hồi đất và thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Tỷ lệ khiếu nại về đất đai vẫn chưa giảm.
3. Tranh chấp đất đai vẫn còn khá phổ biến, đang tồn tại trong những dạng khó giải quyết.