

MỘT SỐ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN CHÍNH SÁCH, PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI ĐỂ PHÁT TRIỂN NÔNG NGHIỆP, NÔNG DÂN, NÔNG THÔN

Phạm Phương Nam^{1*}, Phan Thị Thanh Huyền¹, Phạm Quý Giang^{2,3}, Đào Thị Thu Hà⁴

¹Khoa Tài nguyên và Môi trường, Học viện Nông nghiệp Việt Nam

²Khoa Môi trường Trường Đại học Hạ Long

³Phòng Hợp tác quốc tế và Quản lý khoa học, Trường Đại học Hạ Long

⁴Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh

*Email: ppnam@vnua.edu.vn

Ngày nhận bài: 10/02/2022

Ngày nhận bài sửa sau phản biện: 07/03/2022

Ngày chấp nhận đăng: 15/03/2022

TÓM TẮT

Bài viết phân tích những ưu điểm, hạn chế và đề xuất một số khuyến nghị đổi mới chính sách pháp luật về đất đai nhằm phát triển nông nghiệp, nông dân, nông thôn nhanh hơn, mạnh hơn trong bối cảnh hội nhập kinh tế sâu rộng, toàn cầu hóa dưới tác động của Cách mạng công nghiệp lần thứ tư. Các đề xuất chính bao gồm: nên bỏ hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp; áp dụng thời hạn sử dụng đất nông nghiệp ổn định lâu dài; áp dụng thuế suất lũy tiến đối với đất nông nghiệp và đặc biệt là đất bỏ hoang, sử dụng không hiệu quả; hoàn thiện quy định về quy hoạch sử dụng đất, thu hồi đất và bồi thường; tập trung đất nông nghiệp; hỗ trợ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm nông nghiệp; sửa đổi các quy định về miễn, giảm tiền thuê đất; quản lý giá đất; ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý giá đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai; tăng cường thanh tra, kiểm tra, xử phạt vi phạm hành chính về đất đai...

Từ khóa: chính sách, nông dân, nông nghiệp, nông thôn, pháp luật về đất đai

INNOVATION OF POLICIES AND LAWS ON LAND FOR AGRICULTURE, FARMERS, AND RURAL DEVELOPMENT

ABSTRACT

This paper analyzes the advantages and limitations of policies and laws on land and proposes some recommendations for reforming the policies and laws aiming to develop agriculture, farmer, and rural areas faster in the context of economic integration and globalization under the impact of the Fourth Industrial Revolution. Main recommendations include eliminating the quota for receiving agricultural land use right transfer; applying a stable and long-term agricultural land use term; applying progressive tax rates on agricultural land, especially on fallow and inefficient land; fulfilling regulations on land-use planning, land recovery, and compensation; concentrating agricultural land; supporting the production and consumption of agricultural products; amending regulations on land rent exemption and reduction; managing land price; applying information technology in managing land price and fulfilling financial obligations; strengthening inspection, examination and sanctioning of administrative violations in the observance of the law on land...

Keywords: agriculture, countryside, farmer, land policy and law

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Trong những năm gần đây, chính sách, pháp luật về đất đai đã có những sự điều chỉnh quan trọng trong việc hoàn thiện chính sách đối với tất cả các lĩnh vực như công nghiệp, giao thông, xây dựng, bất động sản... Đặc biệt, trong khu vực nông nghiệp, nông thôn, các chính sách, pháp luật về đất đai này đã thúc đẩy phát triển thị trường hàng hóa nông nghiệp, tạo điều kiện đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa nông nghiệp, nông thôn.

Chính sách, pháp luật về đất đai là cơ sở pháp lý của quá trình tập trung, tích tụ ruộng đất để tổ chức sản xuất nông nghiệp hàng hóa, phát triển kinh tế hộ gia đình, kinh tế trang trại và quá trình này đã từng bước diễn ra, gắn với phân công lại lao động trong nông thôn, nông nghiệp; đã có những sự điều chỉnh quan trọng trong việc hoàn thiện chính sách đối với khu vực nông nghiệp, nông thôn theo hướng thúc đẩy phát triển thị trường hàng hóa nông nghiệp, tạo điều kiện đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa nông nghiệp, nông thôn (Phan Thị Thanh Huyền & nnk., 2021). Thời gian qua, việc lập và thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã góp phần làm thay đổi diện mạo nông thôn mới của các địa phương trên địa bàn cả nước. Quỹ đất sản xuất nông nghiệp đã được bố trí một cách hợp lý theo các vùng chuyên canh; giá trị sản xuất nông nghiệp được nâng lên; các công trình công cộng trong khu dân cư nông thôn như nhà trẻ, trường học, nhà văn hóa... đã được đầu tư xây dựng cơ bản, là động lực để các xã hoàn thành các chỉ tiêu về xây dựng nông thôn mới.

Bên cạnh đó, chính sách, pháp luật về đất đai với tầm ảnh hưởng sâu rộng tới mọi mặt của đời sống xã hội đã đóng góp tích cực vào việc phát triển kinh tế - xã hội và môi trường. Việc phân bổ, sử dụng đất đã tạo được nhiều việc làm, ổn định đời sống cho người nông dân thông qua chuyển dịch cơ cấu kinh tế nông nghiệp sang công nghiệp, dịch vụ, chuyển dịch quỹ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp. Thực hiện có hiệu quả chính sách giao đất không thu tiền đối với đất sản xuất nông nghiệp và chính sách hỗ trợ đất sản xuất, đất ở, nhà ở cho các hộ dân tộc thiểu số, đời sống khó khăn đã góp phần thực hiện có

hiệu quả chương trình xóa đói, giảm nghèo. Chính sách ưu đãi đối với người có công với cách mạng, người có thu nhập thấp,... được thực hiện thông qua chính sách ưu đãi về miễn, giảm tiền sử dụng đất, thuế, phí, lệ phí và các chính sách khác có liên quan. Chính sách, pháp luật đất đai đã có nhiều đóng góp tích cực cho quá trình phát triển kinh tế xã hội đất nước nói chung và vấn đề nông nghiệp, nông dân, nông thôn nói riêng (Phạm Phương Nam, 2014), nhưng vẫn còn bộc lộ nhiều nội dung bất cập, chưa theo kịp với nhu cầu phát triển của xã hội và gây cản trở đến việc quản lý, sử dụng đất nông nghiệp một cách hiệu quả. Do vậy, nghiên cứu để trả lời các câu hỏi: “Chính sách, pháp luật đất đai hiện nay có những ưu điểm, hạn chế gì? Cần đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai như thế nào để phát triển nông nghiệp, nông dân, nông thôn?” là cần thiết và có ý nghĩa thực tiễn.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Số liệu về tác động tích cực và những hạn chế, nguyên nhân của chính sách, pháp luật đất đai đến nông nghiệp, nông dân, nông thôn được thu thập từ các bài báo khoa học đã được công bố trên các tạp chí khoa học trong nước và quốc tế có uy tín; các báo cáo tham luận tại các hội thảo khoa học trong nước và các công bố chính thức trên một số trang tin điện tử và sách đã được xuất bản liên quan. Nghiên cứu sử dụng phương pháp tổng hợp, phân tích, so sánh các kết quả đạt được khi thực thi chính sách, pháp luật đất đai trong lĩnh vực nông nghiệp, nông dân, nông thôn để làm căn cứ đề xuất đổi mới chính sách, pháp luật đất đai.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Tác động của chính sách, pháp luật về đất đai đối với phát triển nông nghiệp, nông dân, nông thôn

3.1.1. Những tác động tích cực của chính sách, pháp luật về đất đai đối với phát triển nông nghiệp, nông dân, nông thôn

Chính sách, pháp luật về đất đai từng bước được hoàn thiện đã góp phần phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh, trong đó có phát triển nông nghiệp, nông thôn, nông dân của nước ta (Phạm Phương Nam & nnk., 2015). Theo pháp luật

đất đai, hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được giao đất nông nghiệp trong hạn mức không phải nộp tiền sử dụng đất. Các hợp tác xã nông nghiệp được miễn tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê đất đối với diện tích đất để làm mặt bằng xây dựng trụ sở, sân phơi, nhà kho; xây dựng các cơ sở dịch vụ trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản. Hợp tác xã cũng được giảm tiền thuê đất khi bị thiên tai, dịch bệnh, tình huống bất khả kháng trong thời gian ngừng sản xuất kinh doanh (Phạm Phương Nam & Bùi Nguyên Hạnh, 2021).

Bên cạnh đó, quyền của người sử dụng đất (người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định) được mở rộng từ Luật Đất đai năm 1987 đến Luật Đất đai năm 1993, 2003, 2013 (Quốc hội, 1987; 1993; 2003; 2013). Theo Điều 166 Luật Đất đai năm 2013, người sử dụng đất có các quyền chung như được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (GCN); được hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất; được hưởng các lợi ích do công trình của Nhà nước phục vụ việc bảo vệ, cải tạo đất nông nghiệp; được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, bồi bổ đất nông nghiệp; được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình; được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định; được khiếu nại, tố cáo, khởi kiện những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai. Ngoài ra, người sử dụng đất cũng được hưởng các quyền khác như quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo Điều 167, Luật Đất đai năm 2013.

Các quy định trên là cơ sở pháp lý quan trọng trong lĩnh vực nông nghiệp để người sử dụng đất thực hiện “dồn điền, đổi thửa”, tập trung ruộng đất và tích tụ ruộng đất nhằm hạn chế tình trạng manh mún, nhỏ lẻ, xen kẽ và tạo ra các thửa đất có diện tích lớn hơn, thuận lợi hơn cho sản xuất với chi phí thấp hơn và đặc biệt là ứng dụng công nghệ cao, sản xuất hàng

có chất lượng cao hơn với quy mô lớn hơn đáp ứng ngày một tốt hơn nhu cầu nông sản trong và ngoài nước (Phạm Phương Nam & nnk., 2021). Bên cạnh đó, do vấn đề phát triển nông nghiệp, nông dân, nông thôn được Đảng và Nhà nước đặc biệt quan tâm nên trong giai đoạn 2008-2020, tốc độ tăng trưởng ngành nông nghiệp được duy trì khá cao, tăng trưởng trung bình đạt 2,92%/năm. Chuyển dịch cơ cấu ngành nông nghiệp thực chất và hiệu quả hơn, hoạt động sản xuất chuyển mạnh theo hướng hình thành các vùng sản xuất tập trung, quy mô lớn, phát huy lợi thế của mỗi địa phương và vùng miền trên cả nước. Các thành tựu về xóa đói giảm nghèo đạt nhiều kết quả tích cực. Tỷ lệ hộ nghèo tiếp tục giảm nhanh: năm 2008 tỷ lệ hộ nghèo ở nông thôn theo chuẩn nghèo đa chiều là 13,5%, đến năm 2020, chỉ còn khoảng 4,2%. Thu nhập bình quân đầu người ở nông thôn tăng gấp 4,5 lần trong giai đoạn 2008-2020 (Phạm Phương Nam & Bùi Nguyên Hạnh, 2021).

Ngày nay, trong bối cảnh toàn cầu hóa, dưới tác động của Cách mạng Công nghiệp lần thứ Tư, với sự cạnh tranh cao của hàng hóa nông - lâm - thủy sản, vấn đề sử dụng đất nông nghiệp hiệu quả để phát triển nông nghiệp, nông dân, nông thôn là vấn đề đặc biệt cấp thiết. Sử dụng đất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao là xu thế tất yếu để tạo ra sản phẩm nông nghiệp chất lượng và hiệu quả cao có khả năng cạnh tranh trên thị trường trong nước và trên toàn thế giới. Sử dụng đất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao là quá trình sản xuất có áp dụng cơ giới hóa, tự động hóa, công nghệ thông tin, công nghệ vật liệu mới, công nghệ sinh học và các giống cây trồng, giống vật nuôi có năng suất và chất lượng cao, đạt hiệu quả kinh tế cao trên một đơn vị diện tích (Phạm Phương Nam, 2019). Mục đích sử dụng đất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao làm tăng sức cạnh tranh của sản phẩm nông nghiệp, đáp ứng ngày càng tốt hơn yêu cầu của thị trường, đồng thời nâng cao hiệu quả sử dụng đất bền vững và bảo vệ môi trường. Để ứng dụng công nghệ cao vào sản xuất nông nghiệp, một trong những yêu cầu cần phải có trước tiên đó là diện tích đất phải đủ lớn, thời hạn sử dụng đất phải đủ để

thu hồi vốn đầu tư và có lãi, cũng như giao dịch quyền sử dụng đất phải dễ dàng, bảo đảm hài hòa lợi ích của chủ sử dụng đất, nhà đầu tư và Nhà nước. Đặc biệt, phải coi trọng lợi ích của người nông dân đầu tiên. Về vấn đề này, các quy định về đất đai cũng đã đáp ứng được ở mức độ nhất định về chế độ sử dụng đất, tài chính đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất...

3.1.2. Những hạn chế của chính sách, pháp luật về đất đai đối với phát triển nông nghiệp, nông dân, nông thôn

Hiện nay, mặc dù đã thực hiện “dồn điền, đổi thửa” nhưng diện tích bình quân của thửa đất nhỏ với số lượng thửa lớn (trên 76 triệu thửa) và do khoảng 10 triệu hộ gia đình quản lý. Tại một số địa phương, do địa hình phức tạp, đất sản xuất nông nghiệp đã giao cho các hộ dân manh mún, không thuận lợi cho sản xuất quy mô lớn. Đặc biệt, cơ chế thỏa thuận với nhiều hộ dân để đảm bảo quy mô diện tích cũng rất phức tạp (Phạm Phương Nam & nnk., 2021; Nguyễn Công Toàn & Hà Thị Thu Hà, 2018). Có trường hợp đã có sự đồng thuận đến 90% hộ gia đình nhưng tỷ lệ còn lại không đồng thuận cũng không thể thực hiện mở rộng quy mô sản xuất và ứng dụng công nghệ cao.

Bên cạnh đó, diện tích đất nông nghiệp có xu hướng giảm do tác động của biến đổi khí hậu. Theo đánh giá, nếu mực nước biển dâng cao thêm 1m thì khoảng 40% diện tích đồng bằng sông Cửu Long, 11% diện tích đồng bằng sông Hồng và 3% diện tích của các tỉnh khác thuộc vùng ven biển sẽ bị ngập. Bên cạnh đó, lũ lụt cũng làm cho 50% diện tích đất nông nghiệp vùng đồng bằng sông Cửu Long bị ngập lụt, không còn khả năng canh tác. Điều này càng đòi hỏi phải nâng cao thu nhập trên một đơn vị diện tích thông qua ứng dụng công nghệ cao vào sản xuất, thích ứng với những thay đổi khí hậu (Phạm Phương Nam, 2020).

Chính sách giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng còn bất cập. Những đối tượng sinh ra sau thời điểm giao đất không được giao đất do không còn đất nông nghiệp để giao. Chính sách giao đất này dẫn đến tình trạng đất nông nghiệp không được

điều chỉnh theo biến động nhân khẩu trong quá trình sử dụng đất. Trong quá trình sử dụng đất, có hộ gia đình có thành viên chết hoặc chuyển đổi nghề nghiệp từ sản xuất nông nghiệp sang lĩnh vực phi nông nghiệp nhưng không bị rút bớt diện tích đất nông nghiệp. Nhiều hộ gia đình sử dụng đất nông nghiệp không hết nên cho mượn, cho thuê lại trong khi một số hộ gia đình tăng thêm nhân khẩu lại thiếu đất sản xuất vì địa phương không còn đất nông nghiệp để giao tiếp (Phạm Phương Nam & Phan Thị Thanh Huyền, 2019).

Bên cạnh đó, Điều 62 Luật Đất đai năm 2013 quy định các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng quá rộng và chưa phân biệt rõ thu hồi đất cho mục đích xã hội chung với các dự án thương mại như dự án các khu nhà ở thương mại do các doanh nghiệp làm chủ đầu tư nên đất nông nghiệp có thể bị thu hồi bất cứ khi nào với giá bồi thường về đất thấp, trong khi doanh nghiệp sau khi đầu tư hạ tầng thì giá đất lại tăng lên rất nhiều lần. Điều này làm cho người sử dụng đất nông nghiệp không yên tâm sử dụng và đầu tư ứng dụng công nghệ cao vào sản xuất.

Theo quy định hiện hành, hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được giao đất nông nghiệp với thời hạn 50 năm và được thuê đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích do UBND cấp xã quản lý với thời hạn tối đa 5 năm. Theo nhiều hộ gia đình và cá nhân, quy định như vậy vẫn chưa đảm bảo cho họ yên tâm đầu tư, ứng dụng công nghệ cao trong sản xuất nông nghiệp. Đặc biệt đối với hộ gia đình, cá nhân thuê đất công ích trong nhiều trường hợp được thuê đất với thời hạn nhỏ hơn 5 năm (Phạm Phương Nam, 2021; Nguyễn Công Toàn & Hà Thị Thu Hà, 2018). Điều này càng hạn chế ứng dụng công nghệ trong sản xuất nông nghiệp. Do vậy, họ mong muốn được giao đất với thời hạn lâu dài còn thuê đất thì thời hạn thuê đất bằng kỳ quy hoạch 10 năm để có thể yên tâm đầu tư công nghệ, cây trồng, vật nuôi. Hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp theo Luật Đất đai hiện hành tối đa bằng 10 hạn mức giao đất cũng tác động đến

nhu cầu sử dụng đất của những hộ có khả năng mở rộng sản xuất, ứng dụng công nghệ và hướng đến thị trường lớn hơn, kể cả thị trường quốc tế.

Thu nhập từ nông nghiệp hiện còn thấp, bình quân chung cả nước hiện mới đạt khoảng 47 triệu đồng/người/năm, khiến nông dân có xu hướng giảm diện tích đất sử dụng, người dân không thiết tha với sản xuất nông nghiệp (Phạm Phương Nam, 2021). Ruộng đất tại nhiều địa phương bị bỏ hoang gây lãng phí tiềm năng đất đai. Bên cạnh đó, mức thuế thu nhập từ chuyển nhượng đất nông nghiệp bị áp chung như các bất động sản khác (2% thuế thu nhập cá nhân) nên cũng hạn chế nông dân chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên để đất hoang, một số nông dân khác có tâm lý giữ đất để phòng rủi ro. Một trong những nguyên nhân chính để đất hoang là do người sử dụng đất do được giao đất không thu tiền sử dụng đất và được miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp nên họ cứ để đất hoang vì không mất gì. Như vậy, miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp không khuyến khích việc sử dụng đất hiệu quả, không tạo được động lực để giải phóng đất nông nghiệp từ những hộ không còn nhu cầu hoặc không còn khả năng sản xuất nông nghiệp nhưng vẫn muốn giữ đất.

Giá đất quy định hay giá đất cụ thể thường thấp hơn giá đất giao dịch trên thị trường và cũng do thiếu thông tin về giá đất giao dịch chính thức nên định giá đất gặp khó khăn (Phan Thị Thanh Huyền & Nguyễn Văn Dũng, 2016). Đây cũng là một trong những nguyên nhân khiến người dân không muốn chuyển nhượng đất nông nghiệp mặc dù không còn nhu cầu sử dụng vì trông chờ vào việc bồi thường, hoặc chuyển đổi sang mục đích sử dụng khác có giá cao hơn. Điều này dẫn đến tình trạng thiếu nguồn cung đất nông nghiệp để thực hiện các giao dịch đất nông nghiệp, giảm hiệu quả sử dụng đất. Bên cạnh đó, do chưa hình thành được hệ thống các dữ liệu và thông tin về giá đất chuyển nhượng trên thị trường để phục vụ công tác định giá đất nên một số khu vực đã hình thành bản đồ giá trị hoặc bước đầu xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất nhưng độ tin cậy là không cao. Những vấn đề trên gây khó khăn trong việc định giá

đất khi cho thuê đất. Đây là căn nguyên của các vấn đề hệ quả trong mối quan hệ giữa chủ thể về đất đai.

Hiện tại, kỳ quy hoạch sử dụng đất 10 năm trong khi thời hạn sử dụng đất lên đến 50 năm và trong trường hợp đặc biệt lên đến 70 năm. Như vậy, có thể xảy tình trạng đất nông nghiệp sẽ bị thu hồi để chuyển thành mục đích sử dụng khác khi hết kỳ quy hoạch. Điều này sẽ ảnh hưởng đến người sử dụng đất, nhất là đối với người đầu tư lớn vào đất có thời gian thu hồi vốn dài. Bên cạnh đó, chỉ tiêu phân bổ cho từng loại đất nhiều khi không phản ánh đúng thực tế và nhu cầu sử dụng đất nông nghiệp ở mỗi địa phương. Chuyển đổi giữa các loại đất nông nghiệp và từ đất nông nghiệp để phục vụ các mục đích phi nông nghiệp, nhất là với đất lúa còn phức tạp, phê duyệt chậm gây cản trở đầu tư cơ sở hạ tầng phục vụ sản xuất nông nghiệp.

Chính sách tài chính về đất đai chưa phát huy vai trò thúc đẩy sử dụng đất hiệu quả tiết kiệm nên nhiều người sử dụng đất còn chậm không đưa đất vào sử dụng, để đất hoang hay sử dụng không hết diện tích đất trong khi nhiều đối tượng khác có nhu cầu sử dụng đất nhưng lại không có đất. Một trong những nguyên nhân chính của vấn đề này là do quy định về miễn, giảm tiền thuê đất hay xác định tiền thuê đất trong nhiều trường hợp chưa đảm bảo phù hợp với giá cả đất đai trên thị trường (Phùng Danh Cường & Hoàng Thị Kim Oanh, 2018). Giá đất được quy định trong khung giá đất và giá đất cụ thể do UBND cấp tỉnh quy định quá thấp, không phù hợp với giá thực tế trên thị trường. Ngoài ra, mức xử phạt vi phạm hành chính về đất đai còn thấp, tổ chức xử phạt chưa được thường xuyên. Quy định miễn, giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước trong thời gian xây dựng, trong giai đoạn đầu của hoạt động sản xuất, kinh doanh đối với những dự án ưu đãi đầu tư hay tại những địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn ngay từ đầu khi dự án chưa đi vào hoạt động nguyên nhân dẫn đến sử dụng đất không hiệu quả, lãng phí do các đối tượng sử dụng đất nói chung và kinh tế tư nhân nói riêng không mất vốn đầu tư về đất đai, đặc biệt là miễn tiền thuê đất cho cả thời gian thực hiện dự án đầu tư.

Chính sách, pháp luật về thu tiền thuê đất còn hạn chế. Cho thuê đất phần lớn vẫn theo hình thức chỉ định, chưa thực hiện triệt để theo cơ chế đấu giá, đấu thầu dự án có sử dụng đất. Quy định về miễn giảm tiền thuê đất theo pháp luật về khuyến khích đầu tư, cho đối tượng chính sách cũng còn bất cập như quy định ưu đãi trùng (vừa ưu đãi qua đơn giá vừa ưu đãi theo pháp luật đầu tư với cùng một tiêu chí về lĩnh vực hoặc địa bàn) (Chính phủ, 2014; 2016; 2017). Chính sách ưu đãi đầu tư về tiền thuê đất theo pháp luật đầu tư tương đối bao quát và đầy đủ. Tuy nhiên, trong từng lĩnh vực lại có những ưu đãi riêng cao hơn, ví dụ: ưu đãi về dự án nông nghiệp nông thôn, về dự án khoa học công nghệ... Thủ tục miễn giảm nghĩa vụ tài chính vẫn còn phức tạp, chưa thực sự tạo điều kiện thuận lợi cho các đối tượng được hưởng ưu đãi. Thống kê của một số tỉnh về tình trạng này cho thấy, hiện tượng nông dân bỏ ruộng có xu hướng tăng. Năm 2017, tỉnh Hà Nam chỉ có hơn 100 ha ruộng bị bỏ hoang thì năm 2019, số diện tích bị bỏ hoang đã lên tới 310 ha. Tỉnh Vĩnh Phúc, vụ mùa năm 2019 có hơn 1000 ha ruộng bỏ hoang và diện tích gieo trồng vụ đông năm 2019 của tỉnh này giảm tới 6000 ha. Năm 2019, tỉnh Thanh Hóa có hơn 110 ha ruộng bị bỏ hoang; tỉnh Thái Bình có hơn 1200 ha ruộng bị bỏ hoang. Nguyên nhân chính của bỏ ruộng là do sản xuất nông nghiệp là hoạt động rất vất vả, phụ thuộc nhiều vào thời tiết, giá trị công lao động thấp, bấp bênh hơn so với thu nhập trong lĩnh vực phi nông nghiệp. Ngoài ra, do tác động của đô thị hóa, công nghiệp hóa đất nông nghiệp bị chia nhỏ không đủ canh tác và chất lượng đất cũng không còn tốt do tác động của chất thải, khí thải. Bên cạnh đó, một số hộ gia đình đã tự nguyện trả lại đất nông nghiệp do không có nhu cầu sử dụng hay chuyển nhượng, cho thuê đất và nhiều trường hợp chuyển nhượng cho đối tượng không trực tiếp sản xuất nông nghiệp trái quy định của pháp luật đất đai.

Mặc dù Chính phủ đã có nhiều chính sách về giải quyết đất đai đối với đồng bào các dân tộc thiểu số nhưng hiện tại vẫn còn nhiều hộ thiếu đất ở, đất sản xuất. Tại các tỉnh Tây Nguyên, còn nhiều hộ thiếu đất sản xuất (chủ

yếu là hộ dân tộc thiểu số, di cư tự do); đời sống của một bộ phận đồng bào dân tộc thiểu số còn rất nhiều khó khăn, còn nhiều hộ dân tộc thiểu số di cư tự phát cần sắp xếp, bố trí ổn định, còn nhiều hộ thiếu đất sản xuất, thiếu đất ở... Khiếu kiện, tranh chấp đất đai còn diễn biến khá phức tạp, tình trạng lấn chiếm, tranh chấp đất đai giữa các hộ cá nhân với nhau, giữa hộ cá nhân với các công ty nông, lâm nghiệp diễn ra ở nhiều địa phương. Quyền và nghĩa vụ pháp lý của cộng đồng dân cư trong quản lý đất rừng và rừng còn hạn chế so với chủ rừng khác. Diện tích rừng thiêng, rừng tâm linh, rừng đầu nguồn nước... gắn với phong tục tập quán, tín ngưỡng, văn hóa của các dân tộc chưa được công nhận là đất tín ngưỡng giống như đất đền chùa, nhà thờ, miếu mạo... Chính sách chi trả dịch vụ môi trường rừng còn hạn chế, bất cập.

3.2. Một số đề xuất đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai cho phát triển nông nghiệp, nông dân, nông thôn

Một là, đề những người có khả năng ứng dụng công nghệ cao vào sản xuất nông nghiệp thì diện tích đất phải đủ lớn. Do vậy, nên bỏ hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp và thực hiện đánh thuế sử dụng đất nông nghiệp lũy tiến thuế suất lũy tiến với mức thuế chênh lệch cao hơn đối với đất bỏ hoang hay sử dụng kém hiệu quả so với các thửa đất liền kề để người sử dụng đất sử dụng đất hiệu quả hơn. Đồng thời, thực hiện thu hồi đất để hoang hay sử dụng không hiệu quả trong 2 năm liên tiếp để giao cho đối tượng có nhu cầu sử dụng và cam kết sử dụng có hiệu quả cao hơn.

Song song với đó, cần quy định diện tích tối thiểu được tách thửa và giám sát chặt chẽ việc tách thửa cũng như quy định diện tích tối thiểu phải nhập thửa để sử dụng đất hiệu quả. Người sử dụng đất không hiệu quả hoặc tạm ngừng sản xuất nông nghiệp thì phải chuyển quyền sử dụng đất tạm thời cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất khác có hiệu quả hơn thông qua hợp đồng thuê đất. Thực hiện mua bảo hiểm trách nhiệm dân sự khi một trong các bên vi phạm hợp đồng. Ban hành phương pháp tính toán lợi ích kinh tế từ một đơn vị diện tích trong một năm làm cơ sở tính toán

số tiền thuê đất nếu chủ sử dụng đất cho thuê đất để bên thuê đất trả tiền thuê đất cho thời gian thuê và bên sử dụng đất không hiệu quả phải chấp nhận giá thuê và chuyển quyền sử dụng đất cho bên thuê. Bên cạnh đó, nhằm đảm bảo công bằng trong tiếp cận đất đai và sử dụng đất hiệu quả hơn, cần định hướng chuyển hình thức giao đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất với thời hạn do các bên tự thỏa thuận theo kỳ quy hoạch sử dụng đất hay theo giai đoạn định hướng sử dụng đất.

Hai là, Nhà nước cần có chính sách hỗ trợ, dự báo, tìm kiếm thị trường tiêu thụ nông sản, chế biến nông sản, cũng như công nghệ cho sản xuất theo nguyên tắc sản xuất các loại hàng hóa nông sản thị trường cần và có hiệu quả cao nhất; đồng thời bảo đảm sử dụng đất bền vững, tiết kiệm, hiệu quả cao nhất. Nhà nước hỗ trợ về vốn, đào tạo nhân lực tham gia vào lĩnh vực phi nông nghiệp để chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất nông nghiệp cho sản xuất quy mô lớn hơn. Cần đổi mới các chương trình đào tạo nghề nông thôn phù hợp với nhu cầu của thị trường lao động. Phát triển bảo hiểm xã hội cho những nông dân rời bỏ nông nghiệp tham gia vào lĩnh vực phi nông nghiệp tại nông thôn và đô thị.

Ba là, hoàn thiện quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch sản xuất nông nghiệp theo hướng chuyên canh với thời hạn ổn định đảm bảo đầu tư có lãi. Khi lập quy hoạch phải tính hiệu quả sử dụng đất để lựa chọn phương án có hiệu quả cao nhất, thuận lợi cho áp dụng cơ khí hóa, tự động hóa sản xuất nông nghiệp. Quy hoạch sử dụng đất phải thống nhất với các quy hoạch khác và kỳ quy hoạch cũng phải bằng thời hạn giao đất, cho thuê đất nông nghiệp. Quy hoạch sử dụng đất phải phù hợp từng khu vực với thời hạn ổn định 10 năm, 20 năm, 30 năm và 50 năm để người sử dụng đất có kế hoạch đầu tư phù hợp. Đồng thời, phải nâng cao chất lượng quy hoạch, dự báo đúng nhu cầu chuyển đất nông nghiệp thành đất phi nông nghiệp. Quy trách nhiệm cho người đứng đầu tổ chức có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch sử dụng đất. Thực hiện công khai quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp trên mạng internet và tại UBND các cấp có đất nông

nghiệp để các đối tượng quan tâm tìm kiếm, tra cứu thông tin cũng như giám sát thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Bốn là, về bồi thường khi thu hồi đất nông nghiệp, trong mọi trường hợp, đều phải tính đúng, tính đủ các thiệt hại do việc thu hồi đất gây ra đối với đối tượng đang sử dụng đất cả về đất và tài sản gắn liền với đất cũng như các khoản thiệt hại hữu hình, vô hình khác có liên quan. Bỏ quy định hỗ trợ vì khi đã tính đúng, tính đủ các thiệt hại thì hỗ trợ không cần thiết. Do vậy, cần nghiên cứu các phương pháp để xác định được chính xác các khoản thiệt hại mà đối tượng bị thu hồi đất phải gánh chịu. Hoàn thiện quy định về định giá đất để bảo đảm giá đất xác định ngang bằng giá đất thị trường. Bên cạnh đó, cần công khai giá mua bán quyền sử dụng đất thực tế do các cơ quan chuyên trách giá cả thị trường phụ trách với sự phối hợp của các tổ chức môi giới, định giá bất động sản. Để người dân khai đúng giá giao dịch và hạn chế tranh chấp có thể xảy ra, cần tính thuế thu nhập và các nghĩa vụ tài chính khác liên quan theo giá đất quy định trong bảng giá đất, không tính theo giá ghi trong hợp đồng vì thường giá ghi trong hợp đồng thấp hơn giá thực tế mua bán quyền sử dụng đất.

Năm là, tập trung thực hiện chính sách phát triển đa dạng hóa các ngành nghề sản xuất phi nông nghiệp ở nông thôn, thúc đẩy một số ngành dịch vụ, thương mại, thủ công truyền thống phát triển để có điều kiện rút bớt một lực lượng lao động nông nghiệp sang làm trong các ngành, nghề này, tránh gây áp lực quá lớn về nhu cầu sử dụng đất nông nghiệp. Ở một số khu vực nông thôn có điều kiện thuận lợi về giao thông, địa hình, cảnh quan, cần xây dựng và phát triển mô hình sản xuất nông nghiệp kết hợp với du lịch sinh thái. Thực hiện chính sách hỗ trợ khuyến học, động viên các thế hệ trẻ ở nông thôn ra sức học tập, thoát ly, tìm kiếm việc làm ở khu vực đô thị, các khu công nghiệp và đi xuất khẩu lao động... để giảm bớt áp lực về nhu cầu việc làm trong khu vực nông nghiệp. Xây dựng và thực hiện cơ chế xã hội hóa thu hút đầu tư của các thành phần kinh tế vào việc đào tạo, chuyển đổi ngành nghề cho người lao động ở nông thôn song song với việc Nhà

nước đầu tư triển khai chính sách dạy nghề, tìm kiếm việc làm cho thanh niên nông thôn.

Sáu là, đơn giản hóa thủ tục hành chính khi chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất nông nghiệp. Đồng thời, tạo tối đa điều kiện cho người sử dụng đất được phát triển trên thửa đất của mình. Pháp luật đất đai nên quy định về điều kiện để được chuyển mục đích sử dụng đất. Từ đó, cơ quan nhà nước có thẩm quyền thay vì cho phép thì chỉ cần thanh, kiểm tra xem người sử dụng đất có đủ điều kiện để chuyển mục đích sử dụng đất hay không. Công khai thủ tục hành chính về đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận, nghĩa vụ tài chính về đất đai và đặc biệt là xây dựng hệ thống thông tin đất đai hiện đại, liên thông giữa các cấp, các ngành, các địa phương để theo dõi, giám sát thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trên cơ sở ứng dụng thành tựu của Cách mạng Công nghiệp 4.0. Cụ thể, hệ thống tin đất đai cần cho phép người sử dụng đất thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình hay tra cứu thông tin đất đai ở bất cứ đâu vào bất cứ thời điểm nào.

Bảy là, thay thế hình thức miễn giảm tiền thuê đất cho các hợp tác xã khi thực hiện các dự án khuyến khích đầu tư và các dự án đầu tư tại những địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn và đặc biệt khó khăn bằng hình thức miễn, giảm thuế thu nhập trong quá trình hoạt động sản xuất, kinh doanh, nhằm phát huy hơn trách nhiệm của kinh tế tư nhân trong sử dụng đất. Đồng thời, cho phép kinh tế tư nhân được nợ tiền thuê đất trong khoảng thời gian nhất định tùy thuộc vào từng dự án, địa bàn đầu tư và đặc điểm cụ thể của hợp tác xã.

Tám là, bảo đảm minh bạch thông tin về thị trường quyền sử dụng đất. Xác định giá trị quyền sử dụng đất theo cơ chế thị trường thông qua đấu giá, đấu thầu các dự án có sử dụng đất. Cụ thể, đối với các dự án có sử dụng đất mà phải đấu thầu theo quy định, cần thực hiện qua hai bước. Bước thứ nhất, thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để chọn ít nhất 02 tổ chức kinh tế trả giá đất cao nhất hay đơn giá thuê đất cao nhất nhưng không công bố giá cụ thể là bao nhiêu và được giữ bí mật đến khi thực hiện xong bước thứ hai, đấu thầu dự án. Bên trúng thầu phải thực hiện dự án theo

giá đất cao nhất hay giá thuê cao nhất đã xác định được trong bước thứ nhất, do bên tham gia đấu thầu đã trả ở bước thứ nhất nhằm đảm bảo tính cạnh tranh trong đấu giá đất và đấu thầu thực hiện dự án. Quy chế đấu thầu kết hợp với đấu giá cần được công bố công khai để các đối tượng quan tâm biết và thực hiện. Bên cạnh đó, cũng phải quy định quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia đấu thầu, đấu giá và khoản tiền đặt trước khi tham gia đấu thầu, đấu giá.

Chín là, để khắc phục tình trạng thiếu thông tin thực về giá cả đất đai khi xác định tiền thuê đất và đảm bảo giá đất được xác định ngang bằng giá cả đất, cần khuyến khích đối tượng mua bán quyền sử dụng đất ghi đúng giá chuyển nhượng vào trong hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất bằng cách quy định thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất tính theo giá đất trong bảng giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành trong mọi trường hợp, không phụ thuộc vào giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng. Đồng thời, cập nhật, công khai giá đất trên hệ thống thông tin đất đai, bản đồ giá đất của từng khu vực để các đối tượng quan tâm theo dõi, tham khảo khi có nhu cầu nhận quyền sử dụng đất.

Mười là, tăng cường năng lực, đạo đức công vụ của cán bộ, công chức, viên chức liên quan đến chính sách tài chính về đất đai nhằm đảm bảo tính đúng, tính đủ, hợp lý các khoản thu tài chính từ đất đai khi các doanh nghiệp tư nhân, cá nhân, hộ gia đình có nhu cầu sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính. Đồng thời, ban hành các chế tài đủ mạnh, thực hiện nghiêm các hành vi những nhiễu, tiêu cực, vói vĩnh đối với kinh tế tư nhân nói riêng và đối với đối tượng sử dụng đất nói chung. Nâng cao hiệu lực, hiệu quả công tác giám sát, kiểm tra, thanh tra, kiểm toán và thực thi chính sách, pháp luật về đất đai, trong đó có các quy định về tài chính về đất đai. Tiếp tục thực hiện rà soát các thủ tục trong xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đang thực hiện từ đó tiến tới thực hiện một cửa, một đầu mối, đơn giản, công khai, minh bạch, rút ngắn thời gian thực hiện và đẩy mạnh áp dụng công nghệ thông tin trong giải quyết thủ tục hành chính cho các nhà đầu tư ở bất cứ đâu

vào bất cứ thời điểm nào trên cơ sở ứng dụng Cách mạng Công nghiệp 4.0.

Mười một, để khắc phục khó khăn khi tiếp cận đất đai của các hợp tác xã khi thực hiện dự án đầu tư tại những vị trí chưa thực hiện giải phóng mặt bằng và hợp tác xã tự thỏa thuận nhận chuyển quyền sử dụng đất, cần quy định: người nhận quyền sử dụng đất phải trả cho người đang có quyền sử dụng đất một khoản tiền tính theo diện tích và giá đất do các bên tự thỏa thuận đảm bảo ngang bằng giá cả đất trên thị trường. Trong trường hợp các bên không thỏa thuận được giá đất thì có thể nhờ trọng tài kinh tế hay tòa án giải quyết, để đảm bảo hài hòa lợi ích giữa hợp tác xã và bên có đất và giảm bớt thời gian thực hiện thủ tục để có mặt bằng đầu tư như hiện nay tại nhiều dự án.

Mười hai, việc triển khai chính sách về đất ở, đất sản xuất cần được tiếp tục thực hiện, kết hợp với nhiều giải pháp đồng bộ khác như chuyển đổi nghề, tìm kiếm các cơ hội việc làm phi nông nghiệp. Cùng với chính sách về đất đai, cần đầu tư đồng bộ về cơ sở hạ tầng, thủy lợi, kỹ thuật sản xuất; các chính sách hỗ trợ chuyển đổi nghề cần đi kèm với hỗ trợ về nguồn vốn, tìm đầu ra cho sản xuất; định mức hỗ trợ phù hợp với đặc thù từng vùng, miền, địa phương; công nhận cộng đồng dân cư là chủ rừng có quyền lợi và nghĩa vụ như các chủ rừng khác; công nhận diện tích rừng thiêng, rừng tâm linh, rừng đầu nguồn nước... gắn với phong tục tập quán, tín ngưỡng, văn hóa của các dân tộc là đất tín ngưỡng của đồng bào các dân tộc giống như đất đền chùa, nhà thờ, miếu mạo... Ngoài ra, cần nghiên cứu sửa đổi chính sách chi trả dịch vụ môi trường rừng nhằm khắc phục tình trạng chênh lệch quá lớn phí dịch vụ môi trường được hưởng trên một ha giữa các vùng, các khu vực.

4. KẾT LUẬN

Chính sách, pháp luật về đất đai đã và đang được hoàn thiện để phát triển nông nghiệp, nông dân, nông thôn nói riêng và phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh nói chung trong bối cảnh toàn cầu hóa dưới tác động của kỷ nguyên số. Các quy định đã tạo hành lang pháp lý cho chuyển đổi, tập trung, tích tụ ruộng đất để ứng dụng công nghệ cao vào sản

xuất nông nghiệp, tăng thu nhập cho nông dân, làm thay đổi cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của nông thôn. Mặc dù vậy, vẫn còn những hạn chế trong chế độ sử dụng đất nông nghiệp, giá đất, chính sách tài chính về đất đai, bồi thường về đất, quy hoạch sử dụng đất, thu nhập từ sản xuất nông nghiệp, quyền của người sử dụng đất...

Để phát triển nhanh hơn, mạnh hơn nữa nông nghiệp, nông dân, nông thôn cần đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai theo hướng bỏ hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp; áp dụng thời hạn sử dụng đất nông nghiệp ổn định lâu dài; áp dụng thuế suất lũy tiến đối với đất nông nghiệp và đặc biệt là đất bỏ hoang, sử dụng không hiệu quả; hoàn thiện quy định về quy hoạch sử dụng đất, thu hồi đất và bồi thường; tập trung đất nông nghiệp; hỗ trợ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm nông nghiệp; sửa đổi các quy định về miễn, giảm tiền tiền thuê đất; quản lý giá đất; ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý giá đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai; tăng cường thanh tra, kiểm tra, xử phạt vi phạm hành chính trong chấp hành pháp luật về đất đai...

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Chính phủ. (2014). *Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 về việc Thu tiền thuê đất, thuê mặt nước*.
- Chính phủ. (2016). *Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/09/2016 về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước*.
- Chính phủ. (2017). *Nghị định số 107/2017/NĐ-CP ngày 15 /07/2017 về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 193/2013/NĐ-CP ngày 21/11/2017 quy định chi tiết một số điều của Luật Hợp tác xã*.
- Nguyễn Công Toàn & Hà Thị Thu Hà. (2018). Đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động của hợp tác xã nông nghiệp tại tỉnh An Giang. *Tạp chí Khoa học Trường Đại học Cần Thơ*, 54,(4D), 212-219.
- Phạm Phương Nam. (2014). Một số quy định về quản lý, sử dụng đất nông nghiệp hiện

- hành tại Việt Nam. *Hội thảo “Pháp luật, chính sách đất đai đối với nông nghiệp, nông thôn, nông dân ở Việt Nam hiện nay”*, 12/2014. Hà Nội.
- Phạm Phương Nam. (2019). Một số vấn đề phát triển nông nghiệp công nghệ cao tại Việt Nam hiện nay. *Hội thảo khoa học quốc gia “Đầu tư phát triển nông nghiệp công nghệ cao hiệu quả theo hướng công nghiệp hóa, 08/2017*. Hà Nội: Nxb. Đại học Kinh tế Quốc dân.
- Phạm Phương Nam. (2020). Tác động của kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa đến thị trường bất động sản Việt Nam. *Hội thảo quốc gia “Phát triển kinh tế thị trường ở Việt Nam trong thời kỳ đổi mới – Thực trạng, đặc trưng và gợi ý các tiêu chí nên kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa”*, 11/08/2020. Hà Nội: Nxb. Đại học Kinh tế Quốc dân.
- Phạm Phương Nam. (2021). Một số đề xuất đổi mới, chính sách, pháp luật tài chính về đất đai đối với hợp tác xã. *Tạp chí Tài nguyên và Môi trường*, 02/11, 22-24.
- Phạm Phương Nam & Bùi Nguyên Hạnh. (2021). Chính sách bảo đảm “người cày có ruộng” trong điều kiện sử dụng đất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao. *Tạp chí Tài nguyên và Môi trường*, 01/09, 14-17.
- Phạm Phương Nam, Bùi Nguyên Hạnh & Ngô Thị Hà. (2015). Một số đề xuất liên quan đến tình trạng nông dân trả ruộng, bỏ ruộng trong giai đoạn hiện nay. *Hội thảo Khoa học Quốc gia “Chính sách nông nghiệp, nông thôn và vấn đề người nông dân bỏ ruộng”*, 13/11/2015. Hà Nội.
- Phạm Phương Nam & Phan Thị Thanh Huyền. (2019). Tăng cường các khoản thu tài chính từ đất đai theo cơ chế thị trường tại Việt Nam. *Hội thảo Khoa học Quốc gia “Khuyến nghị sửa đổi những vấn đề kinh tế trong Luật Đất đai năm 2013”*, 10/12/2019, 256-274. Hà Nội: Nxb. Đại học Kinh tế Quốc dân.
- Phạm Phương Nam, Phan Thị Thanh Huyền & Phạm Văn Ha. (2021). Factors affecting the management of the public agricultural land fund in Gia Lam District, Hanoi City, Vietnam. *Land Use Policy*, 101, 105151.
- Phạm Phương Nam, Phan Thị Thanh Huyền & Trần Trọng Phương. (2021). Hoàn thiện chính sách, pháp luật đất đai cho phát triển thị trường quyền sử dụng đất. *Tạp chí Tài nguyên và Môi trường*, 01/08, 19-12.
- Phạm Thị Thanh Bình. (2018). *Kinh tế tư nhân: Động lực quan trọng trong phát triển kinh tế Việt Nam*. Truy cập ngày 12/10/2021 từ: <https://tapchitaichinh.vn/nghien-cuu--trao-doi/trao-doi-binh-luan/kinh-te-tu-nhan-dong-luc-quan-trong-trong-phat-trien-kinh-te-viet-nam-134456.html>.
- Phan Thị Thanh Huyền & Nguyễn Văn Dũng. (2016). Đánh giá tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên. *Tạp chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam*, tập 14, số 6, 900-906.
- Phan Thị Thanh Huyền & Phạm Phương Nam (đồng chủ biên), Trần Trọng Phương, Phan Đình Bình, Nguyễn Văn Quân, Trương Quang Ngân, Phạm Thanh Quế, Nguyễn Đình Trung, Vũ Thanh Biền, Trần Thái Yên & Bùi Nguyên Hạnh. (2021). *Quản lý đất đai tại Việt Nam – Lý luận và thực tiễn*. Sách chuyên khảo. Hà Nội: Nxb Đại học Quốc gia Hà Nội.
- Phùng Danh Cường & Hoàng Thị Kim Oanh. (2018). *Tính đặc thù của kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở Việt Nam*. Truy cập ngày 15/10/2021 từ: <http://tapchitaichinh.vn/nghien-cuu-trao-doi/nghien-cuu-dieu-tra/tinh-dac-thu-cua-kinh-te-thi-truong-dinh-huong-xa-hoi-chu-nghia-o-viet-nam-143654.html>.
- Quốc Hội. (1987). *Luật Đất đai năm 1987*.
- Quốc Hội. (1993). *Luật Đất đai năm 1993*.
- Quốc Hội. (2003). *Luật Đất đai năm 2003*.
- Quốc Hội. (2013). *Luật Đất đai năm 2013*.