

# HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI THỨC ĐẨY PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI: CẦN DỰA TRÊN CƠ SỞ KHOA HỌC VÀ TỔNG KẾT THỰC TIỄN SÂU SẮC

TS. Nguyễn Minh Tú \*

Luật Đất đai là một trong những đạo luật cơ bản thúc đẩy phát triển kinh tế định hướng thị trường xã hội chủ nghĩa ở nước ta. Tuy nhiên, khung pháp luật về đất đai, từ Luật Đất đai đầu tiên năm 1993 đến Luật Đất đai năm 2013, vẫn còn nhiều bất cập- là nguyên nhân chính của những tranh chấp, vụ án vi phạm pháp luật về đất đai. Sau khi nghiên cứu Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi, Luật Đất đai năm 2013 và Nghị quyết HN BCH TƯ 5 Khóa XIII về đất đai, xin có một số ý kiến góp ý sau đây.

**1. Nên xem xét tạm dừng Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi),** vì Dự thảo về cơ bản vẫn giữ cách tiếp cận và quy định như cũ, nên chưa thể giải quyết những vấn đề thực tế vốn rất phức tạp, tồn đọng trong nhiều thập kỷ qua. Nghị quyết Hội nghị Trung ương 5 Khóa XIII về đất đai có nội dung, nhất là về đánh giá tình hình và giải pháp, quá chung chung, không đủ căn cứ để sửa đổi cơ bản Luật Đất đai, trong khi Luật Đất đai có nhiều nội dung cụ thể, đòi hỏi phải nghiên cứu, tổng kết có chiều sâu. Mặt khác, Nghị quyết này được ban hành trong bối cảnh đã có Luật Đất đai 2013, mà Luật này đã thể chế hóa các quan điểm, chủ trương của Đảng được ban hành trước đó. Do vậy, Nghị quyết cần

tập trung vào những nội dung của Luật, như vậy mới sát cho việc sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai.

**2. Nên cân nhắc việc ban hành Luật Đất đai mới và sự cần thiết bảo đảm môi trường pháp luật bình đẳng, ổn định cho nền kinh tế.** Sự bình đẳng và ổn định của môi trường pháp luật là đặc biệt quan trọng đối với việc khuyến khích đầu tư, kinh doanh của người dân, doanh nghiệp, cũng như đời sống của dân và hoạt động của các pháp nhân/tổ chức. Các Nghị quyết của Đảng đã nêu lên quan điểm nhất quán xuyên suốt là cần tạo môi trường pháp lý bình đẳng, ổn định, thuận lợi cho dân và doanh nghiệp, tổ chức. Nhưng, việc làm luật chưa quán triệt nghiêm quan điểm này.

Việc ban hành một luật mới cũng ít nhiều phá vỡ sự bất ổn định của khung pháp luật. Việc ban hành luật mới thay thế luật cũ cần cân nhắc thật kỹ chỉ khi cách tiếp cận (với mục tiêu, quan điểm) hoàn toàn mới bảo đảm nội dung dự luật hoàn toàn mới). Còn lại, chỉ nên sửa đổi, bổ sung những quy định cụ thể của luật. Đây là cách làm luật phổ biến của nhiều nước, theo đó, các đạo luật được ban hành cách đây hàng trăm năm vẫn đang có hiệu lực thi hành. Việc sửa đổi, bổ sung những quy định cụ thể của luật

\* Chuyên viên Tạp chí khoa học,  
Trường ĐH KD&CN Hà Nội

chỉ nên tiến hành khi nghiên cứu những nội dung đó đã đủ chín, đủ sáng rõ và có tính đồng thuận cao. Những nội dung của luật mà còn phức tạp, nghiên cứu chưa kỹ, chưa có đồng thuận cao, thì chưa nên sửa.

**3. Nghị quyết Trung ương và Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) chưa làm rõ được những bất cập của thị trường đất đai trên quan điểm của Đảng về việc xây dựng hệ thống thị trường, trong đó có thị trường đất đai, một cách bình đẳng, đồng bộ và thông suốt.** Sự “bình đẳng” và “thông suốt” của thị trường là đặc biệt quan trọng đối với hiệu quả của thị trường. Dự thảo chưa làm rõ và chưa có cách xử lý các bất cập, các ách tắc của thị trường đất đai hiện nay.

**4. Cần nghiên cứu, xem xét tính đồng bộ của dự án Luật Đất đai với các luật khác và bảo đảm thực hiện đúng quy định Luật Ban hành các văn bản quy phạm pháp luật.** Đất đai, quy định pháp luật đất đai tác động sâu rộng tới toàn xã hội, có liên quan chặt chẽ với nhiều quy định pháp luật khác. Do vậy, kèm theo dự thảo Luật Đất đai cần phải có giải trình tác động của dự luật tới các luật khác, những quy định pháp luật vênh nhau cần phải điều chỉnh, như Hiến pháp, Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế, phí và lệ phí, Luật Kinh doanh, ...

Khá nhiều quy định, nhiều chương nặng về quản lý nhà nước, trong đó quy định các nhiệm vụ của Chính phủ và các bộ ngành thì cần chuyển về Luật Tổ chức Chính phủ; hoặc nặng về thủ tục hành chính thì chuyển về văn bản quy phạm pháp luật thấp hơn.

Một số quy định không đúng với thể thức của luật, ví dụ, “Đất sử dụng cho khu công nghệ cao, theo quyết định thành lập của Thủ tướng Chính phủ,...” tại khoản 1 điều 170. Trường hợp cần phải có nghị định để cụ thể hóa một số điều, thì cần phải có dự thảo nghị định kèm theo dự luật.

**5. Một số ý kiến cụ thể:** Dự thảo Luật đất đai có rất nhiều vấn đề cần nghiên cứu lại. Có rất nhiều nội dung cần thảo luận, nhưng chỉ xin nêu một số nội dung quan trọng sau đây.

#### **5.1. Về đại diện chủ sở hữu đất đai và quyền sử dụng đất đai**

Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) nêu “đại diện chủ sở hữu đất đai” và quyền sử dụng đất đai, nhưng không có quy định rõ khái niệm và nội dung “quyền sở hữu” và “quyền sử dụng”. Theo đó, giữa hai quyền này có những nội dung giống nhau và khác nhau, từ đó cũng rất không rõ các quyền này được thể hiện trong Dự thảo Luật, càng không rõ “tính đại diện” chủ sở hữu về đất đai (mức độ đại diện, các quyền được đại diện).

Đất đai, trước hết, là một tài sản. Do vậy, nó cần được coi như một tài sản thông thường, được giao dịch trên thị trường. Nhưng, đất đai còn là tài sản đặc biệt (không tái sinh, không thể di chuyển, tài sản (cùng nước, không khí) cơ bản duy trì sự sống con người, hợp thành lãnh thổ quốc gia,...), thì cần có một số ít quy định riêng đặc biệt sao cho quyền và lợi ích quốc gia, của nhân dân được bảo đảm một cách lâu dài. Chỉ khi đặt vấn đề như vậy, quy định pháp luật đất đai mới nhất quán với các quy định pháp luật khác, mới tương hợp

với nguyên tắc thị trường. Nguyên tắc thị trường được phát huy tác dụng cao, hiệu quả, sẽ giúp giảm bớt những can thiệp, áp đặt vô lý, cũng như nạn lạm quyền khi thi hành công vụ của công chức nhà nước như đã và đang xảy ra.

### **5.2. Về thu hồi đất đai (điều 67) và trưng dụng đất đai (điều 77)**

Cần xem xét thu hẹp tối đa quyền thu hồi và trưng dụng đất, phát huy tối đa nguyên tắc thị trường. Các dự án phát triển kinh tế, xã hội mang tính kinh doanh, xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, v.v. cần áp dụng nguyên tắc thị trường, mua bán đất đai một cách bình đẳng. Từ đó sẽ giúp giảm bớt các quy định rườm rà và phức tạp về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, ắt dẫn đến bớt nạn lạm quyền, tham nhũng, nhũng nhiễu dân, v.v. Mọi vấn đề liên quan đến đất đai do bên mua và bên bán trên thị trường thỏa thuận mà không cần sự can thiệp của nhà nước, ngân sách nhà nước, loại bỏ được các chi phí tốn kém không cần thiết.

### **5.3. Về những ách tắc thị trường đất đai**

Đây là một nhược điểm lớn của quy định pháp luật đất đai hiện hành và dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), đồng thời đi ngược với chủ trương lớn xuyên suốt của Đảng là xây dựng hệ thống thị trường đồng bộ, thông suốt, hiệu quả. Thực tiễn cuộc sống – tức những hoạt động sản xuất, đời sống trên đất thì vô cùng sinh động, phong phú, liên tục và thay đổi, thường xuyên vấp phải những quy định cứng nhắc của Luật Đất đai, nên cản trở, gây ngừng trệ, kém hiệu quả, gây hại tới phát triển kinh tế - xã hội.

Sự ách tắc thị trường đất đai thể hiện ở các quy định về:

#### **a) Về hình thức tiếp cận đất đai**

Có 3 hình thức: trên thị trường, giao đất, cho thuê đất. Những đất đai thuộc giao, cho thuê bị loại ra khỏi thị trường; thị trường bị chia cắt.

Lẽ ra, người sử dụng đất có quyền giao đất, cho thuê đất, không nên chỉ là Nhà nước. Vì, việc giao đất, cho thuê đất luôn gắn với thời hạn và mục đích sử dụng đất. Hết thời hạn hoặc kết thúc mục đích sử dụng đất, đất đai được giao lại cho Nhà nước. Nhưng, Nhà nước ở đây là ai? Thực tế, cuối cùng chỉ một hoặc vài công chức tiếp nhận lại số lượng lớn đất đai, nhưng các công chức đó quản lý đất đai thế nào? Làm sao sử dụng đất hiệu quả? Việc giao đất, cho thuê đất như một đặc quyền của Nhà nước và nhận đất giao, cho thuê của người sử dụng đất là một đặc lợi do không thu tiền hoặc tiền thuê thấp, hoặc có đất, khi đất đai trở nên khan hiếm, là cơ hội cho nạn đút lót, tham nhũng, móc ngoặc, trục lợi về đất đai. Mặt khác, trong quá trình sử dụng đất, những điều kiện của giao đất hoặc cho thuê đất bị biến động do biến động của thị trường, cuộc sống, không còn thống nhất với nhau như ban đầu, từ đó dẫn đến ách tắc trong sử dụng đất, gây lãng phí đất đai. Mặt khác, do quản lý nhà nước rất yếu kém đối với đất đai sau khi giao, cho thuê đất, khá nhiều đất đai đã được chuyển nhượng ngầm, trái quy định pháp luật. Tranh chấp/mâu thuẫn đất đai xảy ra thường xuyên và phổ biến, trong đó nguy hiểm nhất là xung đột giữa dân và Nhà nước phát sinh, tích tụ, nguy cơ bùng nổ.

*b) Về hạn mức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất*

Về thời hạn, dự thảo quy định sử dụng đất ổn định lâu dài và sử dụng đất có thời hạn (với nhiều thời hạn khác nhau: 1, 5, 10, 20, 50, 70 năm,...). Đất đai có thời hạn sử dụng càng ngắn, thì khả năng chuyển nhượng thị trường ngày càng thấp, hiệu quả sử dụng cũng càng thấp. Hoạt động đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đất thì liên tục, thường xuyên, không bao giờ có thời hạn, không bao giờ khớp với thời hạn được giao hoặc được thuê, nhất là những đầu tư kiên cố, như nhà cửa, kho, hệ thống nước, điện,... Do vậy, việc quy định thời hạn sử dụng đất gây ách tắc cho hoạt động đầu tư, sản xuất, kinh doanh, đời sống của dân, tổ chức, ách tắc thị trường. Việc xử lý tài sản trên đất là vô cùng phức tạp khi hết thời hạn sử dụng đất, hoặc khó/không thỏa thuận được khi chuyển nhượng. Ách tắc trong sử dụng đất đai và tắc nghẽn trong chuyển nhượng (để tiếp tục sử dụng đất) phát sinh.

Về hạn mức sử dụng, việc quy định hạn mức giao đất nông nghiệp, giao đất ở, hạn mức công nhận quyền sử dụng đất và hạn mức nhận quyền sử dụng đất. Nhưng các hạn mức này không bao giờ

.....

<sup>1</sup> Trong quá trình thực hiện Luật đất đai 1993, lệ phí trước bạ và thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu được thực hiện theo giá thực tế giao dịch; nhưng trong thực tế, giá giao dịch này thường thấp do thỏa thuận ngầm giữa các bên chuyển nhượng để giảm các mức thuế phải nộp, từ đó gây thất thu cho ngân sách nhà nước. Để xử lý hiện tượng giá gian dối này, Luật đất đai 2003 và 2013 quy định giá đất theo bảng giá đất của nhà nước để phục vụ cho việc xác định lệ phí trước bạ và thuế chuyển nhượng. Nhưng thực tế, giá và bảng giá đất này luôn lạc hậu và thấp hơn nhiều so với giá thị trường. Việc xử lý giá đất tính phí, tính thuế bằng cách áp dụng giá đất theo bảng giá đất của nhà nước chỉ là mang tính tạm thời, cần phải được giải quyết bằng cách khác thích hợp.

nhất quán với nhu cầu sử dụng đất (trên cơ sở nhu cầu đời sống và hoạt động đầu tư sản xuất, kinh doanh), nên đương nhiên sinh ra thị trường ngầm; thị trường đất đai bị chia cắt.

Về chế độ sử dụng đất, việc quy định quá nhiều loại đất một cách chi tiết mang tính quan liêu, kèm theo các chính sách khác nhau, chẳng những tạo ra các mặt bằng pháp lý khác nhau, mà còn gây ra sự chia cắt, ách tắc trong thị trường đất đai, trong khi đất đai, thị trường đất đai thì biến động. Ví dụ, quy định đất đô thị, đất nông thôn, nhưng nhiều vùng nông thôn, nhất là vùng ven đô thị sau một thời gian đã trở thành đất đô thị, một số vùng vốn là đất rừng nay trở thành sân gôn,...

*c) Về việc Nhà nước quyết định giá đất*

Điều 19 quy định nguyên tắc, phương pháp định giá đất, ban hành bảng giá đất<sup>1</sup> và quyết định giá đất cụ thể; Mục 2 (giá đất) thuộc Chương X (Tài chính về đất đai, giá đất) cụ thể hóa các nội dung này. Tuy nhiên, đất đai thì vô cùng phong phú và linh hoạt đến vô tận về loại hình và giá cả dẫn đến mâu thuẫn ngay trong bảng giá, đồng thời mâu thuẫn giữa giá trong bảng với giá thị trường,... Như vậy, phát sinh hai loại thị trường (2 giá) với chênh lệch giá (giá bảng giá và giá thị trường

tự do) như là một sự chia cắt thị trường đất đai lẽ ra là thống nhất. Từ đó sinh ra tham nhũng, tiêu cực trong áp dụng giá mua và thuế nhà nước (thường là thấp).

Tiết c) khoản 1 điều 129 quy định giá đất “phù hợp” với giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường là rất mập mờ. Thế nào là “phù hợp”? Thế nào là “điều kiện bình thường”? Quy định này cho thấy, Nhà nước công nhận sự tồn tại khách quan giá thị trường đất đai và cố gắng đưa giá đất trong bảng giá theo sát giá thị trường. Vậy, tại sao không sử dụng giá thị trường đất đai? Mục đích của giá đất nhà nước là gì?. Nếu Nhà nước cố gắng quy định giá đất càng chi tiết, càng sát giá thị trường, thì tại sao không áp dụng giá thị trường hoặc sử dụng các biện pháp đấu thầu, đấu giá đất ở những vùng chưa hình thành giá thị trường đất đai?

#### *d) Về ưu đãi đất đai*

Tuy dự Luật không có từ ngữ về ưu đãi đất đai, nhưng quy định về việc giao đất, cho thuê đất với các miễn/giảm tiền sử dụng đất, thuê đất (điều 128) cho nhiều loại đất thuộc chế độ sử dụng đất và cho nhiều đối tượng sử dụng đất quy định tại Mục 2, Chương XII (Chế độ sử dụng các loại đất) thể hiện chính sách ưu đãi đất đai còn rất nặng nề và chưa thay đổi so với Luật Đất đai trước đây. Đây chính là nguồn ưu đãi khổng lồ dẫn đến chia cắt và sự tắc nghẽn của thị trường đất đai, gây ra bất bình đẳng trong tiếp cận đất đai, bất bình đẳng trên thị trường, làm phát sinh tệ đứt lốt, tham nhũng, làm tăng chi phí cho người sử dụng đất do tăng nhiều thủ tục hành chính; rất không

phù hợp với tính chất “hiếm” và “không tái sinh” của tài sản đất, gây tình trạng sử dụng lãng phí đất đai xảy ra phổ biến. Mặt khác, chính sách giao đất, cho thuê đất ngày càng không khả thi, vì ở nước ta hầu như không còn đất trống (không/chưa có người sử dụng), nhất là vùng đô thị, nông thôn đồng bằng, để sử dụng cho việc giao đất, cho thuê đất.

Như vậy, thị trường đất đai vừa không thông suốt vừa bị chia cắt với rất nhiều các quy định pháp luật khác nhau như là những ách tắc thể hiện sự can thiệp quá mức của Nhà nước. Cần xem xét gỡ bỏ những ách tắc nêu trên.

#### **5.4. Về đất công ích**

Tổng kết đất đai vừa qua đã không tổng kết về đất công ích theo quy định của Luật Đất đai 1993, 2003 và 2013. Dự Luật không có quy định gì mới, chỉ có một điều tại điều 148 về đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích. Quy định tại điều 148 hoàn toàn không quan tâm đến diễn biến thực tế phức tạp thực hiện đất công ích theo Luật Đất đai 1993 và 2013, chỉ thích hợp cho việc áp dụng mới hoàn toàn đất công ích.

Khoản 3 điều 148 quy định, UBND cấp xã cấp cho hộ gia đình, cá nhân tại địa phương thuê để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản theo hình thức đấu giá. Thời hạn sử dụng đất đối với mỗi lần thuê không quá 10 năm, tùy theo mục đích sử dụng đất. Câu hỏi đặt ra là, sau thời hạn 10 năm: người sử dụng đất trả lại đất cho Nhà nước, thì Nhà nước quản lý đất đó thế nào? Nếu người sử dụng đất muốn tiếp tục sử dụng, thì có được tiếp tục sử dụng đất hay không, hay phải đấu

giá tiếp? Thời hạn sử dụng tiếp đó là bao nhiêu năm? Tài sản đầu tư trên đất được xử lý như thế nào? Thời hạn sử dụng đất 10 năm có hấp dẫn dân đầu tư sản xuất, kinh doanh mang tính ổn định lâu dài? Tại sao lại quy định thời hạn 10 năm? V.v. Việc quy định chỉ cho thuê đối với dân địa phương và thời hạn sử dụng chỉ 10 năm chính là ách tắc cho thị trường đất đai, chia cắt thị trường đất đai, gây lãng phí sử dụng đất đai, tăng thủ tục hành chính nhà nước phiền hà.

Luật Đất đai 1993 có quy định về đất công ích ở khu vực nông thôn, theo đó UBND cấp xã được cho thuê đất (thực chất là chia đều theo hộ) đối với hộ gia đình, cá nhân là người địa phương với thời hạn sử dụng 20 năm. Trong quá trình thực hiện, thực tế xảy ra vượt ra khỏi quy định của Luật là đất công sử dụng cho mục đích công ích thì ít, mà chia phần lớn cho dân, nên mang tính bình quân, cào bằng, lại manh mún. Người dân địa phương sau khi nhận đất một thời gian đã chuyển nhượng đất cho phần lớn người ngoài địa phương mình. Nhiều người đã đầu tư khá nhiều vào đất, nhất là công trình kiên cố, cải tạo đất,...

Năm 2013 là năm hết thời hạn sử dụng đất theo Luật Đất đai 1993 (20 năm), đồng thời áp dụng Luật Đất đai mới 2013. Theo đó, đất công ích, nếu chưa sử dụng cho mục đích công ích, thì được giao cho thuê đấu thầu với hạn 5 năm thông qua UBND cấp huyện, hoặc ký hợp đồng thuê với thời hạn 1 năm giữa UBND cấp xã với người sử dụng đất.

Việc thay đổi đột ngột quy định pháp luật và quy định pháp luật bất hợp lý đã

làm bất an người sử dụng đất vì họ đã đầu tư nhiều tiền bạc, công sức trên đất, nhất là công trình kiên cố, cải tạo đất, chi phí chuyển nhượng đất cao theo giá thị trường. Hiện nay, đất công với số lượng lớn ở nông thôn đang bị đóng băng; người sử dụng đất, nhất là người đã đầu tư nhiều trên đất đang cố gắng giữ đất, giữ tài sản và không đầu tư thêm; chính quyền thì lúng túng, nếu làm nghiêm theo đúng quy định pháp luật thì thiệt hại cho dân. Một số nơi đã xảy ra mâu thuẫn giữa dân và chính quyền trong xử lý đất công. Trong khi nhu cầu về đất cho các công trình xã hội thì ít vì hầu hết các vùng nông thôn đều đã có cơ sở xã hội và việc xã hội hóa các cơ sở xã hội đã được ngày càng đẩy mạnh.

Như vậy, Luật Đất đai 2003, 2013, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) có cách tiếp cận tương tự như Luật Đất đai 1993 về đất công ích, nhưng lạc hậu hơn, không giúp giải quyết được những thực tế phức tạp trong sử dụng đất công. Phương hướng xử lý là thị trường hóa đất công, đưa đất công vào phục vụ đầu tư sản xuất, kinh doanh, từ đó vừa góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, vừa tăng thu thuế cho Nhà nước. Trường hợp cần đất cho các dự án cơ sở hạ tầng nông thôn, thì sử dụng biện pháp thị trường hoặc áp dụng giải pháp trung dụng - trung mua trên cơ sở áp dụng nguyên tắc giá thị trường.

#### **Tóm lại:**

1) Luật Đất đai 1993 đã tạo cú hích đột phá cho việc phát triển thị trường đất đai vốn không có trong thời kỳ trước đó, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã

hội, kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở nước ta. Dự thảo Luật đất đai lần này, về cơ bản, giữ cách tiếp cận như Luật Đất đai 2013, 2003 và 1993. Những thay đổi trong dự Luật chưa cơ bản, không đủ sức để giải quyết những vấn đề nóng bỏng, nhức nhối trong việc thực hiện Luật Đất đai. Dự Luật cũng chưa quán triệt đầy đủ các quan điểm của Đảng về phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở nước ta, trong đó nổi bật là quan điểm về: “mọi quyền lực thuộc về nhân dân”, “lấy dân làm gốc”, “tạo môi trường pháp lý bình đẳng, ổn định thuận lợi cho dân và tổ chức, doanh nghiệp”, “hình thành hệ thống thị trường đồng bộ, thông suốt”, “nhà nước phục vụ nhân dân”, “công

chức là công bộc của dân”, chưa dựa trên cơ sở tổng kết sâu sắc thực tiễn về đất đai và pháp luật về đất đai,...

2) Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) toát lên tinh thần Nhà nước còn can thiệp vào thị trường đất đai (xin cho, thu hồi, trưng dụng, v.v.), làm thị trường đất đai bị biến dạng, từ đó tạo kẽ hở cho nạn nhũng nhiễu, tham nhũng.

3) Cần tiếp tục nghiên cứu, tổng kết Luật Đất đai một cách sâu sắc làm cơ sở vững chắc cho việc sửa đổi Luật, cách thức sửa đổi, bổ sung Luật một cách hợp lý, chỉ tiến hành sửa đổi, bổ sung những nội dung của Luật, nếu đã được nghiên cứu kỹ lưỡng, được sự đồng thuận cao và kịp thời, không phải đợi dịp 5 hay 10 năm triển khai thực hiện Luật./.

### **Tài liệu tham khảo**

1. Luật Đất đai 1993.
2. Luật Đất đai 2013.
3. Nghị quyết Hội nghị lần thứ 5 BCH TW Đảng Khóa XIII về “Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao”
4. Dự thảo Luật Đất đai.