

# **DỒN ĐIỀN, ĐỔI THỬA, ĐIỀU CHỈNH ĐẤT ĐAI ĐÁP ỨNG YÊU CẦU CHỈNH TRANG, PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ TẬP TRUNG ĐẤT ĐAI Ở NÔNG THÔN**

NGUYỄN ĐÌNH THỌ<sup>1</sup>, ĐOÀN ANH TUẤN<sup>2</sup>, TRẦN THU THỦY<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Viện Chiến lược, Chính sách tài nguyên và môi trường

<sup>2</sup>Trường Đại học Đồng Đô

<sup>3</sup>Trường Đại học Hà Tĩnh

*Dồn điền, đổi thửa, điều chỉnh đất đai là yêu cầu của Nghị quyết số 19-NQ/TW năm 2012, đã được thể chế hóa trong Hiến pháp năm 2013 và Luật Đất đai 2013, là cơ sở để phân bổ hợp lý, khai thác tiết kiệm, hiệu quả nguồn lực đất đai, đáp ứng yêu cầu chỉnh trang, phát triển đô thị, tạo điều kiện tiếp cận đất đai của doanh nghiệp và người dân trên cơ sở hài hòa các mối quan hệ giữa Nhà nước, thị trường và xã hội bảo đảm cân bằng tổng thể giữa bảo tồn và phát triển, giữa thế hệ hôm nay và thế hệ mai sau, giữa các mục tiêu phát triển kinh tế, xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, ứng phó biến đổi khí hậu, phòng chống thiên tai, cân bằng lợi ích giữa Nhà nước, người dân và doanh nghiệp.*

## **1. CHÍNH SÁCH, PHÁP LUẬT CỦA ĐẢNG VÀ NHÀ NƯỚC VỀ DỒN ĐIỀN, ĐỔI THỬA, TẬP TRUNG ĐẤT ĐAI**

Nghị quyết số 19-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XI đã định hướng tiếp tục đổi mới, hoàn thiện cơ chế, chính sách về “tiếp cận đất đai” hay “tiếp cận quyền sử dụng đất (QSDĐ)” trên cơ sở hài hòa quan hệ giữa Nhà nước, thị trường và xã hội trên cơ sở cân bằng lợi ích giữa Nhà nước, người dân và doanh nghiệp: i) Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận QSDĐ để sử dụng ổn định lâu dài hoặc có thời hạn và có các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng QSDĐ và được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, tùy theo từng loại đất và nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Người sử dụng đất có nghĩa vụ phải đăng ký QSDĐ, sử dụng đất đúng mục đích, tuân thủ quy hoạch, trả lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất, chấp hành pháp luật về đất đai; ii) Đối với các dự án sản xuất, kinh doanh phù hợp với quy hoạch sử dụng đất thì hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng được chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng QSDĐ với nhà đầu tư để thực hiện dự án; iii) Nhà đầu tư được nhận QSDĐ để thực hiện các dự án đầu tư. Khuyến khích việc cho thuê, góp vốn bằng QSDĐ để thực hiện các dự án đầu tư; iv) Phát triển lành mạnh, bền vững thị trường bất động sản. Tăng cường sự quản lý, điều tiết của Nhà nước từ Trung ương đến địa phương. Việc phát triển đô thị, các dự án kinh doanh bất động sản phải phù hợp với quy hoạch,

nhu cầu của thị trường. Đẩy mạnh phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội để từng bước cải thiện điều kiện nhà ở của nhân dân; v) Đối với các dự án xây dựng công trình kết cấu hạ tầng kinh tế, xã hội, chỉnh trang đô thị, cần quy hoạch cả phần diện tích đất bên cạnh công trình kết cấu hạ tầng, vùng phụ cận để thu hồi đất, tạo nguồn lực từ đất đai đầu tư cho các công trình này, hỗ trợ người có đất bị thu hồi và tăng thu ngân sách Nhà nước; đồng thời ưu tiên cho người bị thu hồi đất ở được giao đất hoặc mua nhà trên diện tích đất đã thu hồi mở rộng theo quy định của pháp luật; vi) Xây dựng cơ chế tăng cường, đa dạng hóa các nguồn vốn cho quỹ phát triển đất, trong đó có việc trích từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhằm tạo quỹ đất, tạo quỹ nhà tái định cư, quỹ nhà ở xã hội.

Pháp luật về đất đai đã quy định rõ hơn các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, tăng thời hạn sử dụng đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản và làm muối; hoàn thiện cơ chế thực hiện các hình thức giao dịch đất đai và tài sản khác gắn liền với đất; tạo điều kiện cho các chủ thể kinh doanh tiếp cận đất đai, xác lập quyền tài sản, thực hiện tập trung đất đai theo quy định của pháp luật (Nguyễn Tấn Phát. 2006).

Thể chế cho thị trường sơ cấp giữa Nhà nước và các bên có liên quan được hoàn thiện thông qua quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để hình thành nguồn cung đất đai ra thị trường; quy định điều kiện giao đất, cho thuê đất để lựa chọn nhà đầu tư; việc giao đất theo hình thức đấu giá công khai minh bạch; quy định rõ trường hợp áp dụng hình thức đấu giá QSDĐ,

đầu thầu dự án có sử dụng đất và chỉ định nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; quy định xác định giá đất cụ thể khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; tạo cơ chế hợp lý trong quá trình thu hồi và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; cơ chế xử lý đối với trường hợp không đăng ký đất đai đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng; cải cách thủ tục hành chính trong thu hồi, giao, thuê đất để thuận lợi cho quá trình cung cấp quỹ đất cho thị trường.

Thể chế cho thị trường thứ cấp giữa các chủ thể tham gia đã cơ bản được hoàn thiện, quy định cụ thể về các quyền của người sử dụng đất; cải cách thủ tục hành chính trong thực hiện các quyền; đẩy mạnh việc cấp Giấy chứng nhận để tạo điều kiện cho đất đai tham gia vào thị trường; thiết lập cơ chế tư vấn định giá đất, hoàn thiện các tổ chức dịch vụ công hỗ trợ cho hoạt động của thị trường; khuyến khích việc tự thỏa thuận nhận QSDĐ để thực hiện dự án đầu tư, chuyển nhượng dự án có sử dụng đất. Hiện nay, Chính phủ đang tập trung đẩy mạnh việc xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, xây dựng hệ thống thông tin đất đai nhằm tạo điều kiện cung cấp đầy đủ, công khai minh bạch các thông tin cho thị trường bất động sản.

## 2. THỰC TRẠNG ĐỒN ĐIỀN, ĐỔI THỪA, TẬP TRUNG ĐẤT ĐAI NÔNG NGHIỆP Ở VIỆT NAM

Đồn điền, đổi thửa là một phương thức tập trung ruộng đất trong nông nghiệp thông qua việc thực hiện quyền chuyển đổi đất nông nghiệp giữa các hộ nông dân trong cùng một địa bàn sản xuất từ các mảnh ruộng nằm phân tán ở các vị trí khác nhau thành các ô, thửa lớn tập trung tại một vị trí.

Qua kết quả điều tra 14.400 hộ gia đình, cá nhân tại 24 tỉnh, thành phố thì hiện nay số hộ gia đình, cá nhân có từ 04 thửa đất chiếm khoảng 34,13% (4.592/14.400 hộ gia đình, cá nhân).

Đồn điền, đổi thửa thông qua việc thực hiện quyền chuyển đổi đất nông nghiệp trong cùng một xã, phường, thị trấn để phát triển kinh tế nông hộ là hình thức phổ biến mà nhiều địa phương đã và đang thực hiện. Việc đồn điền, đổi thửa để hộ gia đình, cá nhân có được các thửa đất có quy mô diện tích lớn hơn để tổ chức sản xuất thuận lợi, tiết kiệm chi phí cho sản xuất do có điều kiện cơ giới hóa và thâm canh, nâng cao hiệu quả sản xuất và đặc biệt là tạo ra ngày càng nhiều vùng

**Bảng 1. Tổng hợp kết quả điều tra về số thửa đất/hộ gia đình, cá nhân**

TT	Tên vùng	Tỷ lệ (%)							
		1 thửa	2 thửa	3 thửa	4 thửa	5 thửa	6 thửa	7 thửa	Nhiều hơn 7 thửa
1	Vùng Tây Bắc	3,25	6,08	12,67	11,00	8,33	7,92	5,25	45,50
2	Vùng Đông Bắc	9,33	6,94	10,89	10,33	11,89	11,22	8,50	30,89
3	Vùng đồng bằng sông Hồng	13,04	26,13	24,17	13,96	8,88	3,50	3,63	6,71
4	Vùng Bắc Trung bộ	20,67	32,39	19,39	10,50	7,97	4,17	1,50	3,44
5	Vùng duyên hải Nam Trung bộ	29,67	31,28	18,50	10,11	5,06	2,22	1,44	1,72
6	Vùng Tây Nguyên	31,67	32,50	20,00	7,83	4,33	1,50	0,50	1,67
7	Vùng Đông Nam bộ	46,72	22,83	15,78	7,44	3,39	1,72	0,61	1,50
8	Vùng đồng bằng sông Cửu Long	36,67	24,29	19,33	8,96	5,25	2,46	1,21	1,83

*Nguồn: Tổng cục Quản lý đất đai*

sản xuất nông sản hàng hóa quy mô lớn, chất lượng cao.

Qua kết quả điều tra tại 24 tỉnh, thành phố có thể thấy công tác đồn điền, đổi thửa chủ yếu diễn ra ở một số tỉnh phía Bắc (các tỉnh Vĩnh Phúc, Bắc Ninh, Thái Bình, Hà Nam, Phú Thọ, Thanh Hóa, Hà Tĩnh, Thừa Thiên - Huế); một số vùng chưa thực hiện hoặc thực hiện không nhiều (vùng Đông Nam bộ, vùng đồng bằng sông Cửu Long và miền núi phía Bắc) do nhiều yếu tố tác động như địa hình, mật độ dân số, tập quán... Đối với những địa phương đã thực hiện đồn điền, đổi thửa thì đa số ý kiến của hộ gia đình, cá nhân đánh giá hiệu quả sử dụng đất tăng lên sau khi đồn điền, đổi thửa (4.125 lượt ý kiến).

Nhìn chung, công tác đồn điền, đổi thửa đất nông nghiệp đã được nhiều địa phương quan tâm thực hiện (là tiêu chí hàng đầu trong xây dựng nông thôn mới hiện nay) và đã đạt được những kết quả nhất định. Tuy nhiên, do thiếu hướng dẫn cụ thể, thiếu sự đầu tư kinh phí, chưa quy định rõ trách nhiệm quản lý Nhà nước đối với công tác đồn điền, đổi thửa và một số nơi chưa có sự đồng thuận của người dân, nên việc đồn điền, đổi thửa có nhiều bất cập, hạn chế như: thời gian thực hiện kéo dài (có địa phương tổ chức thực hiện thành nhiều đợt, qua nhiều năm chưa xong); số lượng thửa đất sau đồn điền, đổi thửa vẫn còn nhiều. Mặt khác, có nơi đồn điền, đổi thửa xong nhưng không đo đạc lại, việc cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ còn chậm; có nhiều nơi thực hiện theo kiểu chia lại ruộng đất...

## 3. KINH NGHIỆM CỦA NHẬT BẢN TRONG ỨNG DỤNG MÔ HÌNH NGÂN HÀNG ĐẤT ĐAI TRONG ĐỒN ĐIỀN, ĐỔI THỪA, ĐIỀU CHỈNH ĐẤT ĐAI, CHỈNH TRANG, PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ TẬP TRUNG ĐẤT ĐAI Ở NÔNG THÔN

Nhiều quốc gia như Nhật Bản, Hàn Quốc, Đan Mạch, Hà Lan, Pháp, Áo... đã thành lập các ngân hàng đất đai. Mô hình này đã đem lại hiệu quả đáng kể

cho quá trình tích tụ, tập trung đất đai khi đảm bảo được “tính linh hoạt” cao. Ngân hàng đất nông nghiệp đóng vai trò trung gian kết nối người mua với người bán, người thuê với người cho thuê đất. Đa phần ngân hàng đất đai sử dụng ngân sách Nhà nước để mua/thuê lại đất và sau đó bán/cho thuê lại.

Ở Nhật Bản, người sở hữu đất dù không tham gia sản xuất nông nghiệp nhưng nếu vẫn muốn duy trì quyền sở hữu đất có thể ủy thác ngân hàng đất đai cho thuê mảnh đất của mình. Ngân hàng đất đai sẽ hỗ trợ các chủ sở hữu đất qua việc được miễn các loại thuế có liên quan, đảm bảo sự công bằng giữa nông dân có đất ủy thác và người thuê lại đất từ ngân hàng... Nhật Bản và Hàn Quốc cho phép doanh nghiệp/tập đoàn nông nghiệp thuê và sở hữu đất nông nghiệp (Clever và cộng sự, 2014), phát triển thị trường cho thuê đất. Nhật Bản cho phép dẫn dắt đổi thửa, trao đổi quyền sở hữu các thửa ruộng nằm cách xa nhau để các chủ đất chỉ sở hữu một mảnh đất với diện tích lớn và cho phép “ủy thác sản xuất” - các hộ sản xuất quy mô nhỏ sẽ ủy thác ruộng vườn và các tư liệu sản xuất cho hộ sản xuất quy mô lớn...

Việc thực hiện sắp xếp, tập trung đất nông nghiệp nhằm mục đích cải tạo đất và mở rộng diện tích của thửa đất nông nghiệp, xây dựng hệ thống kênh tưới tiêu đồng bộ cũng như hệ thống giao thông nội đồng thuận tiện nhằm cải thiện năng suất nông nghiệp. Việc thực hiện sắp xếp, tập trung đất nông nghiệp được thực hiện nhiều bước công việc, như: điều chỉnh đất đai tạo ô thửa lớn nhằm khuyến khích đầu tư máy móc nông cụ có tính chuyên môn hóa cao, cơ khí hóa tiên tiến; xây dựng hệ thống kênh mương thủy lợi đồng bộ đáp ứng nhu cầu tưới tiêu; điều chỉnh, cải tạo tầng đất mặt nhằm tăng cường tính màu mỡ của đất về mặt cơ lý hóa; loại bỏ phần đất thoái hóa; xây dựng hệ thống giao thông nội đồng phù hợp, đủ rộng để phục vụ vận chuyển máy móc, chuyên chở sản

phẩm nông nghiệp; xây dựng hệ thống thoát nước bằng việc đặt các hệ thống đường ống ngầm.

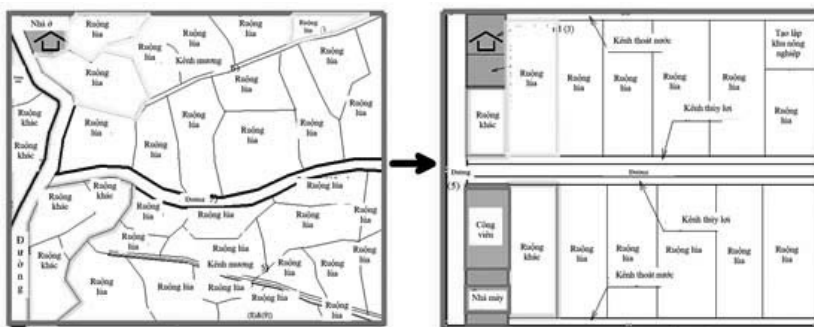
Các công việc trên được thực hiện đồng bộ với các dự án cơ sở hạ tầng khác có liên quan nhằm hỗ trợ sản xuất nông nghiệp, phát triển cơ sở hạ tầng và hài hòa việc sử dụng đất thông qua hệ thống các quy định đồng bộ, gồm: hướng dẫn triển khai; đánh giá hiệu quả; khuyến khích đầu tư vào nông nghiệp quy mô lớn, công nghệ cao; khuyến khích việc tăng cường chất lượng thực hiện các dự án nông nghiệp (Hình 1).

Việc tập trung đất đai được thực hiện thông qua “Tổ chức quản lý trung gian đất nông nghiệp FIAO (Farm land Intermediary Administration Organization) - Ngân hàng đất nông nghiệp”.

Bắt đầu từ năm tài khóa 2014, chính quyền Tokyo đã thành lập FIAO với chi nhánh trên toàn quốc nhằm thúc đẩy ngành nông nghiệp cũng như nâng cao năng suất nhờ đẩy mạnh giao dịch đất nông nghiệp, với tên gọi khác là “Ngân hàng đất nông nghiệp”. FIAO có vai trò là một tổ chức trung gian giữa những chủ đất nông nghiệp và những gia đình nông dân muốn có đất canh tác, hoặc những nhà đầu tư, tổ chức muốn tham gia ngành này (Hình 2).

Ngoài ra, FIAO còn đặt mục tiêu mua hoặc thuê lại đất đai từ những hộ nông dân nhỏ lẻ gộp lại thành những mảnh đất lớn để dễ dàng hơn cho canh tác trong các trang trại và cho thuê vùng đất này lại cho các tổ chức đủ điều kiện hoạt động trong lĩnh vực nông nghiệp lớn để có thể hoạt động hiệu quả hơn. Chính phủ Nhật Bản cũng muốn FIAO khôi phục hoạt động của những mảnh ruộng bị bỏ hoang, ước tính lên tới 400.000 ha theo thống kê năm 2010 cũng như ngăn chặn tình trạng bỏ hoang đồng ruộng.

Để có thể đạt mục tiêu trên, FIAO đã làm việc rất chặt chẽ với các Ủy ban



Hình 1. Dồn điền, đổi thửa, sắp xếp lại đồng ruộng, tập trung đất đai



Hình 2. Ngân hàng đất nông nghiệp

Nông nghiệp địa phương nhằm tìm kiếm chính xác những hộ nào muốn cho thuê đất nông nghiệp. Trong trường hợp không có hộ gia đình nào muốn cho thuê đất, Ủy ban Nông nghiệp địa phương sẽ được trao quyền sử dụng bất kỳ mảnh đất nông nghiệp nào mà họ đánh giá là hoạt động kém hiệu quả hoặc bị bỏ hoang. Đối với những mảnh đất hoang vô chủ, chính quyền địa phương sẽ đăng thông báo lên các phương tiện truyền thông công cộng trước khi lấy quyền sử dụng của mảnh đất đó. Những công ty muốn thuê đất liên lạc trực tiếp với FIAO mà không phải đàm phán trực tiếp với nhiều hộ nông dân, qua đó tạo nên những phiền phức không đáng có giữa Nhà nước - nhà đầu tư - người dân có đất.

#### 4. GIẢI PHÁP KHUYẾN KHÍCH TIẾP CẬN ĐẤT ĐAI THÔNG QUA DỒN ĐIỀN, ĐỔI THỬA, ĐIỀU CHỈNH ĐẤT ĐAI, CHỈNH TRANG, PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ TẬP TRUNG ĐẤT ĐAI Ở NÔNG THÔN

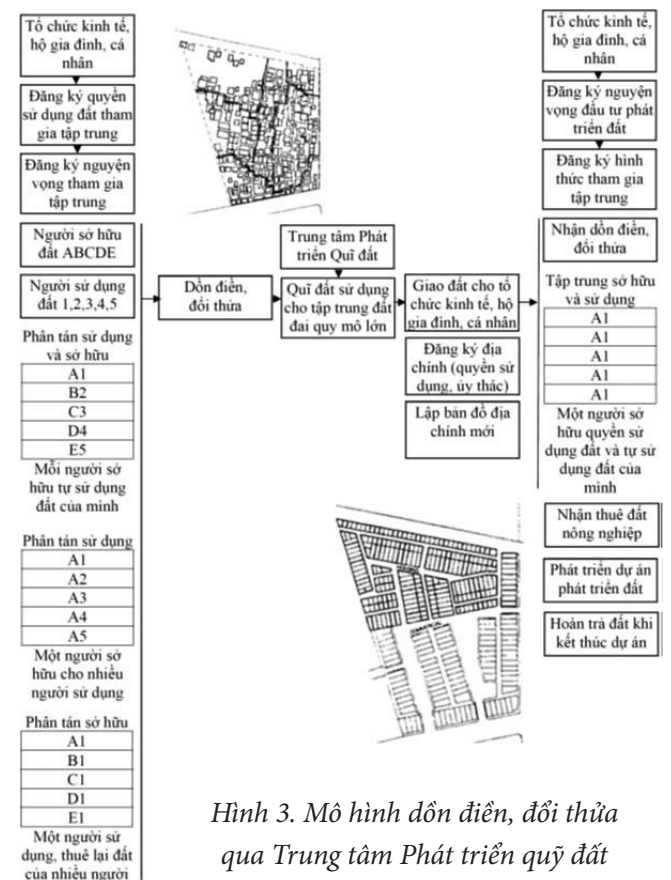
Đại hội XIII của Đảng đã làm rõ mối quan hệ giữa Nhà nước, thị trường, xã hội và khẳng định thị trường đóng vai trò quyết định trong xác định giá cả hàng hóa, dịch vụ, trong huy động, phân bổ và sử dụng nguồn lực. Vì vậy, việc điều chỉnh đất đai, phát triển đô thị có thể được thực hiện thông qua dồn điền, đổi thửa tại đô thị để tạo không gian phát triển tại đô thị. Trong lĩnh vực sản xuất, kinh doanh, tiếp cận đất đai có thể được thực hiện thông qua tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê QSDĐ nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp; thuê lại đất trong các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế, khu công nghệ cao; hợp tác kinh doanh theo hợp đồng giữa một bên góp QSDĐ và một bên góp tài chính; mua cổ phần, mua bán sáp nhập doanh nghiệp (Hình 3).

Từ thực tiễn và kinh nghiệm của một số nước cho thấy, có 04 phương thức tập trung đất đai được sử dụng phổ biến trên thế giới đã thực hiện thành công ở Việt Nam, đáp ứng được yêu cầu tập trung đất đai theo quy mô mong muốn và ít có tác động tiêu cực đến xã hội, đó là: Dồn điền, đổi thửa; Thuê đất nông nghiệp của người sử dụng đất; Phát triển mạng lưới tập trung đất đai để sản xuất, kinh doanh nông nghiệp; Liên kết, hợp tác với người sử dụng đất. Bên cạnh đó, 02 phương thức còn lại (nhận chuyển nhượng QSDĐ nông nghiệp; nhận góp vốn bằng QSDĐ) phù hợp với cơ chế thị trường nhưng quá trình tổ chức thực hiện chưa thành công. Nguyên nhân không thành công là giá trị đất nông nghiệp thấp nên khi góp vốn vào doanh nghiệp chỉ chiếm tỷ lệ nhỏ trong tổng số vốn của doanh nghiệp, khi doanh nghiệp tăng vốn điều lệ thì giá trị đất nông nghiệp còn lại rất thấp dẫn đến mất tư liệu sản xuất; phương thức chuyển

nhượng QSDĐ, người nông dân không được chuyển đổi nghề sang lĩnh vực khác ổn định hơn, giá trị chuyển nhượng QSDĐ nhỏ không đảm bảo cuộc sống ổn định lâu dài nên người nông dân vẫn có tâm lý giữ đất như biện pháp bảo hiểm cho cuộc sống.

Thí điểm Mô hình đơn vị sự nghiệp công (Trung tâm Phát triển quỹ đất) làm đầu mối để thực hiện tập trung, tích tụ, đất đai. Đối tượng tham gia là Trung tâm Phát triển quỹ đất được thành lập theo quy định của pháp luật về đất đai; Tổ chức kinh tế theo quy định của Luật Đất đai, doanh nghiệp liên doanh, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất để tổ chức sản xuất nông nghiệp (sau đây gọi chung là Nhà đầu tư); Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp; Các cơ quan Nhà nước thực hiện quyền và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý Nhà nước về đất đai; Các đối tượng khác có liên quan đến quản lý, sử dụng đất.

Phương thức thực hiện qua Trung tâm Phát triển quỹ đất được phát triển quỹ đất nông nghiệp thông qua các hình thức sau: Thuê QSDĐ của người sử dụng đất; Nhận chuyển nhượng QSDĐ; Nhận ký gửi quỹ đất của người sử dụng đất; Nhận quỹ đất công ích do Ủy ban nhân dân xã quản lý trong phạm vi dự kiến phát triển



Hình 3. Mô hình dồn điền, đổi thửa qua Trung tâm Phát triển quỹ đất

quỹ đất để tập trung, tích tụ đất đai cho sản xuất nông nghiệp; Chuyển đổi QSDĐ để tạo thành ô thửa tập trung (đối với những trường hợp nằm trong phạm vi dự án mà không thỏa thuận được). Trong trường hợp Trung tâm Phát triển quỹ đất đầu tư cơ sở hạ tầng giao thông, thủy lợi... thì Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm xây dựng phương án điều chỉnh, sắp xếp đất đai sau khi kết thúc dự án để thảo luận và thống nhất với người dân sau khi dự án bắt đầu.

Mô hình đồn điền, đổi thửa, tập trung đất đai nông nghiệp ở nông thôn, có thể được mở rộng cho các dự án điều chỉnh đất đai, chỉnh trang, phát triển đô thị trên cơ sở thực hiện các giải pháp sau đây:

*Thứ nhất*, rà soát và hoàn thiện cơ chế thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng bảo đảm hài hòa mối quan hệ giữa Nhà nước, thị trường và xã hội.

*Thứ hai*, đổi mới cơ chế điều tiết giá trị tăng thêm từ đất bằng cách lập bản đồ giá đất trước khi lập quy hoạch, sau khi lập quy hoạch, sau khi xây dựng công trình kết cấu hạ tầng giao thông, kinh tế, xã hội, chỉnh trang đô thị, thực hiện thu hồi đất vùng phụ cận, điều chỉnh đất đai, đồn điền, đổi thửa tại đô thị để tăng thu ngân sách Nhà nước, đồng thời ưu tiên cho người bị thu hồi đất ở được giao đất hoặc mua nhà trên diện tích đất đã thu hồi, phát triển hệ sinh thái đô thị, công nghiệp, thương mại, dịch vụ, du lịch dọc theo các hướng tuyến hạ tầng giao thông theo phương pháp tiếp cận định hướng phát triển theo hạ tầng giao thông (TOD) trên cơ sở bổ sung cơ chế, chính sách thu hồi đất vùng phụ cận các dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang khu đô thị, khu dân cư nông thôn (để đầu tư QSDĐ thực hiện dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ, sản xuất, kinh doanh) bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người dân và doanh nghiệp.

*Thứ ba*, bổ sung, hoàn thiện cơ chế, chính sách thu hồi đất đối với các dự án chậm/muộn đưa đất vào sử dụng, thu hồi giá trị tăng thêm từ đất để bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người dân và doanh nghiệp.

*Thứ tư*, nghiên cứu bổ sung quy định thu hồi đất đối với phần diện tích đất chủ đầu tư và người sử dụng đất không thỏa thuận được việc nhận chuyển nhượng bằng QSDĐ theo nền kinh tế thị trường, bảo đảm môi trường kinh doanh bình đẳng giữa các thành phần kinh tế trên cơ sở đồng thuận của người dân.

*Thứ năm*, bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm sinh kế lâu dài cho người có đất thu hồi, giảm khiếu kiện khi Nhà nước thu hồi đất.

*Thứ sáu*, nghiên cứu bổ sung hoàn thiện cơ chế tạo quỹ đất, huy động các nguồn vốn xây dựng các khu dân cư (có hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ) để bố trí chỗ ở mới cho người có đất thu hồi thông qua Tổ chức phát triển quỹ đất.

Cùng với vốn, nguồn nhân lực, đất đai là một trong ba đầu vào cốt yếu của sản xuất và phát triển kinh tế. Doanh nghiệp tiếp cận đất đai để triển khai dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh, phát triển nông nghiệp, nông thôn, chỉnh trang, phát triển đô thị ■

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Báo cáo đánh giá kết quả thực hiện nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2016 - 2020 và phương hướng, nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2021 - 2025.
2. Báo cáo dự thảo Tổng kết tình hình thực hiện Nghị quyết số 19-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương khóa XI về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp hóa theo hướng hiện đại, năm 2021 của các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.
3. Báo cáo Sơ kết 05 năm thực hiện Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31 tháng 10 năm 2012 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng (khóa XI) về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành một nước công nghiệp theo hướng hiện đại. Tổng cục Quản lý đất đai, năm 2017.
4. Clever, Jennifer, Midori Iijima, and Benjamin Petlock. 2014. *Agricultural Corporations Help Revitalize Japan's Farm Sector*. Global Agricultural Information Network Report 7/3.
5. Đảng Cộng sản Việt Nam. 2021. Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội, 2021.
6. Klaus W. Deininger. 2004. Chính sách đất đai cho tăng trưởng và xóa đói giảm nghèo, Báo cáo nghiên cứu chính sách của Ngân hàng Thế giới, Nhà xuất bản Văn hóa - Thông tin.
7. Nguyễn Tấn Phát. 2006. Chính sách đất đai ở Việt Nam trong thời kỳ đổi mới, Tạp chí Nghiên cứu Kinh tế, số 1 (332).
8. Rana Amirtahmasebi, Mariana Orloff, Sameh Wahba, Andrew Altman. 2016. *Regenerating Urban Land: A Practitioner's Guide to Leveraging Private Investment*, World Bank Publications.