

CÔNG THƯƠNG

TẠP CHÍ - CƠ QUAN THÔNG TIN LÝ LUẬN CỦA BỘ CÔNG THƯƠNG ISSN: 0866-7756

VIET NAM TRADE AND INDUSTRY REVIEW

CÁC KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU KHOA HỌC VÀ ỨNG DỤNG CÔNG NGHỆ

SỐ 20 - THÁNG 8/2020



8 934602 001078

Website: <http://tapchicongthuong.vn>



HỘI ĐỒNG BIÊN TẬP

TS. Trần Tuấn Anh
GS.TS. Trần Thọ Đạt
GS.TS. Trần Văn Địch
GS.TS. Nguyễn Bách Khoa
GS.TSKH. Đỗ Ngọc Khuê
GS.TSKH. Bành Tiến Long
GS.TSKH. Nguyễn Xuân Quỳnh
GS.TS. Đinh Văn Sơn
GS.TSKH. Trần Văn Sung
GS.TS. Lê Văn Tán
GS. TS. Phạm Minh Tuấn
GS.TSKH. Đào Trí Úc
GS.TSKH. Đặng Ứng Vận
GS.TS. Võ Khánh Vinh

TỔNG BIÊN TẬP

ThS. Đặng Thị Ngọc Thu

ĐT: 0968939668

PHÓ TỔNG BIÊN TẬP

Ngô Thị Diệu Thúy

ĐT: 024.22218228 - 0903223096

Phạm Thị Lệ Nhung

ĐT: 0912.093191

TÒA SOẠN

Tầng 8, số 655 Phạm Văn Đồng,
Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

Ban Trị sự - ĐT: 024.22218238

Fax: 024.22218237

Ban Thư ký - Xuất bản

ĐT: 024.22218230

Ban Truyền thông - ĐT: 024.22218239

Ban Chuyên đề - ĐT: 024.22218229

Ban Phóng viên - ĐT: 024.22218232

Trung tâm Thông tin Đa phương tiện

ĐT: 024.2221 8231

Email: online@tapchicongthuong.vn

VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN PHÍA NAM

Số 12 Nguyễn Thị Minh Khai, P. Đa Kao,
Q. 1, TP. Hồ Chí Minh

ĐT: (028) 38213488 - Fax: (028) 38213478

Email: vpddpntapchicongthuong@gmail.com

Giấy phép hoạt động báo chí số:

60/GP-BTTTT

Cấp ngày 05/3/2013

Trình bày: Tại Tòa soạn

In tại Công ty CP Đầu tư và

Hợp tác quốc tế

Giá 250.000 đồng

Website: www.tapchicongthuong.vn

MỤC LỤC

CONTENTS

ISSN: 0866-7756 số 20 - Tháng 8/2020

LUẬT

MAI THỊ CHÚC HẠNH

Tác động của cam kết về môi trường trong các hiệp định thương mại tự do (FTA) thế hệ mới đến doanh nghiệp Việt Nam
Impacts of environmental commitments under the new-generation Free Trade Agreements on Vietnamese enterprises8

TRẦN VĂN NAM

Về các hình thức giao dịch quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp theo Luật Đất đai năm 2013
Some forms of transactions of the land use right in industrial zones under the 2013 Law on Land.....14

VŨ MẠNH HÀ

Thực trạng và giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng các hình phạt chính không tước tự do tại Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
The situation and solutions for enhancing the effectiveness of applying main penalties which do not deprive of freedom in Bien Hoa City, Dong Nai Province.....22

DIỆP THÀNH NGUYỄN

Nâng cao chất lượng chấp hành pháp luật thi hành án hành chính
Improving the quality of law observance of administrative judgment execution.....27

NGUYỄN VĂN VIỆT

Bàn về kinh doanh bất động sản đối với nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam
A discussion about the real estate businesses of foreign investors in Vietnam33

NGUYỄN THỊ THU HIỀN

Chuyển giao hợp đồng bảo hiểm theo quy định của Luật Kinh doanh bảo hiểm:
Một số hạn chế và kiến nghị hoàn thiện
The transfer of insurance contract under the current Law on Insurance Business of Vietnam:
Some shortcomings and recommendations38

NGUYỄN THỊ NỮ

Pháp luật về hội của Cộng hòa liên bang Đức, Cộng hòa Pháp và Cộng hòa nhân dân Trung Hoa - Một số kinh nghiệm cho Việt Nam
Laws of the Federal Republic of Germany, the French Republic and the People's Republic of China on the right to freedom of association: Some lessons for Vietnam46

TRẦN NGỌC DUNG

Trách nhiệm pháp lý đối với hành vi bán hàng đa cấp bất chính theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện nay

Legal liabilities of illegal multi-level marketing according to current Vietnam's provisions51

VŨ VĂN TUẤN - DƯƠNG VĂN ĐOAN - ĐỖ VĂN THUẬN

Một số vấn đề liên quan đến quyền của nông dân đối với ruộng đất

Some issues about the rights of farmers to farming land57

NGUYỄN PHƯỚC LONG - TRẦN CAO THÀNH

Giới hạn diện tích được nhận chuyển quyền đất nông nghiệp của cá nhân, hộ gia đình:

Từ quy định pháp luật đến thực tiễn thực thi

Limits for transferring agricultural land use rights which are applied for individuals and households:

From legal bases to practical enforcement62

KINH TẾ

NGUYỄN VĂN THÀNH

Một số giải pháp nâng cao năng lực cạnh tranh cấp tỉnh của Thành phố Hải Phòng

Some solutions to improve Hai Phong city's provincial competitiveness.....68

TRẦN NGUYỄN MỸ LINH

Điều chỉnh pháp luật quản lý về đất đai liên quan tới đầu tư nước ngoài tại Việt Nam

Adjustments of regulations on land management related to FDI enterprises in Vietnam74

TRẦN HỒNG NGUYỄN

Giá trị hiện tại thuần và tỷ lệ chiết khấu trong đánh giá hiệu quả đầu tư

Evaluating the investment efficiency with the use of net present value and discount rate78

PHẠM THỊ HẰNG - PHẠM THỊ NGỌC

Lý luận tăng trưởng kinh tế và phát triển bền vững nền kinh tế ở Việt Nam

A discussion on the economic growth and sustainable economic development of Vietnam82

NGUYỄN NHẬT LINH

Nâng cao hiệu quả sử dụng vốn đối với quỹ đầu tư phát triển địa phương

Improving the capital efficiency for local development and investment funds.....89

LÊ VĂN TUẤN - PHÙNG DUY QUANG

Áp dụng mô hình GARCH dự báo ảnh hưởng của đại dịch Covid-19 đến thị trường chứng khoán Việt Nam

Applying the GARCH model to forecast the impacts of Covid-19 pandemic on Vietnam's stock market93

TRẦN THANH TÙNG

Ảnh hưởng của hạ tầng giao thông đến sự phát triển kinh tế của vùng đồng bằng sông Cửu Long

Impacts of transport infrastructure on the Mekong Delta's economic development99

TRẦN NGUYỄN ĐÔNG - NGUYỄN VĂN CƯỜNG - NGUYỄN THỊ KIM TUYẾN

- LÊ TRUNG NGUYỄN - ĐẶNG ANH THƯ

Nghiên cứu thị trường thuốc bảo vệ thực vật trong sản xuất lúa tại tỉnh Đồng Tháp

A research on the market of plant protection products for rice crops in Dong Thap Province105

GIỚI HẠN DIỆN TÍCH ĐƯỢC NHẬN CHUYỂN QUYỀN ĐẤT NÔNG NGHIỆP CỦA CÁ NHÂN, HỘ GIA ĐÌNH: TỪ QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT ĐẾN THỰC TIỄN THỰC THI

● NGUYỄN PHƯỚC LONG - TRẦN CAO THÀNH

TÓM TẮT:

Nước ta là một nước nông nghiệp, ngành Nông nghiệp đóng vai trò vô cùng quan trọng trong nền kinh tế quốc dân nên hoàn thiện hệ thống pháp luật đất đai đối với đất nông nghiệp luôn là nhiệm vụ hàng đầu của các nhà lập pháp để đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế đất nước, phù hợp với xu thế hội nhập. Tuy nhiên, qua thực tiễn thực thi pháp luật đất đai đã xuất hiện nhiều bất cập, đặc biệt là các quy định về giới hạn diện tích được nhận chuyển quyền đất nông nghiệp của cá nhân, hộ gia đình. Trong phạm vi bài viết, tác giả làm rõ những quy định của pháp luật Việt Nam về giới hạn diện tích được nhận chuyển quyền đất nông nghiệp của cá nhân, hộ gia đình; đánh giá thực tiễn áp dụng các quy định về giới hạn diện tích được nhận chuyển quyền đất nông nghiệp của cá nhân, hộ gia đình và đưa ra những giải pháp nhằm hoàn thiện chính sách giới hạn diện tích được nhận chuyển quyền đất nông nghiệp của cá nhân, hộ gia đình.

Từ khóa: Pháp luật, đất nông nghiệp, chuyển quyền, giới hạn diện tích được nhận chuyển quyền.

1. Quy định pháp luật về giới hạn diện tích được nhận chuyển quyền đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân

Giới hạn diện tích được nhận chuyển quyền đất nông nghiệp được quy định cụ thể tại Điều 44 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP về Hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013.

Thứ nhất, đối với đất trồng cây hàng năm, đất làm muối, đất nuôi trồng thủy sản, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng được chia theo hai khu vực.

Đối với các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thuộc khu vực Đông Nam bộ và khu vực đồng bằng sông Cửu Long, bao gồm: TP. Hồ Chí Minh, Bình Dương, Bình Phước, Tây Ninh, Bà

Rịa-Vũng Tàu, Đồng Nai, Long An, Tiền Giang, Bến Tre, Kiên Giang, Hậu Giang, Bạc Liêu, Vĩnh Long, Trà Vinh, Sóc Trăng, Đồng Tháp, An Giang, Cà Mau, Cần Thơ, hạn mức không quá 30 héc ta cho mỗi loại đất.

Hạn mức này đã được nới rộng gấp năm lần so với hạn mức được quy định tại Nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội số 1126/2007/NQ-UBTVQH quy định về hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất.

Đối với các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương còn lại, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất không quá 20 héc ta cho mỗi loại đất, gấp năm lần so với hạn mức được quy định tại Nghị quyết số 1126/2007/NQ-UBTVQH.

Thứ hai, đối với đất trồng cây lâu năm, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng được chia theo hai khu vực như sau:

Đối với các xã, phường, thị trấn ở đồng bằng, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng không quá 100 héc ta. Hạn mức này đã được nới rộng gấp năm lần so với quy định tại Nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội số 1126/2007/NQ-UBTVQH.

Đối với các xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng không quá 300 héc ta, gấp 6 lần hạn mức tại Nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội số 1126/2007/NQ-UBTVQH.

Thứ ba, đối với đất rừng sản xuất là rừng trồng.

Tương tự như đối với đất trồng cây hằng năm, đất làm muối, đất nuôi trồng thủy sản, đất trồng cây lâu năm, tùy thuộc từng khu vực địa lý mà hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất rừng sản xuất là khác nhau. Cụ thể:

Đối với các xã, phường, thị trấn ở đồng bằng, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất không quá 150 héc ta, gấp 3 lần so với hạn mức được quy định tại Nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội số 1126/2007/NQ-UBTVQH.

Đối với các xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng

đất không quá 300 héc ta, nới rộng hơn 3 lần so với quy định tại Nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội số 1126/2007/NQ-UBTVQH.

Pháp luật cho phép hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp không chỉ trong phạm vi một tỉnh mà còn có thể trên địa bàn nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Trong trường hợp này, tổng diện tích được nhận chuyển nhượng trong hạn mức đối với mỗi loại đất (đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất là rừng trồng, đất nuôi trồng thủy sản và đất làm muối) bằng hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất cao nhất. Điều này cho thấy, Nhà nước đã tạo điều kiện tối đa cho người sử dụng đất khi họ nhận chuyển quyền sử dụng đất, được nâng mức tích tụ đất đai nhằm phát triển sản xuất.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp bao gồm nhiều loại đất (đất trồng cây hằng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất là rừng trồng, đất nuôi trồng thủy sản và đất làm muối) thì hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp được xác định theo từng loại đất được quy định như trên. Như vậy, đối với trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp trong trường hợp cùng lúc nhận chuyển quyền sử dụng nhiều loại đất, pháp luật không khống chế tổng hạn mức được nhận chuyển nhượng mà chỉ khống chế hạn mức nhận chuyển quyền đối với từng loại đất cụ thể.

2. Thực trạng quy định pháp luật về giới hạn diện tích được nhận chuyển quyền đất nông nghiệp

Có thể thấy, quy định về hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất đai vẫn tồn tại một số hạn chế, bất cập nhất định. Cụ thể:

Thứ nhất, pháp luật đất đai hiện nay chỉ mới quy định cụ thể về mức giới hạn được nhận chuyển quyền sử dụng đất ở một số loại đất nông nghiệp mà vẫn chưa có khái niệm thống nhất về hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất;

Thứ hai, quy định về hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp đã có nhưng chưa đảm bảo tính khả thi. Quy định ngày càng cụ thể, chi tiết trong Luật Đất đai năm 2013, Nghị quyết số 1126/2007/NQ-UBTVQH11, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP nhưng hiện nay các cơ quan vẫn không quản lý được hạn mức nhận chuyển quyền. Mặt khác, cơ quan có thẩm quyền không phát hiện được người sử dụng đất vượt hạn mức, khó xác định hạn mức trong trường hợp một người nhận chuyển quyền ở nhiều địa phương khác nhau, đồng thời không xử lý được các trường hợp vượt hạn mức,...

Thứ ba, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp hiện nay không còn phù hợp với tình hình phát triển nền nông nghiệp của nước ta và tạo ra rủi ro pháp lý cho người có đất vượt hạn mức nhận chuyển quyền. Người có nhu cầu mở rộng quy mô sản xuất lại không được phép nhận chuyển quyền vượt hạn mức cho phép, buộc họ phải “lách luật” nhờ người thân đứng tên giúp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Điều này tiềm ẩn rủi ro pháp lý và rất dễ phát sinh tranh chấp đất đai: Khả năng được giải ngân khi vay vốn để sản xuất rất ít, người đứng tên trong giấy chứng nhận có thể đem quyền sử dụng đất đó chuyển quyền cho người khác dẫn đến tranh chấp đất đai. Người không trực tiếp bỏ vốn để “mua đất” nhưng lại đứng tên trong giấy chứng nhận, khi xảy ra tranh chấp rủi ro pháp lý thuộc về bên nhờ người khác đứng tên giùm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là rất cao. Chính vì vậy, những nông dân tâm huyết với nghề sẽ khó lòng an tâm đầu tư sản xuất;

Thứ tư, khi nhiều người cùng góp tiền vốn để nhận chuyển quyền sử dụng đất của một thửa đất thì việc tính diện tích đất như thế nào để xác định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất cho từng người vẫn chưa được quy định cụ thể.

Việc quy định về hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp cũng đã và đang trở thành một rào cản lớn, đặc biệt là đối với các doanh nghiệp trong quá trình tiếp cận đất đai

nhằm phát triển kinh tế. Theo đánh giá của doanh nghiệp nông nghiệp, sau nhiều năm hầu như không có sự tiến bộ đáng kể nào trong tiếp cận đất đai. Điều này có nghĩa là doanh nghiệp phải “tự bơi” khi muốn mở rộng mặt bằng cho sản xuất - kinh doanh. Trên thực tế, bình quân thu nhập từ nông nghiệp hiện còn thấp, dẫn đến không ít nông dân có xu hướng bỏ ruộng, không tha thiết với sản xuất nông nghiệp. Theo thống kê, tỷ lệ bỏ hoang đất nông nghiệp đã tăng từ 1,7% (năm 2014) lên 3,8% (năm 2016); đồng thời diện tích sử dụng đất bình quân hộ giảm 0,9% trong giai đoạn 2014 – 2016.

Kéo theo đó, đóng góp của đất đai cho tăng trưởng nông nghiệp cũng có xu hướng giảm. Số lượng doanh nghiệp nông nghiệp tăng nhưng vẫn chỉ chiếm khoảng 1,6% tổng số doanh nghiệp cả nước, chủ yếu là các doanh nghiệp nhỏ và siêu nhỏ. Doanh thu bình quân của các doanh nghiệp nông nghiệp chỉ đạt 3,6 tỷ đồng/năm.

Trong khi đó, nhận thấy giá trị của đất đai và nhu cầu mở rộng lĩnh vực sản xuất, những năm gần đây, không ít các doanh nghiệp lớn đang có xu hướng chuyển một phần vốn từ việc kinh doanh công nghiệp, bất động sản, dịch vụ sang đầu tư sản xuất nông nghiệp. Tuy nhiên lại gặp không ít khó khăn trong việc tích tụ đất đai xuất phát từ quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa các bên liên quan.

Hiện nay, hầu hết diện tích đất nông nghiệp được giao cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài. Trong khi đó, quỹ đất tương tự do Nhà nước quản lý không còn nhiều để cho doanh nghiệp thuê sử dụng vào mục đích nông nghiệp. Vậy nên nếu doanh nghiệp muốn tích tụ đất phục vụ sản xuất thì phải ký kết hợp đồng với hàng chục, thậm chí hàng trăm hộ gia đình nông dân mới có đủ đất để triển khai thực hiện dự án nông nghiệp. Trong trường hợp này, việc thỏa thuận, thương lượng, bồi thường rất khó khăn, phức tạp, kéo dài do không ít hộ gia đình đưa ra mức tiền bồi thường quá cao. Muốn tiếp cận được đất đai, doanh nghiệp phải mất rất nhiều thời gian, công

sức và tiền bạc. Ngoài ra, nhiều doanh nghiệp muốn phát triển sản xuất ở quy mô lớn nhưng lại vướng mắc do quy định về hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp, tức là hạn mức này là quá nhỏ so với nhu cầu về đất đai của doanh nghiệp.

Một bất cập nữa của chính sách hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất là tạo ra rào cản đối với thị trường bất động sản nông nghiệp. Khi nghiên cứu hệ thống pháp luật điều chỉnh thị trường bất động sản ở Việt Nam, phải khẳng định rằng, chúng ta chưa có khung pháp luật hoàn chỉnh cho loại hình bất động sản nông nghiệp. Sự vận hành và phát triển thị trường bất động sản nông nghiệp trong thời gian qua được thực hiện trên cơ sở thỏa thuận của các bên tham gia đầu tư kinh doanh một cách linh hoạt từ các quy định pháp luật chuyên ngành; để mô phỏng và hiện thực hóa các giao dịch, các thương vụ trên thị trường, chứ không phải từ những quy định chính thức cụ thể dành riêng cho loại hình giao dịch kinh doanh bất động sản nông nghiệp. Thực tế cho thấy, các doanh nghiệp gặp rất nhiều khó khăn trong quá trình thực thi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Luật Đất đai 2013 quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm đối với hộ gia đình không được quá 10 lần hạn mức giao đất. Các giao dịch chuyển đổi đất nông nghiệp hiện tại chỉ được chuyển nhượng trong nội bộ xã, những người trực tiếp mưu sinh từ đất thì có quyền chuyển nhượng cho nhau. Còn những người không có cuộc sống trực tiếp mưu sinh từ đất, không trực tiếp canh tác trên cánh đồng, trên ruộng vườn thì khó được chuyển nhượng. Điều này được cho là chưa khuyến khích tích tụ đất đai, gây cản trở cho doanh nghiệp khi muốn đầu tư vào nông nghiệp với quy mô lớn.

3. Một số giải pháp nhằm hoàn thiện quy định pháp luật về giới hạn diện tích được nhận chuyển quyền đất nông nghiệp

Trước đây, giới hạn mức diện tích được nhận chuyển quyền nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân là cách thức để nhà nước quản lý đảm bảo

công bằng giữa mọi công dân với nhau, ngoài ra còn là để không được hình thành "địa chủ mới", tức những người nhiều ruộng đất chỉ thực hiện việc phát canh thu tô, không trực tiếp lao động mà chỉ dùng đất để thu lợi.

Tuy nhiên, với sự phát triển không ngừng nghỉ của nền kinh tế, nhiều quy định pháp luật về giới hạn mức diện tích được nhận chuyển quyền nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân không còn phù hợp như đã trình bày ở thực trạng trên. Do đó, Nhà nước cần xây dựng các chính sách khác để kiện toàn các chế định này.

Thứ nhất, các nhà lập pháp pháp luật đất đai cần bổ sung, hoàn thiện một số nội dung còn thiếu sót trong quy định pháp luật như hoàn thiện khái niệm thống nhất về hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất; quy định các công cụ cũng như giao trách nhiệm cho cơ quan nhà nước cụ thể trong công tác kiểm tra, giám sát thường xuyên hành vi người sử dụng đất vượt hạn mức để tránh đùng đẩy trách nhiệm giữa các cơ quan nhà nước. Quan trọng nhất, sớm xây dựng hệ thống ngân hàng đất đai trên toàn lãnh thổ cả nước nhằm để dành kiểm soát hạn mức sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân, hộ gia đình.

Thứ hai, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp hiện nay không còn phù hợp với tình hình phát triển nền nông nghiệp của nước ta, chính vì vậy, pháp luật nên sớm thay đổi hạn mức này theo hướng mở rộng diện tích được nhận chuyển quyền đất nông nghiệp tùy thuộc vào từng khu vực địa lý cụ thể. Sự cải cách này sẽ giảm thiểu nhiều rủi ro pháp lý cho người có đất vượt hạn mức nhận chuyển quyền.

Thứ ba, hiện nay, hầu hết diện tích đất nông nghiệp được giao cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài. Trong khi đó, cơ cấu nền kinh tế đang chuyển dịch theo hướng nhiều thành phần kinh tế khác ngoài cá nhân, hộ gia đình cũng quan tâm đến đầu tư, phát triển kinh doanh trên đất nông nghiệp, điều này làm cho thị trường bất động sản nông nghiệp cực kỳ sôi động. Vì vậy, ngoài mở rộng hạn mức nhận chuyển

quyền sử dụng đất nông nghiệp cho cá nhân, hộ gia đình thì Nhà nước nên xem trọng việc tạo thêm nhiều điều kiện để các thành phần kinh tế khác, cụ thể là doanh nghiệp có thể tiếp cận trực tiếp nhiều hơn với đất nông nghiệp như mở rộng các dự án sử dụng đất nông nghiệp có ưu tiên cho các doanh nghiệp đổi mới sáng tạo; loại bỏ các thủ tục hành chính không cần thiết trong quá

trình bồi thường cho cá nhân, hộ gia đình đang sử dụng đất nông nghiệp; giảm bớt các loại thuế, lệ phí đối với các doanh nghiệp này nhằm giúp các doanh nghiệp có thêm nguồn lực để đầu tư, phát triển các dự án nông nghiệp sạch đồng thời đây cũng là biện pháp giúp doanh nghiệp có thể bồi thường mức tương xứng, đẩy nhanh quá trình di dời của người dân;... ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Quốc hội (2013). *Luật Đất đai năm 2013*.
2. Chính phủ (2013). *Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013*.
3. Quốc hội (2007). *Nghị quyết số 1126/2007/NQ-UBTVQH quy định về hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất*.
4. Chính phủ (2017). *Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 về việc sửa đổi bổ sung Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013*.
5. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2017). *Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường ngày 29/9/2017 quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành luật đất đai*.
6. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2017). *Hạn mức giao đất nông nghiệp và nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của Hộ gia đình, cá nhân* được đăng trên Trang thông tin Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ngày 31/11/2017.
7. Nguyễn Quang Thuấn (2018). *Tích tụ, tập trung đất đai cho phát triển nông nghiệp ở Việt Nam trong điều kiện mới*, đăng trên trang thông tin điện tử Viện Hàn lâm Khoa học Xã hội Việt Nam ngày 18/01/2018.
8. Thư ký luật online (01/01/2000). *Sử dụng đất nông nghiệp vượt quá hạn mức diện tích phải nộp thuế bổ sung*. <<https://thukyluat.vn/news/binh-luan/su-dung-dat-nong-nghiep-vuot-qua-han-muc-dien-tich-phai-nop-thue-bo-sung-37581.html>>
9. Đặng Chính (2015), “Mỗi hộ được giao tối đa bao nhiêu đất nông nghiệp”, *Cổng thông tin điện tử Chính phủ*, ngày 16/02/2015;
10. Đặng Hùng Võ (2015). *Bỏ hạn mức giao đất nông nghiệp trong nông nghiệp?* Trang *thông tin điện tử của Viện Kinh tế và Quản lý thủy lợi*, ngày 01/12/2015.

Ngày nhận bài: 15/7/2020

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 25/7/2020

Ngày chấp nhận đăng bài: 5/8/2020

Thông tin tác giả:

1. NGUYỄN PHƯỚC LONG

Công ty Luật TNHH MTV Chánh Nghĩa

2. ThS. NCS. TRẦN CAO THÀNH

Giảng viên Trường Đại học Luật - Đại học Huế

**LIMITS FOR TRANSFERING
AGRICULTURAL LAND USE RIGHTS WHICH
ARE APPLIED OR INDIVIDUALS AND HOUSEHOLDS:
FROM LEGAL BASES TO PRACTICAL ENFORCEMENT**

● **NGUYEN PHUOC LONG**

Chanh Nghia Law Single-member Limited Liability Company

● Postgraduate student, Master. **TRAN CAO THANH**

Lecturer, University of Law - Hue University

ABSTRACT:

Vietnam is an agricultural country and the agricultural sector plays a very important role in the national economy. Hence, perfecting the legal system on agricultural land is always the top task of the country's lawmakers to meet the needs of the national economic development in the context of Vietnam's integration process. However, the practical enforcement of provisions of land has revealed many shortcomings, especially the provisions of limits for transferring agricultural land use rights which are applied for individuals and households. This article is to fully clarify and assess the practical enforcement of the provisions of limits for transferring agricultural land use rights which are applied for individuals and households, and some solutions are proposed to perfect these provisions.

Keywords: Law, agricultural land, transfer of rights, limits for transferring land use rights.