



CK.0000070547

BÔNG (Chủ biên)

TH HÀ - ThS. NGUYỄN THỊ THU HỒNG

# MÔ HÌNH QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI HIỆN ĐẠI Ở MỘT SỐ NƯỚC

## VÀ KINH NGHIỆM CHO VIỆT NAM

NGUYỄN  
ĐỌC LIỆU



NHÀ XUẤT BẢN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA



**Biên mục trên xuất bản phẩm của  
Thư viện Quốc gia Việt Nam**

Nguyễn Đình Bồng

Mô hình quản lý đất đai hiện đại ở một số nước và kinh nghiệm cho Việt Nam / Nguyễn Đình Bồng (ch.b.), Trần Minh Hà, Nguyễn Thị Thu Hồng. - H. : Chính trị Quốc gia, 2014. - 272tr. ; 21cm

1. Quản lí nhà nước 2. Đất  
354.34 - dc23

CTF0133p-CIP

Mã số: 333.1  
CTQG-2014

TS. NGUYỄN ĐÌNH BÔNG (Chủ biên)  
ThS. TRẦN THỊ MINH HÀ - ThS. NGUYỄN THỊ THU HỒNG

**MÔ HÌNH  
QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI HIỆN ĐẠI  
Ở MỘT SỐ NƯỚC  
VÀ KINH NGHIỆM  
CHO VIỆT NAM**



**NHÀ XUẤT BẢN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA - SỰ THẬT**  
Hà Nội - 2014

## TẬP THỂ TÁC GIẢ

- TS. NGUYỄN ĐÌNH BÔNG Phó Chủ tịch Hội Khoa học đất  
Việt Nam
- ThS. TRẦN MINH HÀ Vụ trưởng Vụ Hợp tác quốc tế,  
Bộ Tài nguyên và Môi trường
- ThS. NGUYỄN THỊ THU HỒNG Vụ trưởng Vụ Hợp tác quốc tế  
và Khoa học công nghệ, Tổng  
cục Quản lý đất đai

## LỜI NHÀ XUẤT BẢN

Hệ thống quản lý đất đai và bất động sản ở các nước phát triển có lịch sử hình thành và phát triển trên 100 năm, tích lũy được nhiều kinh nghiệm và thu được nhiều thành quả. Hệ thống này được xây dựng trên nền tảng công nghệ thông tin, trên cơ sở ứng dụng khoa học, công nghệ hiện đại: công nghệ viễn thám, hàng không, định vị toàn cầu - GPS, trong việc đo đạc lập bản đồ, hồ sơ địa chính; công nghệ thông tin trong việc xây dựng Hệ thống thông tin địa lý (GIS), Hệ thống thông tin đất đai (LIS) phục vụ cho công tác điều tra cơ bản, kiểm kê, thống kê đất đai, quy hoạch sử dụng đất, đăng ký đất đai, định giá đất,...

Ở nước ta, trong quá trình đổi mới từ năm 1986 đến nay, cùng với sự đổi mới chính sách, pháp luật đất đai, hệ thống quản lý đất đai đã từng bước phát triển theo hướng hiện đại, nâng cao năng lực, hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai, góp phần thực hiện thắng lợi các mục tiêu chiến lược phát triển kinh tế - xã hội nước ta trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa.

Tuy đã có được một số thành tích, song về cơ bản, hệ thống quản lý đất đai ở nước ta hiện tại vẫn chưa đáp ứng được yêu cầu ngày càng phát triển của đất nước. Vì vậy, việc học hỏi kinh nghiệm quản lý đất đai ở các nước là cần thiết cho việc xây dựng hệ thống quản lý đất đai hiện đại của Việt Nam.

Nhằm cung cấp tài liệu nghiên cứu, tham khảo về vấn đề nêu trên, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia - Sự thật xuất bản cuốn sách ***Mô hình quản lý đất đai hiện đại ở một số nước và kinh nghiệm cho Việt Nam*** của các tác giả thuộc Hội Khoa học đất Việt Nam, Tổng cục Quản lý đất đai và Bộ Tài nguyên và Môi trường, do TS. Nguyễn Đình Bồng làm Chủ biên.

Nội dung cuốn sách gồm 8 chương, tập trung phân tích về: hệ thống pháp luật đất đai trên thế giới; quy hoạch sử dụng đất ở; hệ thống đăng ký quyền (Hệ thống Torrens), hệ thống đăng ký văn tự giao dịch; hệ thống thông tin đất đai; định giá đất; thu hồi đất, trưng thu đất, trưng mua đất; phát triển quỹ đất, giao đất, cho thuê đất ở Mỹ, Anh, Pháp, Đức, Thụy Điển, Australia, Nga,...

Quản lý đất đai ở mỗi nước có nguồn gốc hình thành, phát triển, đặc điểm riêng phù hợp với mỗi nước, nên không có một mô hình được cho là hoàn chỉnh của nước này, mà có thể áp dụng nguyên bản với nước khác, vì vậy cuốn sách được trình bày theo hướng tiếp cận các thành phần chủ yếu của hệ thống quản lý đất đai với kinh nghiệm của các nước được đánh giá cao.

Cuốn sách có giá trị tham khảo tốt cho các nhà quản lý, các chuyên gia, các cơ quan quản lý đất đai trong quá trình đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại đất nước và những ai quan tâm đến vấn đề này.

Xin giới thiệu cuốn sách với bạn đọc.

*Tháng 8 năm 2014*

**NHÀ XUẤT BẢN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA - SỰ THẬT**

## MỞ ĐẦU

### **Đất đai, quản lý đất đai và thị trường bất động sản**

Đất đai là tài nguyên thiên nhiên, tài sản quý giá, lãnh thổ thiêng liêng của mỗi quốc gia, dân tộc. Đất đai và quan hệ đất đai là sợi chỉ đỏ xuyên suốt mọi thời đại. Quốc gia nào cũng quan tâm đến đất đai và quản lý đất đai nhằm củng cố địa vị của giai cấp thống trị và thu thuế.

Ngày nay, một hệ thống quản lý đất đai có chức năng xác lập hồ sơ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đất, giá trị đất, sử dụng đất và các tài liệu khác liên quan đến đất là một công cụ không thể thiếu được của nền kinh tế thị trường lành mạnh và thống thoả cũng như để quản lý bền vững tài nguyên đất. Thị trường đất đai (đối với Việt Nam là thị trường quyền sử dụng đất) là một thị trường phức tạp, việc phân tích thị trường đất đai có thể tiếp cận theo hai hướng: phân tích thị trường đất đai trên quan điểm kinh tế và phân tích thị trường đất đai trên quan điểm quản lý đất đai.



*- Phân tích thị trường đất đai trên quan điểm kinh tế*

Gala và Razzaz (2001) cho rằng, theo quan điểm kinh tế có thể tiếp cận thị trường đất đai từ các đặc điểm như sau:

*Đặc điểm 1:* Đất đai có vị trí cố định, liên quan đến hành vi của các đối tượng sử dụng và sự kiểm soát của nhà nước về sở hữu và sử dụng;

*Đặc điểm 2:* Đất đai không nhất thể, liên quan đến sự khác biệt về thông tin, các quyền về bất động sản không được xác định đúng, chi phí giao dịch cao;

*Đặc điểm 3:* Việc đầu tư phát triển đất đai, bất động sản đòi hỏi chi phí lớn, cần một nguồn tài chính lớn, tín dụng dài hạn; nguồn tín dụng ngắn hạn sẽ gặp rủi ro về lãi suất, cầm cố và thế chấp;

*Đặc điểm 4:* Nhu cầu phát sinh: Sự biến động của các thị trường tài chính, lao động, khoa học - công nghệ và thị trường hàng hóa đầu vào (nhiên liệu, nguyên liệu, vật tư xây dựng), đầu ra (nhà ở, căn hộ bán, cho thuê...)<sup>1</sup>;

*- Phân tích thị trường đất đai trên quan điểm quản lý đất đai*

Theo quan điểm này, có thể tiếp cận thị trường đất đai từ việc xây dựng kết cấu hạ tầng để không chỉ hỗ trợ thị trường đất đai mà còn hỗ trợ các thị trường khác trên cơ sở: phân tích thị trường đất đai trên quan điểm quản lý

---

1. Xem: Viện Nghiên cứu Quản lý Kinh tế Trung ương, AusAID: *Chính sách thu hút đầu tư vào thị trường bất động sản Việt Nam*, Nxb. Chính trị quốc gia, Hà Nội, 2006.

đất đai liên quan đến kết cấu hạ tầng do nhà nước thiết lập nhằm tạo lập hàng hóa đất đai, các lợi ích liên quan đến đất đai và giao dịch hàng hóa đất đai trên thị trường bất động sản như: i) Xác lập các quyền về đất đai; ii) Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; iii) Giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất; iv) Đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận.

Gala và Razzaz (2001) cho rằng: dưới góc độ kinh tế, các thị trường đất đai chi tiết được mô tả dưới các dạng hàng hóa: đất nông nghiệp, công nghiệp, thương mại, dịch vụ... Deininger (2003) cho rằng: Việc xây dựng, phân tích chính sách đất đai toàn cầu cho phép phản ánh tầm quan trọng của thị trường cho thuê và sử dụng đất cấp cơ sở, cộng đồng đã khuyến khích xây dựng cách tiếp cận khác nhau từ dưới (cơ sở) lên, tránh tình trạng “Một cỡ vừa cho tất cả mọi người”. Theo Hernando de Soto, cần phải khơi dậy của cải từ đất bằng cách tạo cho mỗi thửa đất một “cuốn hộ chiếu”<sup>2</sup>.

*Các điều kiện chủ yếu để đất đai trở thành hàng hóa<sup>3</sup>:*

- Đất đai cho mục đích thị trường đều phải bắt đầu ở

---

1. Viện Nghiên cứu Quản lý Kinh tế Trung ương, AusAID: *Chính sách thu hút đầu tư vào thị trường bất động sản Việt Nam, Sdd.*

2. Hernando de Soto: *The Mystery of Capital, Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else, Basic book, A Member of the Perseus Books Group, 2000.*

3. Xem: Jude Wallace and Williamson: “Land Market Development”, *Journal of Land Policy*, 2005.