

KINH NGHIỆM QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI Ở MỘT SỐ NƯỚC TRÊN THẾ GIỚI

● NGÔ KIM HOÀNG NGUYÊN - PHAN PHƯƠNG NGÂN - NGUYỄN THỊ THU UYÊN

TÓM TẮT:

Đất đai là tài nguyên quý giá của quốc gia. Chính phủ các nước luôn hướng đến việc xây dựng hệ pháp luật điều chỉnh hiệu quả quyền sử dụng đất đai. Bài viết này đưa ra các quy định pháp luật của một số các quốc gia tiêu biểu về các khía cạnh như chế độ sở hữu, quy hoạch đất đai, thu hồi và bồi thường. Trên cơ sở đó, nhóm tác giả đưa ra một số kiến nghị hoàn thiện các quy định pháp luật cũng như cơ chế quản lý đất đai ở Việt Nam.

Từ khóa: quản lý đất đai, quy hoạch đất đai, kinh nghiệm từ các nước.

1. Đặt vấn đề

Quản lý nhà nước về đất đai là hoạt động đặc trưng của Nhà nước và các cơ quan, cá nhân, tổ chức có thẩm quyền. Ở Việt Nam, công tác quản lý nhà nước về đất đai mặc dù đã và đang đạt được những thành tựu đáng kể, nhưng vẫn cần liên tục hoàn thiện theo xu thế quốc tế và tình hình đổi mới của xã hội. Theo đó, việc rà soát, xem xét và học tập kinh nghiệm của các nước là nhiệm vụ quan trọng, cần được tiến hành định kỳ.

2. Khái quát về quản lý đất đai

Để thực hiện tốt hoạt động quản lý đất đai, các nước phải xây dựng hệ thống pháp luật điều chỉnh một số vấn đề nhất định, bao gồm:

(i) *Chế độ sở hữu đất đai:* Xuất phát từ nguyên nhân chính trị và lịch sử, một số nước chỉ thừa nhận hình thức sở hữu nhà nước (hoặc của nhà vua)¹. Tuy nhiên, phần lớn công nhận đa hình thức sở hữu đối với đất đai như sở hữu nhà nước, sở hữu tập thể, sở hữu cộng đồng dân cư và sở hữu tư nhân cũng được thừa nhận.

(ii) *Hệ thống quản lý thông tin đất đai và tài chính quốc gia:* Hệ thống thông tin cần bao quát nhiều khía cạnh như hệ thống luật pháp và chính sách, đăng ký đất đai, giải quyết tranh chấp đất đai, hoạch định đất đai. Đây là nền tảng của hoạt động quản lý đất đai của Nhà nước.

(iii) *Quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất:* Quy hoạch đất đai là việc khoanh định hoặc điều chỉnh việc khoanh định với các loại đất cho phù hợp với giai đoạn phát triển kinh tế - xã hội của từng địa phương và cả nước. Kế hoạch sử dụng đất là việc phân chia quy hoạch sử dụng đất theo thời gian để thực hiện trong kỳ quy hoạch sử dụng đất.

(iv) *Thu hồi và bồi thường đất:* Thu hồi đất là việc Nhà nước ra quyết định hành chính để thu lại quyền sử dụng đất hoặc đất đã giao cho các chủ thể khác. Bồi thường thiệt hại do thu hồi đất là hoạt động bù đắp thiệt hại về vật chất cho người sử dụng đất bị thu hồi đất để chuyển sang sử dụng vào mục đích khác hoặc vì nhu cầu cộng đồng.

3. Kinh nghiệm quản lý đất đai của một số quốc gia

3.1. Kinh nghiệm quản lý đất đai của Hoa Kỳ

❖ Chế độ sở hữu

Hoa Kỳ có hệ thống pháp luật điều chỉnh các quan hệ đất đai đa dạng và phức tạp. Một mặt, pháp luật đất đai của Hoa Kỳ công nhận quyền sở hữu tư nhân; coi đây là một quyền cơ bản của công dân. Mặt khác, Nhà nước vẫn có vị trí quyết định của trong quản lý đất đai, chiếm quyền quản lý và sử dụng đến gần 40% diện tích đất ở Hoa Kỳ².

Pháp luật từng bang cho thấy quyền sở hữu (“QSH”) đất ở Hoa Kỳ tương đối phức tạp. Phần lớn các bang quy định QSH đất đai trọn vẹn, bao gồm lợi ích có sẵn trong đất và có khả năng tiếp tục nhận được vô thời hạn trong tương lai. Trong khi đó, một loại sở hữu khác gọi là “defeasible fee”, mặc dù chủ sở hữu (“CSH”) cũng nhận được các lợi ích như loại sở hữu trên, chỉ khác là QSH có thể chấm dứt ngay khi xuất hiện một sự kiện xác định. Điển hình là việc tặng cho đất đai, trong đó người tặng cho chỉ định rằng QSH có thể chấm dứt nếu tài sản không còn được sử dụng theo một cách nhất định.

❖ Hệ thống quản lý thông tin đất đai

Tại Hoa Kỳ, hệ thống Khảo sát Đất đai Công cộng từ năm 1785 đã chia khu vực khảo sát thành các thị trấn có diện tích khoảng 36 dặm vuông. Hiện tại, cơ quan Khảo sát Địa chính trong Cục Quản lý Đất đai là nơi lưu giữ hồ sơ thông tin của khu đất công.

Hiện nay, việc quản lý đất đai đã được thực hiện trên hệ thống điện tử. Các bang ở Hoa Kỳ đều có luật đăng ký và hệ thống thi hành hoàn chỉnh, đồng thời thực hiện quản lý đất đai thông qua chứng thư pháp lý. Mỗi chứng thư đều chứa đựng các thông tin cá nhân cơ bản của CSH, nhưng không bao gồm mã số định danh cá nhân. Thông tin sẽ được tổng hợp trong một mã ID nhằm phục vụ cho việc tra cứu, ghi chú và chỉnh sửa hồ sơ. Điều này đảm bảo việc tra cứu thông tin và bảo mật thông tin tiến hành nhanh chóng và an toàn.

❖ Quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất

Hoạt động quy hoạch tại Hoa Kỳ mang tính phân quyền cao. Theo Hiến pháp Hoa Kỳ, thẩm

quyền thực hiện quy hoạch đất đai thuộc về các Bang, tuy nhiên, hầu hết các Bang đều giao quyền đó cho chính quyền địa phương thông qua Hiến pháp và Pháp luật của Bang³. Dù có sự phân cấp, các văn bản do cơ quan cấp trên ban hành lại không hoàn toàn bắt buộc đối với cơ quan cấp dưới, cũng như không cần có văn bản cấp trên để cấp dưới có thể ban hành văn bản, tùy thuộc vào từng Bang. Vì vậy, quy hoạch đất đai ở Hoa Kỳ chủ yếu được thực hiện bởi cấp chính quyền địa phương.

Bên cạnh đó, do diện tích đất rộng lớn, Hoa Kỳ không thể xây dựng kế hoạch sử dụng đất trên toàn liên bang. Chính quyền Liên bang, cụ thể là Bộ trưởng Bộ nội vụ có thẩm quyền xây dựng, duy trì và sửa đổi các kế hoạch sử dụng đất đối với các khu đất công, đồng thời, phối hợp với Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp để quy hoạch sử dụng đất cho hệ thống rừng quốc gia và đảm bảo nơi sinh sống cho các bộ lạc da đỏ.

❖ Thu hồi và bồi thường về đất

Chính phủ có quyền tịch thu tài sản của cá nhân để sử dụng công cộng nhưng phải bồi thường thỏa đáng. Sử dụng công cộng bao gồm lợi ích và phúc lợi công cộng. Việc thu hồi đất và tài sản được thực hiện dưới nhiều hình thức: Thu hồi toàn bộ, một phần, tạm thời và vĩnh viễn. Thủ tục thu hồi mở đầu bằng việc đàm phán của cơ quan Chính phủ, nếu thành công tiếp tục thực hiện việc bồi thường theo giá trị thị trường hợp lý của tài sản. Ngược lại, nếu CSH không đồng ý, phải nộp đơn khởi kiện ra tòa án ở bất kỳ khâu thủ tục nào.

3.2. Kinh nghiệm quản lý đất đai của Úc

❖ Chế độ sở hữu đất đai

Pháp luật Úc đặt trọng tâm vào quyền chiếm hữu (possession) so với quyền sở hữu tuyệt đối. Một điểm đặc biệt trong sở hữu đất đai ở Úc là đất Vương quyền - hình thức sở hữu đất riêng biệt của hoàng gia. Đất Vương quyền được quy định chặt chẽ bởi luật pháp của chính phủ Tiểu bang, cần phải đáp ứng một số yêu cầu nhất định trước khi tiến hành khai thác, xử lý.

Ngoài ra, tại Úc tồn tại hai phương thức chiếm hữu là đất được cấp và được cho thuê. Theo bậc thang sở hữu, tài sản tư nhân gồm: tài sản tư được

hưởng quyền vô thời hạn và được tự do thừa kế; Tài sản không được thừa kế và các tài sản khác theo phương thức thuê. Tương ứng dấu hiệu sở hữu có đất tư; đất thuê; đất sử dụng theo hợp đồng (không có quyền sở hữu). Ngoài ra, chính phủ Úc cho phép nhà đầu tư nước ngoài sở hữu bất động sản (“BDS”) tại Úc vĩnh viễn (trừ người tạm trú) và được quyền để lại thừa kế.

❖ *Hệ thống quản lý thông tin đất đai*

Quản lý nhà nước về đất đai, bao gồm thủ tục đăng ký quyền sở hữu đất đai và các dịch vụ liên quan đến đất đai do cơ quan của các Bang quản lý. Ở Úc hiện tồn tại hai hệ thống xác lập quyền về BDS: phổ biến nhất là hệ thống “Torrens”; và các trường hợp ngoại lệ vẫn áp dụng hệ thống cũ theo Luật chính thống của Vương quốc Anh. Những đặc điểm chủ yếu gồm: (i) GCN được đảm bảo bởi Nhà nước; (ii) Hệ thống đăng ký đơn giản, an toàn, tiện lợi; (iii) Mỗi trang của sổ đăng ký là một tài liệu duy nhất cho hồ sơ đăng ký và đăng ký biến động lâu dài; và (iv) Sơ đồ trích lục thửa đất dễ dàng kiểm tra, tham khảo.

Giá đất ở Úc tùy thuộc nhóm mục đích sử dụng và được phân thành 2 nhóm chính: (i) Giá thị trường: giá đặc biệt cho chủ BDS; giá bảo đảm; giá bảo hiểm; (ii) Giá luật định: giá gốc; giá mặt bằng của vị trí đất; giá vốn đầu tư; giá đất hàng năm. Luật Úc cho phép áp dụng chủ yếu 3 phương pháp định giá đất: so sánh trực tiếp; vốn hóa (giống phương pháp thu nhập và phương pháp thặng dư ở Việt Nam); và chiết trừ. Việc định giá được thực hiện theo 2 quy trình: định giá đất hàng loạt và riêng lẻ.

Liên quan đến thuế đất, chính quyền địa phương ở mỗi bang được quyền đánh thuế BDS địa phương.⁴ Do đó, thuế tài sản ở mỗi địa phương địa phương sẽ không giống nhau. Thuế đất đánh trên giá trị đất chưa cải tạo⁵, tức là đánh thuế trên QSH đất, không quan tâm đến giá trị ở thời điểm đất được đưa vào khai thác. Ở tất cả các bang (trừ Victoria), chỗ ở chính thức của người nộp thuế sẽ được miễn thuế đất.⁶ Đất đai thuộc sở hữu của các tổ chức tôn giáo, trường học được miễn thuế ở tất cả các bang và ở phần lớn các bang đối với đất được sử

dụng cho sản xuất hàng hóa cơ bản. Ngoài ra, Úc cũng thu phí để trống nhà và không sử dụng đất đối với CSH nhà ở là người nước ngoài, để các CSH này sử dụng nhà ở để cho thuê nhằm tăng nguồn cung nhà ở sẵn có tại Úc.

❖ *Quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất*

Một trong những nội dung quan trọng nhất tồn tại ở tất cả tiểu bang, vùng lãnh thổ là Sơ đồ quy hoạch địa phương. Các bang đều hướng tới việc phát triển không gian của một đô thị tự trị với đầy đủ hệ thống hạ tầng (điện, nước, vệ sinh, môi trường...). Bên cạnh đó, Úc còn có Kế hoạch phát triển đô thị, tồn tại ở tất cả khu đô thị ở Úc, ghi nhận thông tin về cung cấp nhà ở và phối hợp sử dụng đất cùng cơ sở hạ tầng trên phạm vi toàn đô thị, điển hình như kế hoạch phát triển nhà ở và khu công nghiệp.

❖ *Hoạt động thu hồi và bồi thường đất*

Việc thu hồi đất ở Úc được thực hiện theo quy trình chung, bắt đầu bằng việc gửi công văn mời CSH đất thảo luận việc nhượng đất. Nếu thành công sẽ tiến hành bồi thường, ngược lại, Nhà nước sẽ có thông báo trên Công báo Chính phủ Bang về việc sử dụng đất vào mục đích công cộng. Trong suốt quá trình trên, CSH đất cũ vẫn có thể yêu cầu giải quyết tranh chấp về giá bồi thường.⁷

Pháp luật Úc đề ra nguyên tắc “giá trị đối với CSH”, nghĩa là mức bồi thường phải cao hơn giá trị thị trường. Trong đó, giá trị đối với CSH được tính có thể bao gồm các khoản sau: lợi ích bị ảnh hưởng, giá trị đặc biệt do sở hữu hoặc việc sử dụng đất bị thu hồi, thiệt hại về tiếng ồn hoặc thiệt hại khác... Luật Úc ghi nhận hình thức bồi thường bằng tiền mặt trừ một số trường hợp như bồi thường cho ảnh hưởng từ ngưng hoạt động kinh doanh trên đất, việc phải gián đoạn và khôi phục sản xuất; đối với hộ gia đình được cấp nhà thì thu hồi nhà ở được bồi thường \$10,000.

3.3. Kinh nghiệm quản lý đất đai của Hàn Quốc

❖ *Chế độ sở hữu đất đai*

Hàn Quốc ghi nhận sở hữu tư nhân và sở hữu nhà nước đối với đất đai. Năm 2009, Hàn Quốc cho phép cá nhân và nhà đầu tư nước ngoài sở hữu đất đai theo các điều ước quốc tế tương hỗ.⁸ BDS

có thể được sở hữu bởi một chủ thể duy nhất hoặc đồng sở hữu. Có 3 loại đồng sở hữu: Gongyu (đồng CSH có mối quan hệ sở hữu độc lập); Hapyu (các đồng sở hữu chung sở hữu BĐS như một công ty hợp danh); Chongyu (BĐS thuộc sở hữu của một hiệp hội không có tư cách pháp nhân và việc định đoạt cần có sự đồng ý của tỷ lệ cần thiết của các thành viên).

❖ *Hệ thống quản lý thông tin đất đai và tài chính quốc gia*

Hệ thống quản lý thông tin về đất đai (LMIS) là dự án phát triển nhằm giảm thiểu việc người dân phải di chuyển đến các khu vực cụ thể để tìm hiểu quy định về đất đai, tiết kiệm thời gian đợi phản hồi từ các cơ quan hành chính. Hệ thống này được đánh giá là bước tiến vượt bậc với kho dữ liệu, hệ thống lưu trữ thông tin về đất đai trên lãnh thổ Hàn Quốc.

Công dụng nổi bật nhất của LMIS là đưa ra hướng dẫn chi tiết. Trên cơ sở đó, LMIS hỗ trợ việc xây dựng các hệ thống cơ sở hạ tầng sau này của quốc gia một cách hiệu quả hơn. LMIS đã hỗ trợ việc xây dựng đường biên giới giữa các khu vực, chứa đựng bản đồ xây dựng đất đai của toàn bộ Hàn Quốc. Khi các đường ranh giới trên bộ hoặc đường sắt bị ngắt kết nối hoặc ranh giới xây dựng và đường đồng mức không được kết hợp thành đa giác, chương trình sẽ tự khắc phục những vấn đề này và chuyển đổi thông tin địa hình thành cơ sở dữ liệu không gian. Bên cạnh đó, LMIS còn hỗ trợ việc xây dựng bản đồ địa chính. Hệ thống phần mềm của LMIS tính toán và đưa ra kết quả cuối cùng dựa trên những kết quả đo đạc đơn lẻ của từng địa phương.

❖ *Quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất*

Việc lập Quy hoạch sử dụng đất thực hiện theo các cấp: quốc gia, cấp tỉnh, thủ đô; cấp huyện, vùng đô thị cơ bản. Ở cấp quốc gia, Quy hoạch Toàn diện Quốc gia cung cấp bộ khung pháp lý nền tảng cho việc sử dụng đất đai. Ở cấp tỉnh, Quy hoạch Vùng đô thị và Quy hoạch Toàn diện cấp tỉnh cung cấp các khuôn khổ cấp vùng. Những quy hoạch này có thời hạn là 20 năm và được xem xét, điều chỉnh 10 năm/lần, mỗi lần đều được chuẩn bị

với sự tham vấn của người dân và các chuyên gia độc lập.⁹

❖ *Thu hồi và bồi thường đất*

Thu hồi đất: Nhà nước có quyền thu hồi đất cho mục đích quốc phòng - an ninh; dự án đường sắt, đường bộ, sân bay, đập thủy điện, thủy lợi; dự án xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, nhà máy điện, viện nghiên cứu; dự án xây dựng trường học, thư viện, bảo tàng; dự án xây dựng nhà, cơ sở hạ tầng trong khu đô thị mới, khu nhà ở để cho thuê hoặc chuyển nhượng.

Bồi thường đất: Phần lớn việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất được thực hiện bằng tham vấn và Nhà nước cưỡng chế bồi thường nếu như tham vấn thất bại. Việc bồi thường thực hiện dựa trên nguyên tắc công bằng. Đối với thửa đất được sử dụng thông qua đàm phán hoặc xét xử của tòa án, khoản bồi thường được tính trên mức giá công bằng, có tính tới giá thuê, mục đích và thời gian sử dụng, giá của những thửa đất tương tự gần đó. Đối với những thửa đất đã được định giá, việc định giá phải do chuyên gia tư nhân tính toán.

Ngoài ra, bồi thường phần lớn được trả bằng tiền mặt. Trong một số trường hợp, các CSH tài sản bị thu hồi có thể lựa chọn các hình thức khác, như đất thay thế hoặc nhà ở xã hội.

Đặc biệt, với đất nông nghiệp, việc bồi thường sẽ tính đến quá trình thu hoạch trên phần đất bị thu hồi, bao gồm giá trị và số lượng của số hoa màu thực tế và hoa lợi của chúng. Mặt khác, với đất ở và đất công trình, Hàn Quốc chỉ áp dụng phương thức bồi thường ngang giá. Nếu như giá trị tổng thể của cả công trình bị giảm hoặc bị gây thiệt hại do một phần công trình bị thu hồi, những thiệt hại đó sẽ cũng được tính vào phần được bồi thường.¹⁰

4. Kinh nghiệm quản lý đất đai cho Việt Nam

4.1. Thực trạng quản lý đất đai tại Việt Nam

Hoạt động quản lý đất đai tại Việt Nam đã được cải tiến, tuy nhiên đối với tình hình hiện nay hoạt động vẫn đang tỏ ra nhiều bất cập. Sự phát triển nhanh chóng của các đô thị lớn đã bộc lộ những hạn chế trong quy hoạch, thủ tục đăng ký hay kê khai đất đai hay cơ chế giải quyết tranh chấp. Cụ thể, dự tính ngắn hạn khiến quy hoạch các khu dân cư, khu

vực kinh doanh hay khu công nghiệp chưa được phân bổ hợp lý. Đồng thời, hệ thống quản lý hành chính về đất đai chưa được tự động hóa hoàn toàn, gây chậm trễ trong việc ghi nhận, lưu trữ và xử lý thông tin. Cuối cùng, chính sách, tình hình quản lý đất đai vẫn chưa cho thấy nhiều dấu hiệu khả quan dù đã được sửa đổi qua nhiều phiên bản của Luật Đất đai.

4.2. Kiến nghị hoàn thiện pháp luật về quản lý đất đai của Việt Nam

Trên cơ sở những kinh nghiệm từ pháp luật của các quốc gia, nhóm tác giả đưa ra một số kiến nghị cho việc hoàn thiện hệ thống quản lý đất đai của Việt Nam. Cụ thể như sau:

Về vấn đề hoạch định đô thị, cần có chiến lược hoạch định cho khu vực đô thị, chú trọng hơn vào đô thị đặc biệt. Hiện nay, Việt Nam chưa thật sự chú trọng vào việc xây dựng những chiến lược phát triển dài hạn riêng cho khu vực đô thị. Trong khi đó, tốc độ phát triển đô thị của nước ta đang ở mức cao, nên cần phải xây dựng chiến lược quy hoạch được thiết kế, thay đổi từng năm, ứng với tình hình thực tiễn. Nếu không, Việt Nam có thể

phải đối diện với tình trạng thiếu hụt tài nguyên đất, bao gồm đất ở, đất canh tác và đất cho hoạt động kinh tế.

Về việc xây dựng quy hoạch dài hạn, khi xây dựng các thành phố mới, cần triệt để quy hoạch các khu đất còn tranh chấp và lên kế hoạch phát triển dài hạn. Hiện nay, các thành phố vệ tinh bắt đầu được xây dựng, là cơ hội tốt để tạo ra những thành phố phù hợp với sự phát triển trong 50 năm tới. Việc quy hoạch hạn chế nguy cơ phải tái quy hoạch hoặc phân bổ cơ sở hạ tầng.

Về vấn đề xây dựng hệ thống quản lý hành chính đất đai, các cơ quan của Việt Nam nên tìm kiếm hỗ trợ trực tiếp từ các quốc gia và các tổ chức quốc tế. Trên thực tế, năng lực quản lý thủ tục đất đai của Việt Nam vẫn chưa cao. Rõ ràng, chúng ta vẫn chưa có nhiều kinh nghiệm xây dựng bộ máy quản lý. Vì vậy, sự hỗ trợ vật chất - kỹ thuật của các nước là điều cần thiết để hoàn thiện bộ máy hiện tại. Ngoài ra, xây dựng hệ thống thông tin điện tử về đất đai vô cùng cần thiết, là công cụ hỗ trợ đắc lực đẩy nhanh hiệu quả cho việc xử lý và lưu trữ thông tin ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO VÀ TRÍCH DẪN:

¹ Phạm Văn Võ, Nguyễn Hoàng Thùy Trang (2012). Các Mô hình sở hữu đất đai và những vấn đề pháp lý đặt ra đối với Việt Nam. *Tạp chí Khoa học Pháp lý Việt Nam*, 3, 45-51.

² Ray Rasker. Public Land Ownership in the United States. Retrieved from: <https://headwaterseconomics.org/public-lands/protected-lands/public-land-ownership-in-the-us/>.

³ OECD (2017). Land-use Planning Systems in the OECD: Country Fact sheets. OECD Regional Development Studies, OECD Publishing. Retrieved from: https://read.oecd-ilibrary.org/urban-rural-and-regional-development/land-use-planning-systems-in-the-oecd/united-states_9789264268579-35-en#page1

⁴ Bùi Tư (2018). Nước Úc tính thuế bất động sản như thế nào?. Truy cập tại: <https://thoibaotaichinhvietnam.vn/nuoc-uc-tinh-thue-bat-dong-san-nhu-the-nao-44312.html>.

⁵ Mattock, Jason (2014). *Doing Business in Australia for China: How to Invest in Australia for Chinese*. Melbourne: Australia China Business Alliance.

⁶ Land Tax, State Revenue Office Victoria. Retrieved from: <https://www.sro.vic.gov.au/land-tax>

⁷ Phương Thảo (2013). Kinh nghiệm thu hồi đất của một số quốc gia trên thế giới. Truy cập tại: <https://noichinh.vn/ho-so-tu-lieu/201309/kinh-nghiem-thu-hoi-dat-cua-mot-so-quoc-gia-tren-the-gioi-292298/>

⁸ Bộ Tài nguyên và Môi trường (2012), *Kinh nghiệm nước ngoài về quản lý và pháp luật đất đai*, tr.42.

⁹ OCED (2017). The Governance of Land Use - Country fact sheet Korea. Retrieved from: <https://www.oecd.org/regional/regional-policy/land-use-Korea.pdf>

¹⁰ Bộ Tài nguyên và Môi trường (2012). *Kinh nghiệm nước ngoài về quản lý và pháp luật đất đai*, tr.22.

Ngày nhận bài: 5/9/2022

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 1/10/2022

Ngày chấp nhận đăng bài: 12/10/2022

Thông tin tác giả:

1. ThS. NGÔ KIM HOÀNG NGUYỄN

Giảng viên, Giám đốc Trung tâm Thông tin - Thư viện

Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh

2. PHAN PHƯƠNG NGÂN

3. NGUYỄN THỊ THU UYÊN

Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh

LEGAL EXPERIENCES IN LAND MANAGEMENT OF SOME COUNTRIES

● Master. **NGO KIM HOANG NGUYEN¹**

● **PHAN PHUONG NGAN²**

● **NGUYEN THI THU UYEN²**

¹Lecturer, Director of the Library - Information Center

Ho Chi Minh City University of Law

²Ho Chi Minh City University of Law

ABSTRACT:

Land is a valuable resource in all countries. Governments always seek to enhance the effectiveness of laws on land management. This paper introduces land management regulations and policies of some countries including regulations on land planning, ownership and compensation. Based on the paper's findings, some recommendations are made to improve the current legal framework and land management mechanism of Vietnam.

Keywords: land management, land planning, legal experiences from other countries.