

KINH NGHIỆM PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN CỦA TRUNG QUỐC VỀ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

● NGÔ KIM HOÀNG NGUYÊN - TRẦN QUANG HUY - HỒ NGỌC KHÁNH ĐOAN

TÓM TẮT:

Đất đai là tài nguyên vô giá và là tư liệu cho mọi hoạt động sinh hoạt của con người. Vì vậy, việc hoạch định đất đai hiệu quả là vô cùng quan trọng, nhất là đối với những nước có diện tích đất và dân số đứng đầu thế giới như Trung Quốc. Bài viết này đề cập đến các quy định về quản lý đất đai tại quốc gia này; đồng thời thông qua việc tìm hiểu và phân tích, nhóm tác giả đã đưa ra một số đề xuất để phục vụ cho việc hoàn thiện pháp luật quản lý đất đai của Việt Nam.

Từ khóa: pháp luật, quản lý đất đai, quản lý nhà nước, Trung Quốc.

1. Đặt vấn đề

Trung Quốc là quốc gia có dân số đông nhất trên thế giới, với tổng diện tích đất đai trên toàn lãnh thổ lên tới hơn 9 tỷ km². Vì vậy, nghĩa vụ quản lý đất đai một cách hiệu quả là điều vô cùng cần thiết. Và việc công nghiệp hóa của Trung Quốc diễn ra từ giai đoạn rất sớm đã kéo theo yêu cầu phát triển và sửa đổi pháp luật về quản lý đất đai nhằm đáp ứng được những xu thế của thời đại¹. Hiện nay, Việt Nam cũng đang chuyển đổi cơ cấu sang một nền kinh tế công nghiệp, đô thị hóa càng được đẩy mạnh hơn, việc học tập kinh nghiệm về xây dựng pháp luật quản lý đất đai của Trung Quốc là điều vô cùng cần thiết.

2. Pháp luật quản lý đất đai của Trung Quốc

2.1. Chế độ sở hữu đất đai

Là một quốc gia theo mô hình chủ nghĩa xã hội, chế độ sở hữu đất đai của Trung Quốc theo đó

cũng mang một đặc trưng đó là thuộc sở hữu nhà nước, sở hữu toàn dân (công hữu). Tuy nhiên, công hữu về đất đai của Trung Quốc lại có sự khác biệt nhất định, từng loại đất sẽ có hình thức sở hữu khác nhau². Cụ thể, đất ở đô thị sẽ thuộc sở hữu nhà nước. Đất ở nông thôn, ngoại thành, trừ một số trường hợp luật định sẽ thuộc sở hữu của toàn dân³. Do tồn tại song song 2 hình thức công hữu, các hoạt động giao đất cũng có sự phân biệt giữa các loại đất.

Đối với đất ở khu vực nông thôn, các cá nhân là thành viên của tổ chức tập thể kinh tế tại khu vực nông thôn (RCEO) sẽ nhận giao khoán quyền sử dụng đất (QSDĐ) bởi chính tổ chức đó. Việc giao khoán sẽ được thực hiện khi được ít nhất 2/3 thành viên đồng ý⁴. Đất đô thị và đất nông thôn chuyển đổi thành hình thức sở hữu nhà nước sẽ được giao dưới 2 hình thức. *Thứ nhất*, giao đất có thu tiền, là

phương thức giao QSDĐ phổ biến nhất, đất được giao thông qua một trong ba cách là đấu giá, đấu thầu, thỏa thuận⁵. Thứ hai, giao đất không thu tiền, được áp dụng cho mục đích xây dựng các cơ sở hạ tầng, phúc lợi xã hội hoặc vì lợi ích công⁶.

Tùy thuộc vào từng loại đất và hình thức giao đất mà mỗi chủ thể sẽ có quyền, nghĩa vụ và thời gian sử dụng đất khác nhau. Người sử dụng đất nông nghiệp có thể chuyển giao QSDĐ giữa các chủ thể khác trong cùng RCEO hoặc chuyển giao quyền quản lý đất với cá nhân khác và nhận đền bù khi đất bị trưng dụng, chiếm dụng⁷. Thời hạn giao đất là 30 năm đối với đất trồng cây; 30 đến 50 năm đối với đất đồng cỏ; 30 đến 70 năm đối với đất lâm nghiệp⁸.

Đối với đất thành thị và đất nông thôn chuyển đổi mục đích được giao đất có thu tiền, chủ thể nhận QSDĐ được chuyển/cho thuê QSDĐ đối với đất đã được đầu tư phát triển và đạt tiêu chuẩn cụ thể, tùy thuộc vào nội dung của hợp đồng giao đất⁹. Riêng với hoạt động thế chấp QSDĐ, chỉ cần nội dung của hợp đồng không trái với các quy định của pháp luật về điều chỉnh hợp đồng giao QSDĐ¹⁰. Thời hạn sử dụng đất dao động theo từng loại đất, cụ thể: 70 năm đối với đất ở; 40 năm đối với đất dùng để phục vụ cho mục đích thương mại, du lịch, vui chơi giải trí; 50 năm đối với đất dùng cho việc xây dựng khu công nghiệp, dùng cho mục đích giáo dục, khoa học, văn hóa, y tế cộng đồng, giáo dục thể chất, khu phức hợp và một số mục đích khác¹¹.

Khác với chủ thể được giao đất có thu tiền, các chủ thể được giao đất không thu tiền chỉ được chuyển, thế chấp QSDĐ, cho thuê đất khi: (i) là tổ chức kinh tế; (ii) có giấy chứng nhận QSDĐ; (iii) có giấy chứng nhận quyền sử dụng bất động sản (BDS) gắn liền với đất và đồng ý chuyển một phần tiền từ lợi nhuận chuyển nhượng QSDĐ cho cơ quan có thẩm quyền. Thời hạn sử dụng đất của các cá nhân được giao đất không thu tiền là không giới hạn¹².

2.2. Quản lý thông tin và tài chính đất đai

2.2.1. Quản lý thông tin đất đai

Trước hết, để đảm bảo khả năng chủ động về nắm bắt thông tin đất đai, Trung Quốc đã cho thực hiện việc điều tra đất đai ở 4 cấp: cấp quận, cấp tỉnh, cấp địa khu và toàn quốc gia¹³. Hoạt động điều tra sẽ dựa trên các nội dung: (i) quyền sở hữu đất

đai; (ii) hiện trạng của đất; (iii) phương thức sử dụng đất hiện tại. Sau khi hoàn thành, kết quả điều tra đất đai sẽ được công bố rộng rãi trên toàn quốc sau khi được chính quyền địa phương kiểm tra và đưa lên cấp trên phê duyệt¹⁴.

Bên cạnh điều tra, công tác đăng ký và xây dựng hệ thống thông tin về đất đai cũng rất cần thiết để quản lý đất đai hiệu quả. Hiện tại, Trung Quốc đã thiết lập hệ thống đăng ký đất đai thống nhất trên toàn bộ quốc gia. Cơ quan đăng ký BĐS cấp quận có nghĩa vụ thực hiện các hoạt động đăng ký. Khi nhận được đơn đăng ký, cơ quan đăng ký sẽ bắt đầu thực hiện thẩm tra sơ bộ hồ sơ bằng cách xem xét hình thức của đơn đăng ký. Sau khi hồ sơ vượt qua giai đoạn thẩm định sơ bộ, cơ quan đăng ký sẽ tổ chức thẩm tra tình trạng, diện tích đất và tính hợp pháp của nội dung đơn¹⁵. Thủ tục đăng ký được hoàn thành khi được ghi nhận vào sổ đăng ký điện tử, sau đó, người đăng ký QSDĐ sẽ nhận được giấy chứng nhận quyền (certificate). Nhờ áp dụng hệ thống sổ đăng ký điện tử, các thông tin, số liệu từ các tỉnh, thành phố, huyện có thể được cập nhật nhanh và thống nhất. Các cơ quan có thẩm quyền có thể tiếp cận và tìm kiếm các thông tin để phục vụ quản lý quy hoạch thành phố, xây dựng, giao thông và góp phần thống nhất trong hoạt động đăng ký BĐS¹⁶.

2.2.2. Tài chính đất đai

Pháp luật Trung Quốc phân đất đai thành 3 loại: đất nông nghiệp, đất thành thị, đất xây dựng (loại đất ở khu vực nông thôn được chuyển mục đích sử dụng để thực hiện các hoạt động phi nông nghiệp, thuộc sở hữu nhà nước)¹⁷. Đối với các cá nhân nhận giao khoán đất nông nghiệp và giao đất không thu tiền đối với đất thành thị, họ sẽ được miễn nghĩa vụ đóng tiền sử dụng đất¹⁸. Đối với đất thành thị được giao có thu tiền hoặc đất nông nghiệp sử dụng cho mục đích khác ngoài trồng trọt, người nhận QSDĐ phải trả một khoản phí tương ứng với số tiền đã được ấn định trong buổi đấu giá đấu thầu hoặc giá đất được nhà nước quy định nếu nhận đất thông qua thỏa thuận¹⁹.

Nghĩa vụ tài chính đối với đất đai bao gồm các khoản phí thu trong quá trình đăng ký QSDĐ (gọi là lệ phí). Lệ phí sẽ được thu trên cơ sở từng phần (đăng ký lần nào thu lần đó), không thu dựa vào diện tích, quy mô, giá mua của BĐS được đăng

ký²⁰. Bên cạnh đó, các loại thuế liên quan tới đất đai cũng là một trong nghĩa vụ tài chính quan trọng, các cá nhân, tổ chức sử dụng đất, thực hiện chuyển nhượng QSDĐ sẽ phải nộp những loại thuế, gồm: (i) Thuế lợi nhuận từ đất; (ii) Thuế sử dụng BDS; (iii) Thuế sử dụng đất thành thị và thị trấn; (iv) Thuế sử dụng đất nông nghiệp trái mục đích; (v) Thuế chứng thực.

2.3. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Nhìn chung, hệ thống quy hoạch sử dụng đất được tổ chức tương đối giống ở nước ta, tuy nhiên giữa cấp tỉnh và cấp huyện Trung Quốc còn có thêm cấp địa khu là cấp liên kết giữa cấp tỉnh và cấp huyện, định hướng quy hoạch cho các địa phương²¹. Tại quốc gia này, quy hoạch sử dụng đất được lập ở cả 5 cấp: cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp địa khu, cấp huyện và cấp xã²². Kỳ quy hoạch sử dụng đất tổng thể của các cấp là 10 năm. Trong đó, quy hoạch sử dụng đất quốc gia là kim chỉ nam cho các quy hoạch sử dụng đất khác và quy hoạch ở cấp thấp phải phù hợp với quy hoạch của cấp trên. Các mô hình theo hạn ngạch và phân vùng là cốt lõi của hệ thống quản lý quy hoạch sử dụng đất hiện tại của Trung Quốc, điều chỉnh việc sử dụng đất và kiểm soát chuyển đổi đất nông nghiệp²³.

Các quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Trung Quốc được thực hiện theo 6 nguyên tắc: (i) đảm bảo các yêu cầu về phát triển, bảo vệ lãnh thổ và kiểm soát chặt chẽ việc sử dụng đất; (ii) bảo vệ nghiêm ngặt đất nông nghiệp; (iii) sử dụng đất tiết kiệm; (iv) thực hiện quản lý tổng thể về đất đô thị và đất nông thôn dùng để sản xuất, sinh sống, đất sinh thái; (v) bảo vệ, cải thiện môi trường sinh thái và đảm bảo sử dụng đất bền vững; (vi) cân bằng chất lượng và diện tích đất nông nghiệp²⁴.

Trong đó, nguyên tắc thứ hai là quan trọng nhất và được thể hiện rõ ràng, xuyên suốt trong hệ thống pháp luật về đất đai của Trung Quốc. Điều 33 Luật Quản lý đất đai quy định đất nông nghiệp cơ bản vĩnh viễn nói chung phải chiếm trên 80% tổng diện tích đất nông nghiệp, tỷ lệ cụ thể do Chính phủ quy định. Đất nông nghiệp cơ bản vĩnh viễn là loại đất có chất lượng tốt nhất cần được duy trì vĩnh cửu và không được phép chuyển đổi mục đích sử dụng dưới bất cứ lý do gì²⁵. Việc chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang sử dụng vào các mục

đích khác phi nông nghiệp phải được phê duyệt tại cấp tỉnh và Chính phủ.

Về thẩm quyền phê duyệt quy hoạch sử dụng đất các cấp, Chính phủ phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, các thành phố thuộc tỉnh nhưng có trên 1 triệu dân (Nam Ninh, Quảng Châu), các đặc khu kinh tế (như: Thâm Quyển, Chu Hải). UBND cấp tỉnh phê duyệt quy hoạch sử dụng đất của các đơn vị hành chính cấp huyện và quy hoạch sử dụng đất của cấp xã²⁶.

2.4. Thu hồi và bồi thường về đất

2.4.1. Thu hồi đất đai

Theo Điều 45 của Luật Quản lý đất đai, Nhà nước có thể thu hồi đất để phục vụ cho mục đích công cộng, lợi ích quốc gia bao gồm: (i) mục đích quốc phòng, ngoại giao; (ii) theo kế hoạch của Chính phủ; (iii) mục đích khoa học và công nghệ, giáo dục, văn hóa, y tế, thể thao, môi trường sinh thái và bảo vệ tài nguyên, phòng chống và giảm nhẹ thiên tai, bảo vệ di sản,...; (iv) thực hiện xóa đói giảm nghèo và tái định cư, xây dựng dự án nhà ở; (v) thực hiện theo quy hoạch sử dụng đất tổng thể để xác định phạm vi đất xây dựng đô thị đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện trở lên phê duyệt và (vi) trường hợp khác do luật quy định. Hoạt động xây dựng trên phải phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế, xã hội quốc gia, quy hoạch sử dụng đất tổng thể, quy hoạch đô thị, nông thôn và quy hoạch đặc biệt.

Chủ thể có thẩm quyền thu hồi đất bao gồm Chính phủ và chính quyền cấp tỉnh, khu tự trị, thành phố trực thuộc Trung ương. Chính phủ sẽ tiến hành thu hồi đất nông nghiệp cơ bản dùng cho mục đích lâu dài, đất nông nghiệp khác vượt quá 35 ha và đất khác vượt quá 70 ha. Các trường hợp thu hồi đất khác sẽ do chính quyền cấp tỉnh, khu tự trị, thành phố trực thuộc Trung ương thực hiện²⁷.

Quy trình thu hồi đất bao gồm 4 bước. Đầu tiên, thực hiện khảo sát về các điều kiện thu hồi đất và đánh giá rủi ro về ổn định xã hội²⁸. Thứ hai, xây dựng dự thảo kế hoạch thu hồi đất. Công tác này bao gồm trưng mua đất thuộc sở hữu hợp tác xã, mục đích sử dụng đất, vị trí chính xác của khu đất bị trưng mua, chủ sở hữu (CSH) và diện tích. Tiếp theo, cơ quan quản lý đất đai báo cáo với

chính quyền địa phương, trình kế hoạch thu hồi đất và các tài liệu khác lên cấp cao hơn để kiểm tra, phê duyệt. Cuối cùng, tiến hành thông báo, công bố dự án sau khi dự án được phê duyệt²⁹.

Bên cạnh đó, một trong những điểm mới của lần sửa đổi, bổ sung năm 2019 của Luật Quản lý đất đai đó là trước khi tiến hành thu hồi đất, các thị trấn, làng có đất bị thu hồi cần đưa ra thông báo công khai trong ít nhất 30 ngày và lắng nghe ý kiến của RCEO có đất bị thu hồi và các bên liên quan. Nếu đa số các thành viên của RCEO có đất bị thu hồi cho rằng việc bồi thường và kế hoạch tái định cư không đúng quy định, Ủy ban nhân dân cấp quận sẽ tổ chức phiên điều trần và xem xét kế hoạch theo quy định của pháp luật. CSH đất và người có QSDĐ bị thu hồi trong thời hạn quy định tại thông báo cần thực hiện đăng ký bồi thường kèm hồ sơ chứng minh quyền sở hữu của mình³⁰.

2.4.2. Bồi thường về đất

Việc bồi thường về đất, hỗ trợ và tái định cư phải được thực hiện một cách hợp lý, thỏa đáng và đảm bảo mức sống dài hạn của các chủ thể bị thu hồi đất³¹. Hiện nay, Luật đã nâng mức bồi thường bằng việc tính đến nhiều yếu tố hơn bên cạnh yếu tố mục đích sử dụng đất ban đầu.

Việc bồi thường bao gồm chi phí cho việc di dời, tái định cư tạm thời và các chi phí khác do bị thu hồi đất, tài sản của người dân cũng sẽ được bồi thường thỏa đáng. Các hình thức bồi thường bao gồm bố trí lại nhà ở, cung cấp nhà tái định cư, bồi thường bằng tiền và phương thức bồi thường khác và còn bao gồm chi phí tái định cư và tái định cư tạm thời do thu hồi đất, bảo vệ quyền sống của người dân, quyền và lợi ích đối với nhà ở hợp pháp³².

Đối với nhà ở trên đất thuộc sở hữu của nhà nước, Ủy ban nhân dân cấp thành phố hoặc quận thực hiện bồi thường cho CSH nhà ở, bao gồm: (i) bồi thường giá trị của tòa nhà bị trưng mua; (ii) bồi thường cho việc di dời hoặc tái định cư tạm thời do bị thu hồi nhà ở và (iii) bồi thường thiệt hại do bị gián đoạn sản xuất, kinh doanh³³. Giá trị căn nhà ở bị trưng mua sẽ được thẩm định và quyết định bởi các tổ chức định giá có đủ chuyên môn và mức bồi thường không được thấp hơn giá thị trường của BĐS tương tự như tòa nhà bị trưng mua vào ngày có quyết định³⁴.

CSH có thể chọn bồi thường bằng tiền hoặc nhận quyền sở hữu của một căn nhà khác. Trường hợp CSH lựa chọn nhận quyền sở hữu nhà ở, Ủy ban nhân dân cấp thành phố, cấp quận có trách nhiệm cung cấp một căn nhà khác để trao đổi, đồng thời tính toán và giải quyết với họ về chênh lệch giá trị giữa căn nhà bị trưng mua và căn nhà được cung cấp để trao đổi. Trường hợp nhà ở cá nhân bị thu hồi là do kiến thiết khu đô thị cũ và CSH chọn trao đổi quyền sở hữu nhà ở trong khu vực được tái thiết, cơ quan ra quyết định trưng mua nhà ở sẽ cung cấp một căn nhà trong khu vực được tái thiết hoặc khu vực lân cận³⁵.

3. Bài học kinh nghiệm cho Việt Nam

Các quy định về chế độ sử dụng đất và giao đất của Trung Quốc nhìn chung mang nhiều nét tương đồng với Việt Nam, nhưng được xây dựng để bảo vệ quỹ đất nông nghiệp nhiều hơn. Người sử dụng đất nông nghiệp được hưởng nhiều ưu đãi về tài chính như miễn tiền sử dụng đất và ưu đãi về thuế. Bên cạnh những ưu đãi về tài chính, người sử dụng đất nông nghiệp cũng có những hạn chế nhất định, như: chỉ được dùng cho mục đích canh tác, không được giao dịch QSDĐ với cá nhân khác trừ cá nhân thuộc cùng RCEO. Hiện nay, pháp luật Việt Nam đang tập trung bảo vệ hai nguồn đất nông nghiệp là đất trồng lúa và đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng³⁶. Thông qua việc tham khảo các quy định về quyền sử dụng và nghĩa vụ đối với đất nông nghiệp, chúng ta có thể tăng mức độ bảo vệ đất nông nghiệp cho Việt Nam.

4. Kết luận

Trung Quốc và Việt Nam là 2 nước láng giềng nên có nhiều điểm giống nhau về văn hóa, chính trị, xã hội,... Vì vậy, thông qua việc nghiên cứu pháp luật quản lý đất đai về Trung Quốc, tác giả rút ra một số bài học kinh nghiệm có giá trị. Trong bài viết này, nhóm tác giả đã nghiên cứu, phân tích quy định của pháp luật Trung Quốc về quyền sở hữu đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, quản lý thông tin và tài chính đất đai, quy hoạch, thu hồi và bồi thường về đất đai. Nhóm tác giả nhận thấy Việt Nam có thể bổ sung, sửa đổi các quy định pháp luật nhằm bảo vệ tốt hơn diện tích đất nông nghiệp thông qua việc tham khảo các quy định của Trung Quốc và điều chỉnh cho phù hợp với điều kiện thực tế của đất nước ■

TÀI LIỆU TRÍCH DẪN VÀ THAM KHẢO:

- ¹ Nguyễn Trọng Tấn (2010), Kinh nghiệm quản lý đất đai của một số nước trên thế giới, Châu Mỹ ngày nay, 03, tr. 12. Truy cập tại: <http://thuvienso.bvu.edu.vn/bitstream/TVDHBRVT/5300/2/000000CVv190S032010011.pdf%20>
- ² Bộ Tài nguyên và Môi trường (2012), Kinh nghiệm nước ngoài về quản lý và pháp luật đất đai, tr. 4.
- ³ Điều 10 Hiến pháp nước Cộng hòa nhân dân Trung Hoa, Điều 9 Luật Quản lý đất đai 1986, sửa đổi bổ sung năm 1988, 2004, 2019.
- ⁴ Nguyễn Thanh Sơn (2021). Quản lý và sử dụng đất nông nghiệp - Bài học từ Trung Quốc. Truy cập tại: <https://nongnghiep.vn/quan-ly-va-su-dung-dat-nong-nghiep--bai-hoc-tu-trung-quoc-d308733.html>
- ⁵ Điều 8, Điều 13 Luật Quản lý Bất động sản tại thành thị 2007 sửa đổi bổ sung 2019.
- ⁶ Điều 23, 24 Luật Quản lý Bất động sản tại thành thị 2007 sửa đổi bổ sung 2019; Benjamin Dornic and Lu Hong (2010). Land use Rights in China: An illustration with Mining Activities. *International In - House Counsel Journal*, 3(12), 3.
- ⁷ Điều 17 Luật Giao đất ở nông thôn 2003 sửa đổi bổ sung 2018.
- ⁸ Điều 21 Luật Giao đất ở nông thôn 2003 sửa đổi bổ sung 2018.
- ⁹ Điều 19, Điều 28 Quy định hướng dẫn việc giao đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đai đối với đất ở thành thị 1990 sửa đổi bổ sung 2020.
- ¹⁰ Điều 34 Quy định hướng dẫn việc giao đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đai đối với đất ở thành thị 1990 sửa đổi bổ sung 2020.
- ¹¹ Điều 12 Quy định hướng dẫn việc giao đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đai đối với đất ở thành thị 1990 sửa đổi bổ sung 2020.
- ¹² Điều 23 Luật Quản lý Bất động sản tại thành thị 2007 sửa đổi bổ sung 2019.
- ¹³ Điều 26 Luật Quản lý đất đai 1986, sửa đổi bổ sung năm 1988, 2004, 2019, Điều 209 Bộ luật Dân sự Trung Hoa 2020.
- ¹⁴ Điều 14 Quy định hướng dẫn Luật Quản lý đất đai 1998 sửa đổi bổ sung 2014.
- ¹⁵ Điều 17, Điều 18 Quy định tạm thời về đăng ký Bất động sản 2013 sửa đổi bổ sung 2019.
- ¹⁶ Trần Phong Vũ (2020). Kinh nghiệm của Trung Quốc về hệ thống đăng ký bất động sản tập trung. Truy cập tại: [\[https://baotainguyenmoitruong.vn/kinh-nghiem-cua-trung-quoc-ve-he-thong-dang-ky-bat-dong-san-tap-trung-306356.html\]](https://baotainguyenmoitruong.vn/kinh-nghiem-cua-trung-quoc-ve-he-thong-dang-ky-bat-dong-san-tap-trung-306356.html)
- ¹⁷ Điều 44 Luật Quản lý đất đai 1986, sửa đổi bổ sung năm 1988, 2004, 2019.
- ¹⁸ Luật Giao đất ở nông thôn 2003 sửa đổi bổ sung 2018.
- ¹⁹ Điều 13 Luật Quản lý bất động sản ở thành thị 2007 sửa đổi bổ sung 2019, Điều 54 Luật Quản lý đất đai 1986, sửa đổi bổ sung năm 1988, 2004, 2019.
- ²⁰ Điều 223 Bộ luật Dân sự Trung Quốc 2020.
- ²¹ Thúy Nhi (2020). Thế giới quy hoạch sử dụng đất ra sao? Truy cập tại: <https://baotainguyenmoitruong.vn/the-gioi-quy-hoach-su-dung-dat-ra-sao-300458.html>
- ²² Liu, T., Huang, D., Tan, X., & Kong, F. (2020). Planning consistency and implementation in urbanizing China: Comparing urban and land use plans in suburban Beijing. *Land Use Policy*, 94, 104498.
- ²³ Zhou, Y., Huang, X., Chen, Y., Zhong, T., Xu, G., He, J.,... Meng, H. (2017). The effect of land use planning (2006–2020) on construction land growth in China. *Cities*, 68, 37–47.
- ²⁴ Điều 17 Luật Quản lý đất đai 1986, sửa đổi bổ sung năm 1988, 2004, 2019.
- ²⁵ Nguyễn Thảo (2013). Kinh nghiệm về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của một số nước trên thế giới. Truy cập tại: <https://noichinh.vn/ho-so-tu-lieu/201309/kinh-nghiem-ve-quy-hoach-ke-hoach-su-dung-dat-cua-mot-so-nuoc-tren-the-gioi-292217/>
- ²⁶ Điều 20 Luật Quản lý đất đai 1986, sửa đổi bổ sung năm 1988, 2004, 2019.
- ²⁷ 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/>

²⁸Đoạn 2 Điều 47 Luật Quản lý đất đai 1986, sửa đổi bổ sung năm 1988, 2004, 2019.

²⁹Bộ Tài nguyên và Môi trường (2012), tldđ số 2.

³⁰Điều 47 Điều 47 Luật Quản lý đất đai 1986, sửa đổi bổ sung năm 1988, 2004, 2019.

³¹Bộ Tài nguyên và Môi trường (2012), tldđ số 2.

³²Đoạn 4 Điều 48 Luật Quản lý đất đai 1986, sửa đổi bổ sung năm 1988, 2004, 2019.

³³Điều 17 Quy định về trưng mua nhà trên đất thuộc sở hữu nhà nước và bồi thường năm 2011.

³⁴Điều 19 Quy định về trưng mua nhà trên đất thuộc sở hữu nhà nước và bồi thường năm 2011.

³⁵Điều 21 Quy định về trưng mua nhà trên đất thuộc sở hữu nhà nước và bồi thường năm 2011.

³⁶Điều 58, Điều 134, Điều 136, Điều 137 Luật Đất đai 2013.

Ngày nhận bài: 19/7/2022

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 1/8/2022

Ngày chấp nhận đăng bài: 1/9/2022

Thông tin tác giả:

1. NGÔ KIM HOÀNG NGUYỄN¹

2. TRẦN QUANG HUY²

3. HỒ NGỌC KHÁNH ĐOAN²

¹Giảng viên Khoa Luật Quốc tế, GD Trung tâm Thông tin - Thư viện

Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh

²Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh

PRACTICES AND LEGAL EXPERIENCES IN LAND MANAGEMENT FROM CHINA

● NGO KIM HOANG NGUYEN¹

● TRAN QUANG HUY²

● HO NGOC KHANH DOAN²

¹Lecturer, Faculty of International Law - Director,
Center of Information and Library, Ho Chi Minh City University of Law

²Ho Chi Minh City University of Law

ABSTRACT:

Land is an invaluable resource and also an important material for daily human activities. Therefore, it is extremely important for countries with large areas and populations, such as China, to manage and use land efficiently. This paper introduces and analyzes China's regulations on land management, and makes some suggestions to improve Vietnam's regulations on land management.

Keywords: law, land management, state administration, China.