



CHƯƠNG TRÌNH TỌA ĐÀM KHOA HỌC CHÍNH SÁCH ĐẤT ĐAI VÀ QUAN HỆ ĐẤT ĐAI TỪ GÓC NHÌN LỊCH SỬ VÀ HIỆN TẠI



TS NGUYỄN ĐÌNH BÔNG
HỘI KHOA HỌC ĐẤT VIỆT NAM
QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI VIỆT NAM
1945-2010

HÀ NỘI 8.2013

1. LƯỢC SỬ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI Ở VIỆT NAM TRƯỚC 1945

THỜI KỲ TIỀN SỬ

- Thiên niên kỷ V, IV TCN xuất hiện người nguyên thủy Hòa Bình
- Thiên niên kỷ II, TCN văn minh lúa nước xuất hiện trong các nền VH Phùng Nguyên, Sa Huỳnh, Óc eo
- Thế kỷ VII, VI TCN : Nhà nước Văn Lang ra đời

THỜI KỲ PHONG KIẾN

- Thời kỳ Bắc thuộc : (1000 năm) từ năm 179 TCN đến năm 905 SCN : Khai phá đất đai, xây dựng làng , công cụ từ đồ đồng sang đồ sắt
- Thời kỳ phong kiến dân tộc : với các triều đại Khúc, Ngô, Đinh, Tiền Lê, Lý, Trần, Hồ, Hậu Lê, Tây Sơn, Nguyễn
- Khai tác đất đai, mở mang lãnh thổ: i) Vùng đồng bằng, Trung du; ii) Vùng ven biển , iii) Phía nam
- Từ đầu thời Lê Sơ, nhà nước đã cho làm địa bạ các làng xã và việc này được tiếp tục ở các triều vua Lê Thánh Tông, Lê Hiến Tông và cả thời Lê Mạt

THỜI KỲ PHÁP THUỘC

- Triều Nguyễn (1810-1858)
- Lập địa bạ các làng xã , i) Bắc Kỳ 1803 -1805 ; ii) Trung Kỳ 1810, iii) Bắc Kỳ Trung kỳ 1831-1833 ; iv) Nam kỳ 1836.
- Phép quân điền được ban hành bốn lần: 1804, 1831, 1839 và 1840.
- Chính sách ruộng lính 8-9 sào/lính
- - Chính sách khai hoang

1. LƯỢC SỬ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI Ở VIỆT NAM TRƯỚC 1945

THỜI KỲ PHÁP THUỘC

- Thời kỳ pháp thuộc (1858-1945)
- a) Chương trình khai thác thuộc địa: 1) tổ chức bộ máy cai trị, 2) thiết lập hệ thống thuế, 3) xây dựng các công trình khai thác thuộc địa
- b) Quản lý đất đai: i) Sở Địa chính thuộc Thống sứ Bắc Kỳ, Khâm sứ Trung Kỳ hoặc Thống đốc Nam Kỳ; ii) Cơ quan cấp tỉnh là Ty Địa chính; iii) Cấp cơ sở làng xã : trường bạ ở Bắc Kỳ, và hương bộ ở Nam Kỳ.
- c) Từ năm 1871 đo đạc bản đồ địa chính ở Nam Kỳ, sau đó trên lãnh thổ với các loại: i) Bản đồ đo đạc, ii) Bản đồ giải thửa, (iii) Bản phác họa giải thửa.

- d) Chế độ quản lý đất đai: i) Bắc kỳ (1906) quản thủ địa chính bao gồm đo giải thửa, lập sổ địa chính, sổ điền bạ, sổ khai báo chuyển dịch đất đai, đăng ký biến động ; Trung kỳ (1930) quản thủ địa chính : đo đạc giải thửa, lập địa bạ, điền bạ và sổ cấp chủ sở hữu; Nam Kỳ (1867) quản thủ điền thổ: đo đạc, lập bản đồ giải thửa phục vụ việc quản thủ địa bộ
- Trước năm 1945 địa chủ phong kiến và thực dân chiếm trên 50% đất canh tác, trong khi đó, nông dân chiếm 97% số hộ nhưng chỉ chiếm giữ 36% diện tích; 59,2% số hộ nông dân không có ruộng đất phải cày thuê, cuốc mướn.

THỜI KỲ 1930-1945

- Đông Dương Cộng sản Đảng đã được thành lập tại Hà Nội ngày 17-6-1929, An Nam Cộng sản Đảng được thành lập vào mùa thu năm 1929. Đông Dương Cộng sản Liên đoàn ra đời ngày 1-1-1930
- Đảng Cộng Sản Việt Nam (thành lập ngày 3-2-1930). đã thông qua Chánh cương vắn tắt, Điều lệ vắn tắt do Nguyễn Ái Quốc khởi thảo, đã xác định Cách mạng Việt Nam là *tư sản dân quyền cách mạng* và *thổ địa cách mạng* để đi tới xã hội cộng sản

QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI 1945-1955

BỐI CẢNH

9.19945 Cách mạng tháng Tám thành công; nước VNDCCH ra đời

1946-1954 Kháng chiến 9 năm chống Pháp thực dân Pháp xâm lược

CHÍNH SÁCH

1 Thực hiện chính sách giảm tô, tịch thu ruộng đất của thực dân Pháp, Việt gian phản động chia cho nông dân nghèo, chia lại công điền công thổ.

2. Tiến hành cải cách ruộng đất

- Hội nghị lần thứ Năm BCH TƯ Đảng khóa II (tháng 11/1953) đã thông qua cương lĩnh ruộng đất

PHÁP LUẬT

- Ngày 20/10/1945 Chính phủ ra sắc lệnh giảm tô 25%;

- Ngày 26/10/1945 Chính phủ ra Nghị định giảm thuế 20 %;

Tháng 2/1949 Chính phủ ra sắc lệnh tạm cấp ruộng đất của Việt gian và chia ruộng đất của của thực dân Pháp cho dân cày nghèo

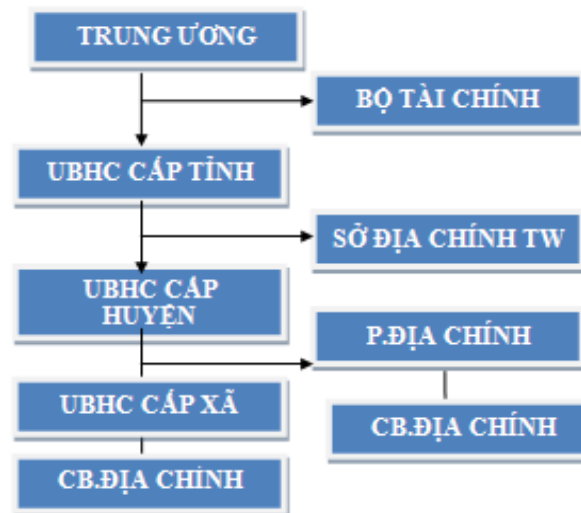
- Ngày 14/7/1949 Chính phủ ra sắc lệnh giảm tô 25% so với mức tô trước Cách mạng tháng Tám;

- Tháng 3/1952 Chính phủ đã ban hành điều lệ tạm thời về sử dụng đất công điền, công thổ.

- Luật Cải cách ruộng đất đã được Quốc Hội nước VNDCCH thông qua ngày 4/10/1953

Theo quy định của Luật Cải cách ruộng đất, ruộng đất được chia cho nông dân theo nguyên tắc: *“thiếu nhiều chia nhiều, thiếu ít chia ít, không thiếu không chia; chia trên cơ sở nguyên canh, rút nhiều bù ít, rút tốt bù xấu, rút gần bù xa; chia theo nhân khẩu chứ không chia theo lao động; lấy số diện tích bình quân và sản lượng bình quân ở địa phương làm tiêu chuẩn để chia; chia theo đơn vị xã, xong nếu xã ít người, nhiều ruộng thì thì có thể san sẻ một phần cho xã khác ít ruộng, nhiều người, sau khi chia đủ cho nông dân trong xã”*.

Trong điều kiện kháng chiến Cải cách ruộng đất (CCRĐ) đã tiến hành 5 đợt giảm tô và bắt đầu đợt 1 CCRĐ ở 53 xã thuộc vùng tự do ở các tỉnh : Thái Nguyên, Bắc Giang, Thanh Hóa. Cải cách ruộng đất đã làm thay chế độ sở hữu ruộng đất phong kiến tồn tại hàng ngàn năm ở nước ta, tạo động lực thực hiện “kháng chiến, kiến quốc” thành công,



Tổ chức ngành địa chính trong giai đoạn (1945-1954).

Nguồn: Minh họa theo tư liệu của Tổng cục Quản lý Ruộng đất (1983)

2. QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI 1955-1975

BỐI CẢNH

7/5/1954 Chiến thắng Điện Biên Phủ, kết thúc 9 năm kháng chiến thắng lợi

Việt Nam tạm chia thành 2 miền: Miền Bắc tập trung khôi phục kinh tế ;

Miền Nam đấu tranh bình, thống nhất

CHÍNH SÁCH

1. Hoàn thành cải cách ruộng đất, khôi phục kinh tế nông nghiệp

- Tháng 9/1954 Bộ Chính trị ra quyết định thực hiện hoàn thành CCRĐ và Kế hoạch 3 năm khôi phục kinh tế (1955-1957).

PHÁP LUẬT

Tháng 5/1955 Quốc Hội ban hành 8 chính sách khuyến khích sản xuất nông nghiệp nhằm khôi phục kinh tế sau chiến tranh

Kết quả:

- Về thực hiện CCRĐ (ở miền Bắc): 810.000 ha ruộng đất (trong đó ruộng đất của thực dân Pháp 30.000 ha, của địa chủ 380.000 ha, của nhà chung 24.000 ha và đất công điền công thổ 375.000 ha);
- Về sản xuất: sau 3 năm phục hồi kinh tế, 85% diện tích ruộng đất bỏ hoang đã được phục hóa; 3 công trình đại thủy nông (sông Cầu, Bái Thượng, Đô Lương), được khôi phục, 14 công trình trung thủy nông được xây dựng, hệ thống đê sông Hồng, sông cầu, sông Đáy được gia cố; sản xuất nông nghiệp phục hồi (sản lượng lương thực đạt 3.947.000 tấn (so với 2.400.000 tấn năm 1939), đời sống nhân dân được cải thiện;

1954 Khi chiến tranh kết thúc, miền Bắc 140.000 ha ruộng đất bị bỏ hoang hóa; 200.000 ha không có nước tưới

2. QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI 1955-1975

BỐI CẢNH

1955-1957: Khôi phục kinh tế và thi điểm hợp tác hóa nông nghiệp, tập thể hóa ruộng đất

CHÍNH SÁCH

2 Thí điểm xây dựng hợp tác xã nông nghiệp (1955-1957)
- Tháng 8/1955 Hội nghị lần thứ 8 BCH TƯ Đảng khóa II đã thông qua chủ trương xây dựng thí điểm hợp tác xã sản xuất nông nghiệp (HTXSXNN)

THÀNH TỰU

Năm 1955 có 6 HTXSXNN được thành lập ở các tỉnh Phú Thọ, Thái Nguyên, Thanh Hóa;
- Năm 1956 có 26 HTXSXNN được thành lập; đến 10/1957 có 42 HTXSXNN được thành lập

2. QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI 1955-1975

1958-1960 Cải tạo XHCN đối với các thành phần kinh tế cá thể và tư nhân

3 Cải tạo XHCN đối với thành phần kinh tế cá thể của nông dân, thí điểm xây dựng HTX nông nghiệp bậc thấp (1958-1960)

Tháng 11/1958 Hội nghị lần thứ 14 BCH TƯ Đảng khóa II đã đề ra kế hoạch 3 năm cải tạo và bước đầu phát triển kinh tế miền Bắc (1958-1960)

“Đẩy mạnh cuộc cách mạng XHCN đối với thành phần kinh tế cá thể của nông dân, thợ thủ công và cải tạo XHCN đối với thành phần kinh tế tư bản tư doanh, đồng thời phải ra sức phát triển kinh tế quốc doanh”; “Hợp tác hóa nông nghiệp là cái khâu chính trong toàn bộ dây chuyền cải tạo XHCN ở miền Bắc nước ta. Mục tiêu là đến năm 1960 phải căn bản hoàn thành HTX bậc thấp, tức là phải thu hút được tuyệt đại bộ phận nông dân cá thể vào HTX”

2. QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI 1955-1975

1960-1965:

Thực hiện 2 nhiệm vụ chiến lược: xây dựng CNXH ở miền Bắc và đấu tranh giành hòa bình, thống nhất đất nước

4. Xây dựng HTX nông nghiệp bậc thấp (1960-1975)

Đại Hội Đảng Toàn quốc Lần thứ III (tháng 9/1960) đã đề ra đường lối xây dựng CNXH ở miền Bắc và giải phóng miền nam hoàn thành cách mạng Dân tộc dân chủ nhân dân trong cả nước

“ đối với nông nghiệp, phương hướng là tiếp tục thu hút nông dân cá thể vào HTX bậc thấp, từng bước chuyển lên bậc cao; mở rộng quy mô HTX, kết hợp hoàn thiện quan hệ sản xuất với phát triển lực lượng sản xuất. Quá trình hợp tác hóa nông nghiệp đã diễn ra nhanh chóng, với sự tập trung cao độ ruộng đất, lao động và các tư liệu sản xuất; từ hợp tác xã bậc thấp chuyển lên hợp tác xã bậc cao, ruộng đất đã được tập thể hóa triệt để, chế độ sở hữu tập thể về ruộng đất đã được thiết lập.”

2. QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI 1955-1975

1965-1975

Thực hiện 2 nhiệm vụ chiến lược: xây dựng CNXH ở miền Bắc và kháng chiến chống Mỹ xâm lược, giải phóng miền Nam

5. Xây dựng HTX nông nghiệp bậc cao (1960-1975)

- Năm 1965 Hội nghị lần thứ 11, 12 BCH TƯ Đảng khóa III đã đề ra nghị quyết chuyển hướng về tư tưởng, tổ chức kinh tế, quốc phòng, tiếp tục xây dựng CNXH trong điều kiện cả nước có chiến tranh; chủ trương tiếp tục củng cố HTX nông nghiệp

Quy mô HTX ngày càng mở rộng với mô hình HTX liên thôn, HTX quy mô toàn xã; trong đó HTX là đơn vị quản lý, đội sản xuất là đơn vị nhận khoán với phương thức 3 khoán: khoán sản lượng, khoán lao động, khoán chi phí, phân phối bình quân. Mô hình HTX đã thích ứng với điều kiện thời chiến, tuy nhiên phương thức điều hành theo lối hành chính đã phát sinh yếu tố độc đoán, chuyên quyền, mệnh lệnh, vi phạm nguyên tắc dân chủ đã kìm hãm sản xuất,

Tháng 9 năm 1966 tại Vĩnh Phúc đã xuất hiện hình thức "khoán hộ".

2. QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI 1955-1975

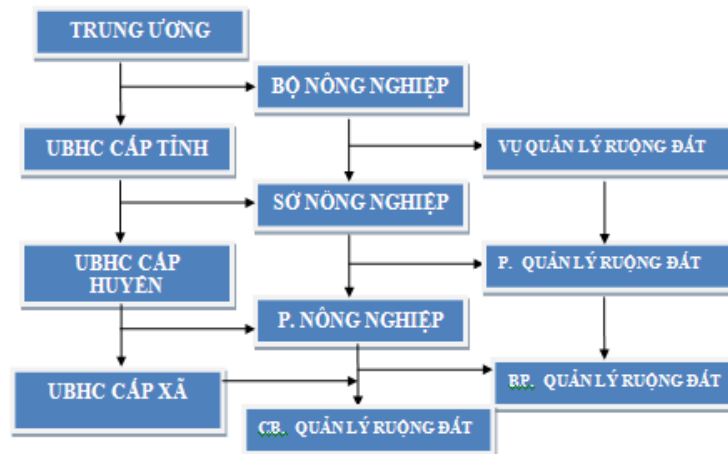
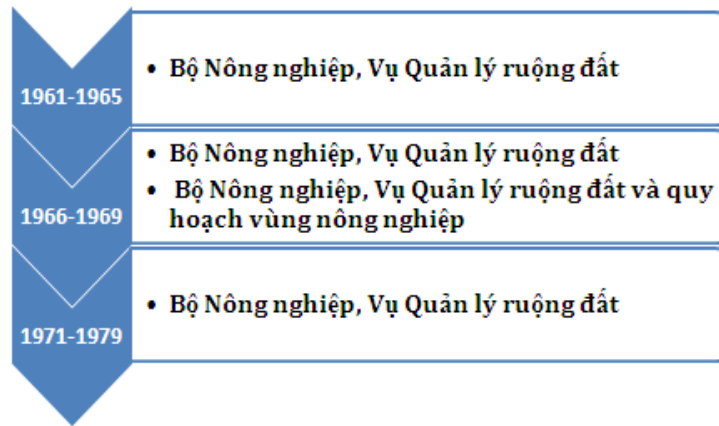
Thực hiện 2 nhiệm vụ chiến lược: xây dựng CNXH ở miền Bắc và kháng chiến chống Mỹ xâm lược, giải phóng miền nam

- Cuối năm 1974 Ban Bí thư ra chỉ thị 208/CT/TU về tổ chức lại sản xuất, cải tiến quản lý nông nghiệp.

- NQ 24- BCHTU Đảng khóa III tháng 9/1975 đã xác định chủ trương: "*Triệt để xóa bỏ tàn dư chế độ thực dân phong kiến về ruộng đất*"

Việc cải tiến quản lý HTX nông nghiệp được xác định là "Xây dựng HTX thành đơn vị kinh tế thống nhất quản lý, thống nhất điều hành, thống nhất kinh doanh, thống nhất phân phối.

"Kết hợp chặt chẽ giữa cải tạo XHCN đối với nông nghiệp với xây dựng nền nông nghiệp lớn XHCN, một mặt xây dựng các nông trường quốc doanh... mặt khác phải thực hiện hợp tác hóa nông nghiệp, làm từng bước tích cực, vững chắc"



Sơ đồ tổ chức ngành quản lý ruộng đất 1961-1979.
 Nguồn: Minh họa theo tư liệu của Tổng cục Quản lý ruộng đất (1983).

Thực hiện Nghị quyết 24- BCH TƯ Đảng (khóa III), đến năm 1978 ở các tỉnh miền Trung đã xây dựng được 114 HTX nông nghiệp với 90% ruộng đất, 80% trâu bò và các tư liệu sản xuất khác đã được tập thể hóa; Ở Tây Nguyên xuất hiện chủ yếu hình thức các tổ hợp tác lao động và tập đoàn sản xuất; ở Nam Bộ thí điểm xây dựng HTX ở Tân Hội (Tiền Giang), Ô môn (Hậu Giang), Long Thành (Đồng Nai)

Vào năm 1975 cả nước đã có 17.000 HTX, trong đó 90% là HTX bậc cao, số hộ xã viên chiếm 95,6% số hộ nông dân miền Bắc, trong đó hộ xã viên HTX bậc cao chiếm 96,4% ; bình quân 1 HTX có tích đất canh tác là 115 ha, , 199 hộ và 337 lao động trong độ tuổi. Trên thực tế HTX có quy mô càng lớn, quản lý tập trung thống nhất, hiệu quả kinh tế càng thấp, thu nhập kinh tế hộ từ HTX giảm, trong khi thu nhập phụ từ đất làm kinh tế gia đình chiếm vị trí

3. QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI 1976-1985

BỐI CẢNH

30.4.1975 Chiến dịch Hồ Chí Minh kết thúc thắng lợi cuộc kháng chiến chống Mỹ cứu nước, cả nước hòa bình thống nhất đi lên CNXH

1 Hoàn thiện HTX quy mô toàn xã, tổ chức nông nghiệp sản xuất lớn (1976-1980)

- Đại Hội Đảng CSVN lần thứ IV tháng 12 năm 1976 quyết định đường lối xây dựng CNXH trên phạm vi cả nước. Chủ trương xây dựng cấp huyện, hoàn thiện xây dựng HTX quy mô toàn xã, tổ chức nông nghiệp sản xuất lớn được tiếp tục khẳng định

1. “Tổ chức lại sản xuất nông nghiệp theo hướng tập trung, xóa bỏ kiểu tổ chức sản xuất và ăn chia theo đội.”; “Chuyển sản xuất tập thể từ kiểu làm ăn phân tán, tự cấp tự túc sang sản xuất theo quy hoạch và kế hoạch thống nhất của huyện”; “Về cải tiến quản lý, tổ chức lao động theo hướng tập trung, dưới sự điều hành thống nhất của ban quản trị HTX. Trên cơ sở định mức lao động, xếp bậc công việc, tiêu chuẩn tính công, HTX xây dựng kế hoạch 3 khoán “.

Chỉ thị 57 CT-TƯ' ngày 14/3/1978 Bộ Chính Trị “về việc nắm vững và đẩy mạnh công tác cải tạo nông nghiệp miền Nam”;

- Chỉ thị 43 CT-TƯ' ngày 15/11/1978 Bộ Chính Trị “ về việc xóa bỏ các hình thức bóc lột của phú nông, tư sản nông thôn và tàn dư bóc lột phong kiến, thực sự phát huy quyền làm chủ của nông dân lao động, đẩy mạnh cải tạo XHCN đối với nông nghiệp ở các tỉnh phía Nam

Thực hiện Nghị quyết Đại hội IV đến năm 1979 toàn miền Bắc có 4.154 HTX quy mô toàn xã, một số nơi hợp nhất 2-3 xã thành HTX liên xã với quy mô trên 1000 ha.

Thực hiện Chỉ thị 57 CT-TƯ' tính đến tháng 7/1980, toàn miền Nam đã xây dựng 1.518 HTX, 9.350 tập đoàn sản xuất, thu hút 35,6% số hộ nông dân vào HTX, tập đoàn , tư liệu sản xuất tập thể hóa đạt 50-95%.

Hiệu quả kinh tế của HTX càng giảm sút,. Mô hình HTX có nguy cơ tan rã, tình trạng ”khoán hộ chui” xuất hiện ngày càng phổ biến.

2. Cải tiến quản lý hợp tác xã nông nghiệp (1981-1985)

2.1 Ngày 13/1/1980 Ban Bí thư TƯ Đảng đã ban hành Chỉ thị số 100 về " Cải tiến công tác khoán, mở rộng khoán sản phẩm đến nhóm và người lao động trong HTX nông nghiệp".

2.2 Ngày 29/11/1983 Ban Bí thư TƯ Đảng đã ban hành Chỉ thị 29-CT/TW

2.1 Chỉ thị số 100-CT/TW : "HTX nông nghiệp phải quản lý chặt chẽ và sử dụng có hiệu quả tư liệu sản xuất, trước hết là ruộng đất, sức kéo, phân bón, các công cụ và cơ sở vật chất kỹ thuật của tập thể

2.2 Chỉ thị 29-CT/TW

Đẩy mạnh giao đất giao rừng, xây dựng rừng và tổ chức kinh doanh theo phương thức nông lâm kết hợp, chủ trương giao đất, giao rừng cho hộ nông dân nhằm khuyến khích nông dân trồng rừng trên đất trống, đồi núi trọc; nông dân được quyền thừa kế tài sản trên đất trồng rừng và cây công nghiệp dài ngày.

2.3 Ngày 3/5/1983 Ban Bí thư TƯ Đảng đã ban hành Chỉ thị 19 ”về hoàn thành điều chỉnh ruộng đất, đẩy mạnh cải tạo XHCN với nông nghiệp ở các tỉnh Nam Bộ”;

2.4 Ngày 18/1/1984 Ban Bí thư TƯ Đảng đã ban hành Chỉ thị 35-CT/TW ” về khuyến khích và hướng dẫn phát triển kinh tế gia đình”

2.5 Ngày 29/1/1985 Ban Bí thư TƯ Đảng đã ban hành Chỉ thị 56- CT/TW về việc củng cố quan hệ sản xuất ở nông thôn miền núi,

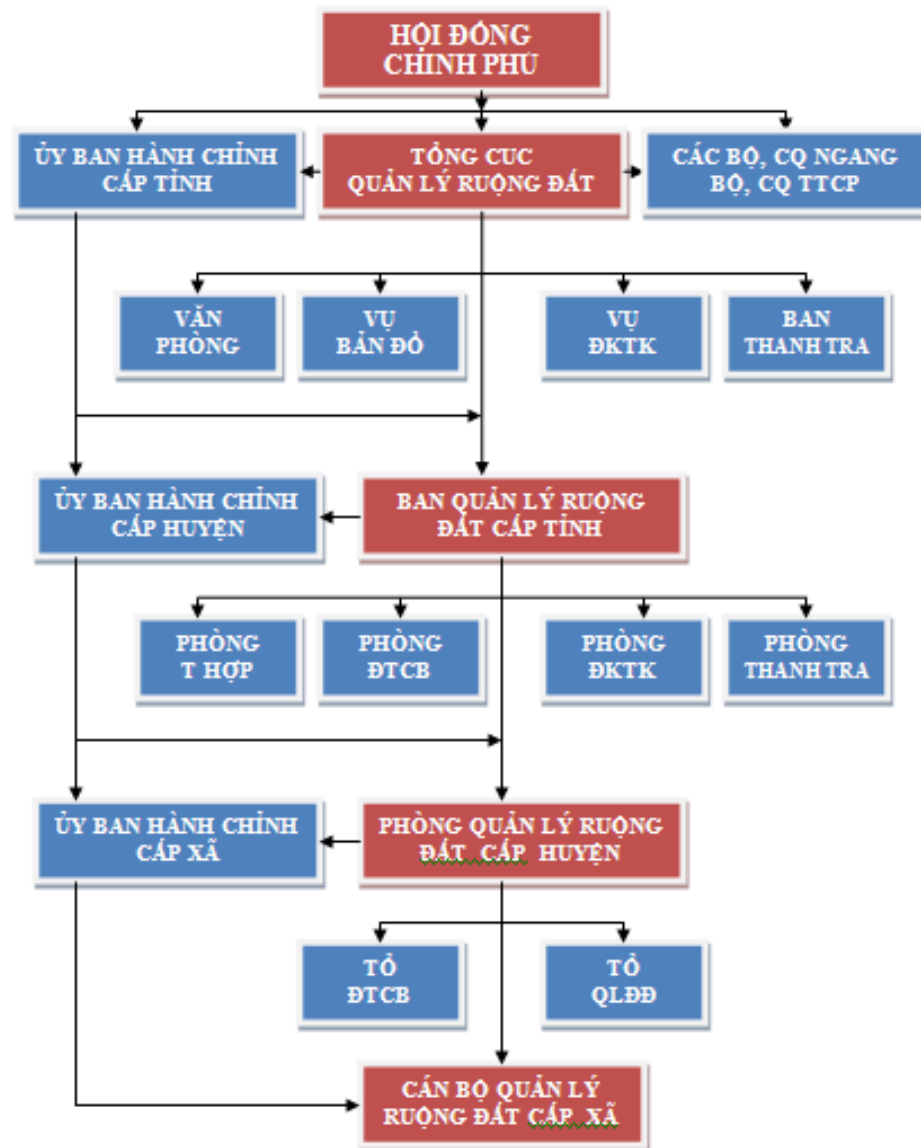
2.3 Chỉ thị 35-CT/TW

“Về đất cho phép các hộ gia đình nông dân tận dụng mọi nguồn đất đai mà HTX, nông lâm trường chưa sử dụng hết để đưa vào sản xuất”

2.5 Chỉ thị 56- CT/TW cho phép áp dụng linh hoạt các hình thức kinh tế hợp tác từ thấp đến cao; ở vùng núi cao, không nhất thiết tổ chức HTX mà phát triển kinh tế hộ gia đình...; trong HTX áp dụng hình thức khoán gọn cho hộ xã viên.

Với các chính sách trên, trong giai đoạn từ 1981-1985 sản xuất nông nghiệp đã có bước phát triển: Giá trị tổng sản phẩm nông nghiệp tăng 6%, thu nhập quốc dân trong nông nghiệp tăng 5,6%, sản lượng lương thực tăng 27%, năng suất lúa tăng 23,8%; diện tích cây công nghiệp tăng 62,1%, đàn bò tăng 33,2%, đàn lợn tăng 22,1%.

Cơ chế khoán sản phẩm theo tinh thần Chỉ thị 100, sau một thời gian phát huy tác dụng, đã bộc lộ những hạn chế: về cơ bản, mô hình HTX vẫn dựa trên sở hữu tập thể, quản lý tập trung, phân phối thống nhất theo chế độ công điểm đã làm triệt tiêu động lực sản xuất của xã viên; nông dân nợ sản phẩm tăng lên, xã viên trả bớt ruộng khoán, lương thực nhà nước huy động được ngày càng giảm, cùng với thiên tai xảy ra năm 1987, trong hai năm 1987 - 1988, đời sống của nhân dân rất khó khăn vì thiếu lương thực



Sơ đồ tổ chức ngành Quản lý ruộng đất theo Nghị định số 404-CP

Nguồn: Tổng cục Quản lý ruộng đất (1983)

4. QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI 1986-2010

BỐI CẢNH

1986 Đường lối Đổi mới, đẩy mạnh CNH-HĐH đất nước, xây dựng nền kinh tế thị trường định hướng XHCN đã được xác định tại Đại hội Đại biểu toàn quốc Đảng Cộng sản Việt Nam khoá VI (1986), và được Đại hội Đại biểu toàn quốc Đảng Cộng sản Việt Nam Khoá VII (1991), , Khoá VIII (1996), Khoá IX (2001), Khoá X (2006), Khoá XI (2011) tiếp tục phát triển

CHÍNH SÁCH

1 Đổi mới cơ chế quản lý kinh tế chuyển từ cơ chế kế hoạch hoá, tập trung quan liêu bao cấp sang cơ chế kinh tế hàng hoá nhiều thành phần có sự quản lý của Nhà nước theo định hướng XHCN

2 Đổi mới cơ chế quản lý đất đai đáp ứng yêu cầu đổi mới cơ chế kinh tế

- Thể chế hoá chủ trương, chính sách đất đai của Đảng, Hiến Pháp CHXHCN Việt Nam năm 1992, đã quy định: Đất đai thuộc sở hữu toàn dân (Điều 17); Nhà nước thống nhất quản lý đất đai theo quy hoạch và pháp luật (Điều 18).

PHÁP LUẬT Luật đất đai 1987, 1993, 1998, 2001, 2003, đã cụ thể hoá các quy định về đất đai của Hiến pháp. Luật Đất đai đã quy định các nguyên tắc quản lý và sử dụng đất đai: đất đai thuộc sở hữu toàn dân, nhà nước thống nhất quản lý đất đai theo quy hoạch, pháp luật, sử dụng đất đai hợp lý hiệu quả và tiết kiệm, bảo vệ cải tạo bồi dưỡng đất, bảo vệ môi trường để phát triển bền vững;

Các quyền của người sử dụng đất: được cấp GCNQSDĐ, được hưởng thành quả lao động và kết quả đầu tư trên đất được giao, được chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất, được góp vốn bằng quyền sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh ;

Nghĩa vụ của người sử dụng đất: sử dụng đúng mục đích, bảo vệ đất, bảo vệ môi trường, nộp thuế, lệ phí, tiền sử dụng đất, bồi thường khi được nhà nước giao đất, trả lại đất khi nhà nước có quyết định thu hồi. Bộ luật dân sự cũng quy định cụ thể các quan hệ dân sự liên quan đến quyền sử dụng đất...

4. QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI 1986-2010

"Nghị Quyết Đại hội VIII (1996) Tiếp tục đổi mới cơ chế quản lý kinh tế với mục tiêu xoá bỏ cơ chế tập trung, quan liêu, bao cấp, hình thành tương đối đồng bộ cơ chế thị trường có sự quản lý của Nhà nước theo định hướng Xã hội Chủ nghĩa"; "Tạo lập đồng bộ các yếu tố của thị trường""

Nghị Quyết Đại hội IX(2001)

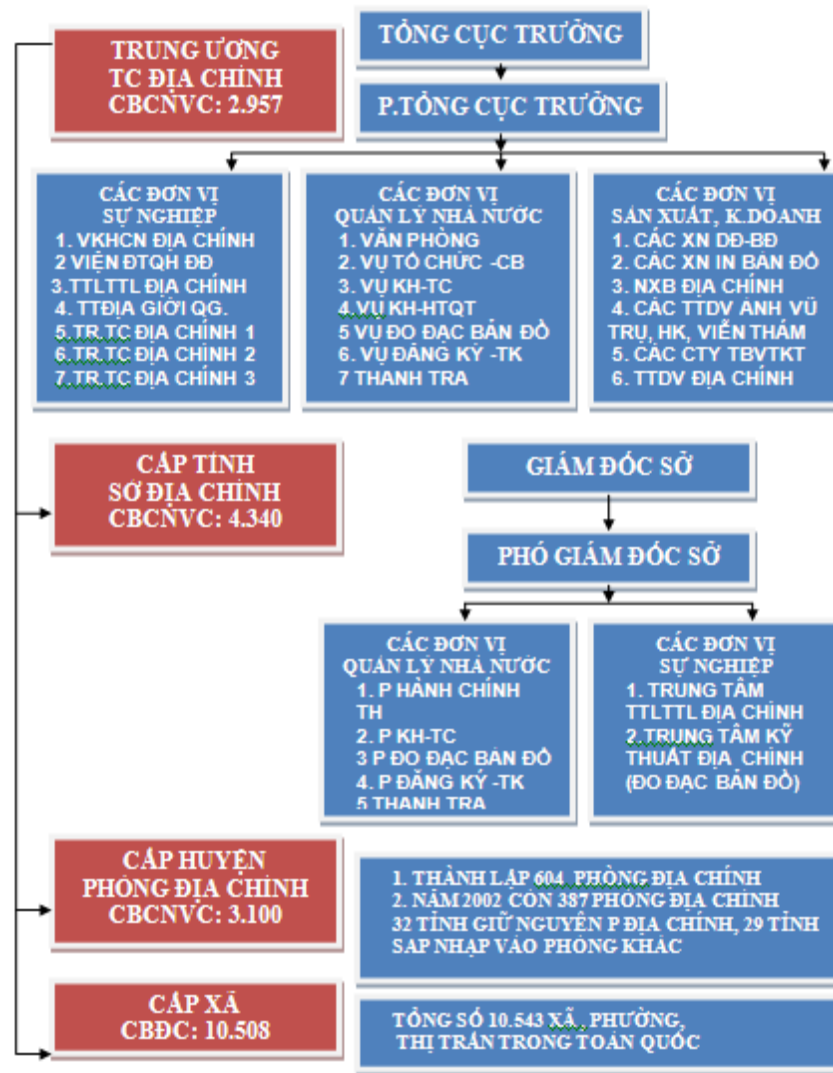
Tiếp tục tạo lập đồng bộ các yếu tố thị trường; đổi mới và nâng cao hiệu lực quản lý kinh tế của Nhà nước. Thúc đẩy sự hình thành, phát triển và từng bước hoàn thiện các loại thị trường theo định hướng xã hội chủ nghĩa, đặc biệt quan tâm các thị trường quan trọng nhưng hiện chưa có hoặc còn sơ khai như: thị trường lao động, thị trường chứng khoán, thị trường bất động sản, thị trường khoa học và công nghệ

3 Chính sách phát triển thị trường bất động sản

Nghị Quyết Đại hội VIII (1996) xác định: "Quản lý chặt chẽ đất đai và TT BĐS . Đất đai thuộc sở hữu toàn dân, không tư nhân hoá, không cho phép mua bán đất đai; ...Khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia xây dựng và kinh doanh nhà ở theo sự hướng dẫn và quản lý của nhà nước";

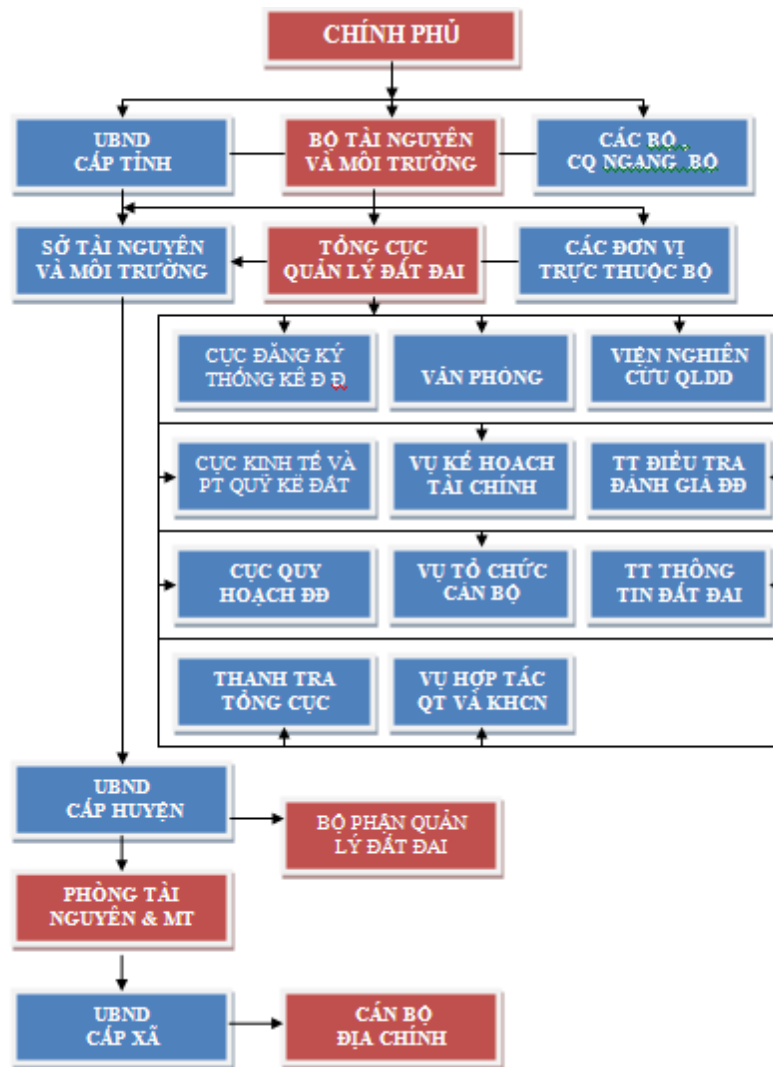
Nghị Quyết Đại hội IX(2001) "Hình thành và phát triển TT BĐS, bao gồm cả quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; từng bước mở thị trường bất động sản cho người Việt Nam ở nước ngoài và người nước ngoài tham gia đầu tư"

"Nghị Quyết Đại hội X (2006) Phát triển TT BĐS trên cơ sở thực hiện Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản



Tổ chức bộ máy, cán bộ ngành Địa chính 1994-2002.

Nguồn: Tổng cục Địa chính (2002)



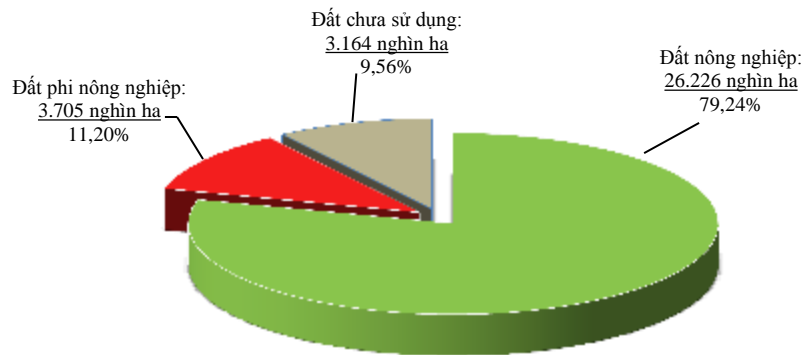
Tổ chức Ngành quản lý Đất đai thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường.
 Nguồn: Quyết định số 134/2008/QĐ-TTg ngày 02-10-2008

5. QUỸ ĐẤT QUỐC GIA

5.1. Hiện trạng sử dụng đất đến 2010

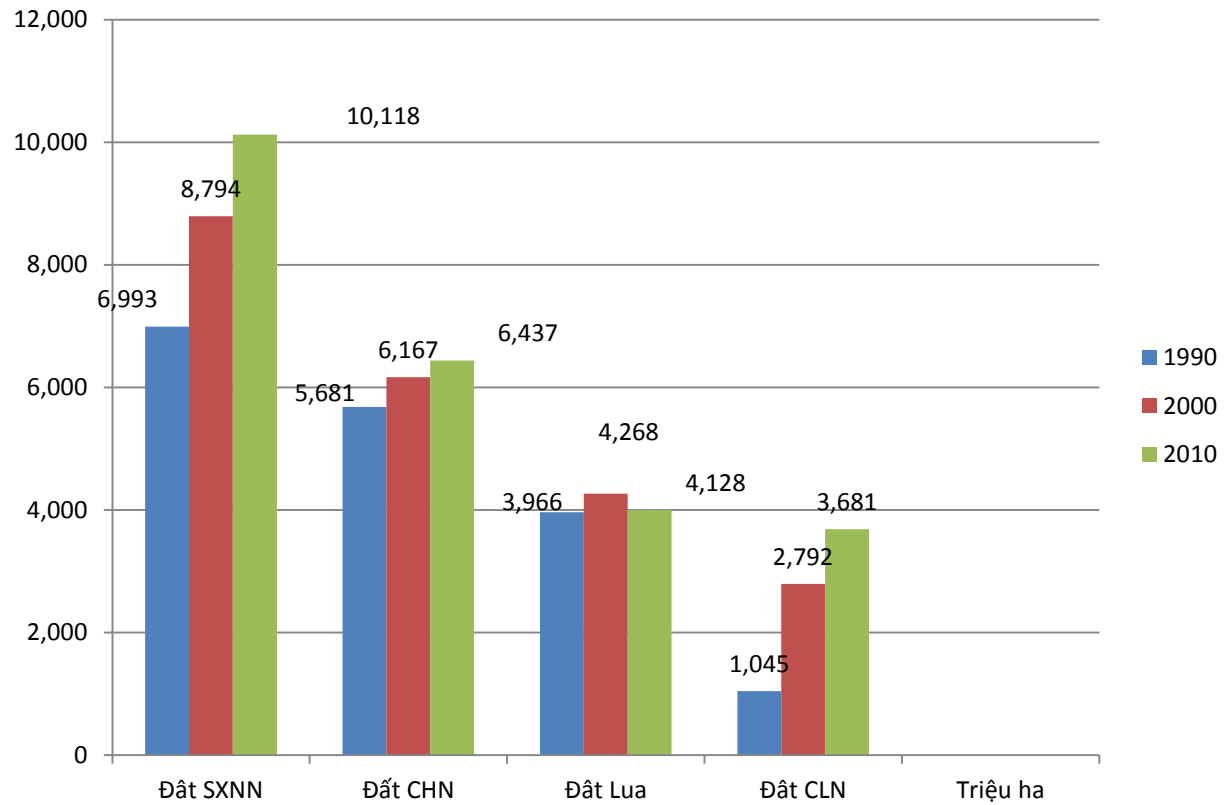
Tổng diện tích tự nhiên 33.095 nghìn ha,

- Đất nông nghiệp: 26.226 nghìn ha, chiếm 79,24% diện tích tự nhiên
- Đất phi nông nghiệp: 3.705 nghìn ha, chiếm 11,20% diện tích tự nhiên
- Đất chưa sử dụng: 3.164 nghìn ha, chiếm 9,56% diện tích tự nhiên.

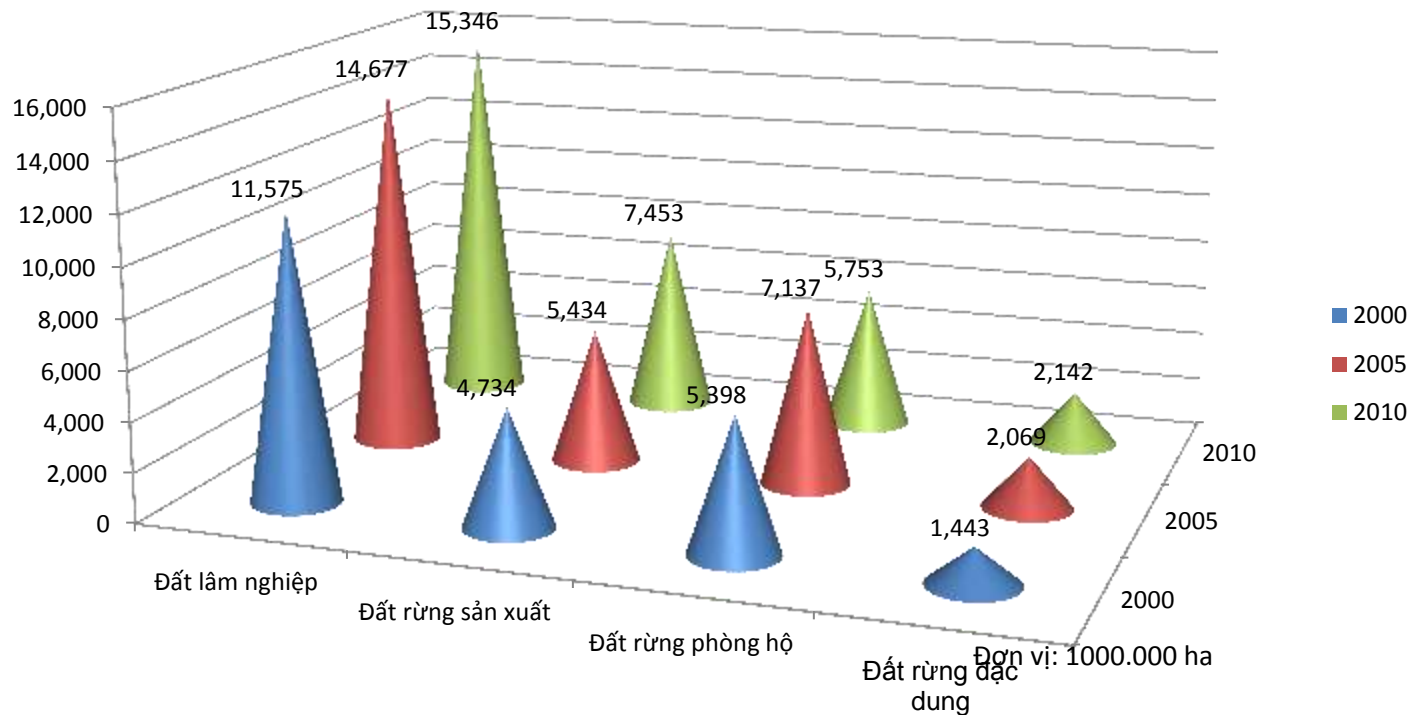


Hình 5.1 Biểu đồ cơ cấu diện tích các loại đất

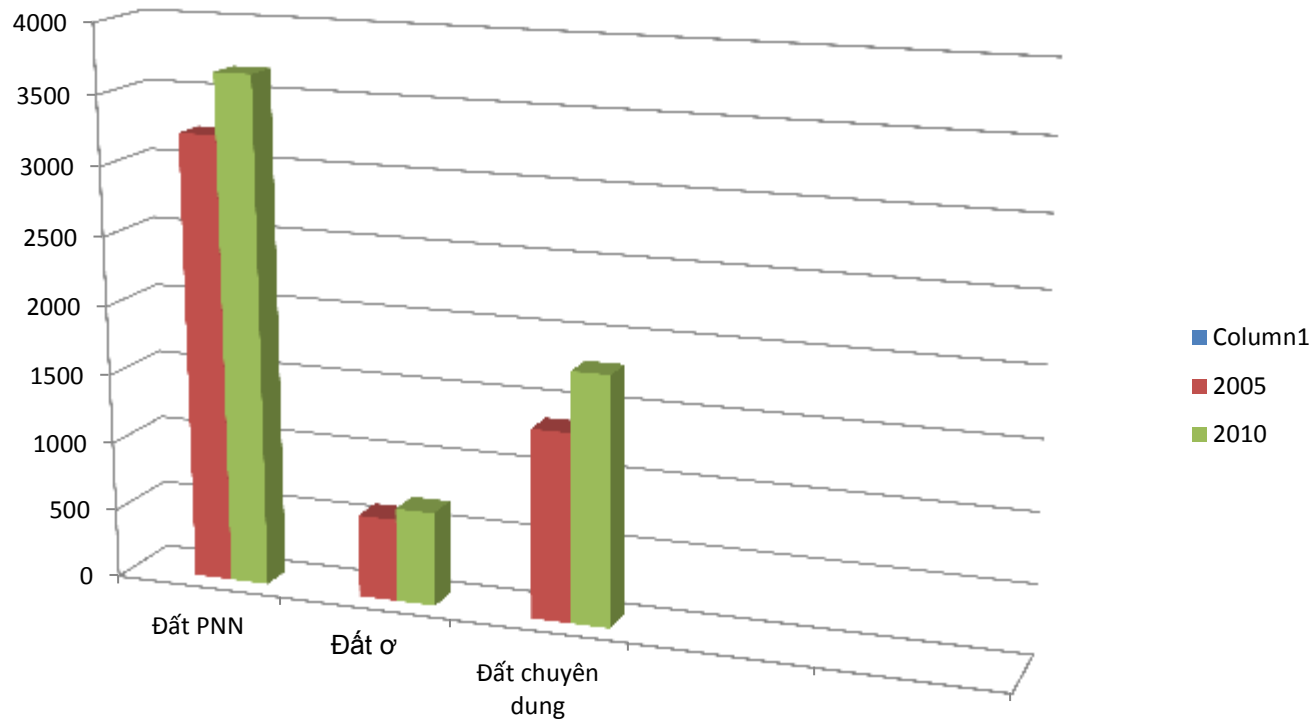
Nguồn: Bộ Tài nguyên và Môi trường , 2012, Kết quả kiểm kê đất đai 2010



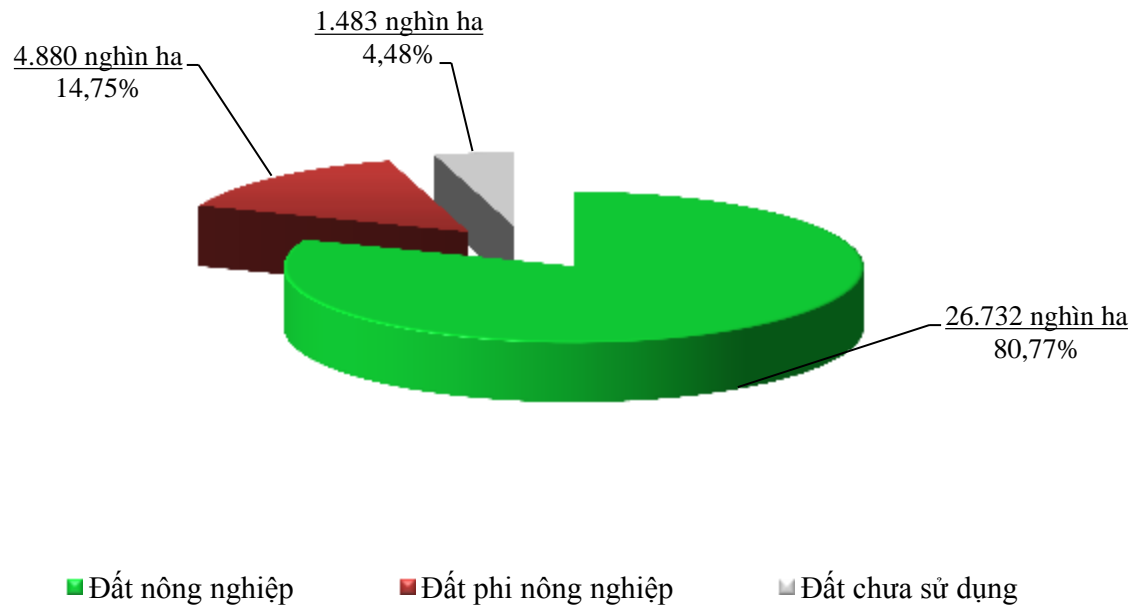
Hình 5.2 Biểu đồ Biến động diện tích đất sản xuất nông nghiệp 1990-2010



Hình 5.3 Biểu đồ biến động diện tích đất Lâm nghiệp 2000-2010



Hình 5.4 Biến động diện tích đất Phi nông nghiệp (2005– 2010)



Hình 5.5 Biểu đồ cơ cấu sử dụng đất đến năm 2020