



Hoạt động “Đề xuất giải pháp phát triển các thể chế hỗ trợ thúc đẩy thị trường đất nông nghiệp Việt Nam”

BÁO CÁO

TỔNG QUAN KINH NGHIỆM QUỐC TẾ VỀ

TỔ CHỨC/THỂ CHẾ PHÁT TRIỂN THỊ

TRƯỜNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP

Người thực hiện: Đỗ Thị Thanh Huyền

Hà Nội, năm 2019

MỤC LỤC

Lời cảm ơn.....	4
1. Tổng quan kinh nghiệm quốc tế về tổ chức/thể chế hỗ trợ phát triển thị trường đất nông nghiệp	5
2. Cơ sở lý luận về phát triển thị trường đất đai.....	6
2.1. Khung thể chế hỗ trợ phát triển thị trường đất đai	6
2.2. Khung đánh giá các thể chế hỗ trợ phát triển thị trường đất đai	7
2.2.1. Khung đánh giá quản trị đất đai (LGAF) (WorldBank)	7
2.2.2. Khung đánh giá chức năng của Ngân hàng/quỹ đất (FAO).....	10
3. Kinh nghiệm quốc tế trong việc xây dựng khung pháp lý hỗ trợ phát triển thị trường đất đai	12
3.1. Đức.....	12
3.2. Trung Quốc	16
3.3. Nhật Bản	19
4. Kinh nghiệm quốc tế trong việc phát triển thị trường đất nông nghiệp thông qua tập trung ruộng đất.....	21
4.1. Hà Lan.....	21
4.2. Đức.....	23
4.3. Đan Mạch.....	24
4.4. Ba Lan.....	26
4.5. Lithuania	29
4.6. Trung Quốc	31
5. Kinh nghiệm quốc tế trong việc xây dựng Ngân hàng/Quỹ đất nông nghiệp tại các nước EU.....	32
5.1. Giới thiệu chung về mô hình Ngân hàng/Quỹ đất nông nghiệp tại EU.....	32
5.1.1. Đặc điểm chung mô hình Ngân hàng/Quỹ đất nông nghiệp	32
5.1.2. Tổ chức và quản lý	35

5.1.3. Quản lý tài chính	37
5.2. Một số mô hình Ngân hàng/Quỹ đất nông nghiệp tiêu biểu tại EU	37
5.2.1. Mô hình Ngân hàng/Quỹ đất nông nghiệp của Đức	37
5.2.2. Mô hình Ngân hàng/Quỹ đất của Hungary	39
5.2.3. Mô hình Ngân hàng/Quỹ đất của Đan Mạch	41
6. Kinh nghiệm quốc tế trong việc xây dựng hệ thống quản lý đăng ký đất đai	43
6.1. Hà Lan	43
6.2. Thái Lan	45
7. Bài học kinh nghiệm trong xây dựng các tổ chức hỗ trợ phát triển thị trường đất nông nghiệp	48
Tài liệu tham khảo	52

LỜI CẢM ƠN

Báo cáo được thực hiện bởi Viện Chính sách và Chiến lược Phát triển nông nghiệp nông thôn trong khuôn khổ Quỹ Chưa phân bổ của Chương trình Ôxtrâylia hỗ trợ cải cách kinh tế Việt Nam. Chúng tôi xin trân trọng cảm ơn Chương trình Ôxtrâylia hỗ trợ cải cách kinh tế Việt Nam, Bộ Ngoại giao và Thương mại Ôxtrâylia (DFAT) đã tài trợ cho Báo cáo này.

ACKNOWLEDGEMENTS

The report is introduced by Institute of Policy and Strategy for Agriculture and Rural Development under Unallocated Fund of the Australia supports economic reform in Vietnam Program (Aus4Reform). We would like to express our great gratitude for support from Aus4Reform Program and the Department for Foreign Affairs and Trade (DFAT) for this Report.

1. TỔNG QUAN KINH NGHIỆM QUỐC TẾ VỀ TỔ CHỨC/THỂ CHẾ HỖ TRỢ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP

Theo khung phân tích phát triển thị trường đất đai của Tổ chức Nông nghiệp và Lương thực thế giới (FAO), có năm nhân tố hỗ trợ phát triển thị trường đất bao gồm: (1) Môi trường pháp lý; (2) Hệ thống quản lý hành chính đất đai; (3) Các công cụ phát triển thị trường đất đai; (4) Ngân hàng/Quỹ đất đai; và (5) Chính sách thuế và tiếp cận tín dụng. Môi trường pháp lý tốt tạo điều kiện thuận lợi cho phát triển thị trường đất đai, phải quy định rõ ràng về quyền tài sản, quyền thừa kế, quy định về thuê đất, sử dụng đất, các quy định về giao dịch đất đai (quyền ưu tiên, yêu cầu đối với người mua, thủ tục giao dịch, quyền thừa kế...) và các quy định hỗ trợ. Hệ thống quản lý hành chính đất đai chủ yếu để là giảm các chi phí giao dịch và cho phép thực hiện các chính sách khác. Các thành phần cấu thành nên hệ thống này gồm có hệ thống đăng ký đất đai chính xác và cập nhật, hệ thống giám sát thông tin thị trường đất đai (giá cả, định giá đất đai, giao dịch) và các thủ tục giải quyết tranh chấp với việc áp dụng công nghệ GIS – NTIC. Có 5 công cụ để phát triển thị trường đất đai gồm có (1) Tự nguyện trao đổi đất đai; (2) Tự nguyện tập trung ruộng đất; (3) Bắt buộc thực hiện tập trung ruộng đất; (4) Bắt buộc tập trung ruộng đất tích hợp; (5) Bắt buộc phát triển thị trường đất đai tích hợp. Có rất nhiều nước trên thế giới đã thành công trong việc phát triển thị trường đất đai nói chung và thị trường đất nông nghiệp nói riêng, trong đó phải kể đến Đức, Hà Lan, Tây Ban Nha, Hungary và một số nước Châu Á như Nhật Bản, Trung Quốc, Thái Lan.

Dưới đây, nhóm nghiên cứu xin được trình bày và phân tích một số kinh nghiệm quốc tế về tổ chức/thể chế phát triển thị trường đất nông nghiệp.

2. Cơ sở lý luận về phát triển thị trường đất đai

2.1. Khung thể chế hỗ trợ phát triển thị trường đất đai

Khung thể chế hỗ trợ phát triển thị trường đất đai (FAO) bao gồm 5 cấu phần, cụ thể gồm: (1) Môi trường thể chế; (2) Hệ thống quản lý hành chính đất đai; (3) Công cụ phát triển thị trường đất đai; (4) Ngân hàng/quỹ đất; và (5) Chính sách thuế và tiếp cận tín dụng (FAO, 2012).

Môi trường thể chế tạo ra môi trường pháp lý/chính sách thuận lợi cho các tác nhân tham gia hoạt động hiệu quả, đảm bảo quyền lợi của tác nhân tham gia và giải quyết các tranh chấp khi xảy ra. Hệ thống pháp lý/thể chế quy định các nội dung như sau:

- + Hệ thống tài sản: quyền sở hữu, đồng sở hữu,...(các chiến lược và cơ chế xử lý...)
- + Hạn chế đối với giao dịch đất đai: quyền ưu tiên, yêu cầu đối với người mua,...
- + Thủ tục giao dịch
- + Quy định về quyền thừa kế
- + Quy định về thuê đất
- + Quy định về quyền sử dụng đất
- + Quy định về phân vùng và quy mô mảnh đất tối thiểu

Thiết lập hệ thống quản lý hành chính đất đai nhằm hỗ trợ giảm các chi phí giao dịch và tạo điều kiện thuận lợi để thực hiện các chính sách đất đai khác thông qua hệ thống đăng ký đăng đai, hệ thống thông tin thị trường đất đai minh bạch và cập nhật thường xuyên. Cụ thể, hệ thống quản lý được xây dựng dựa trên nền tảng WEB-GIS để công khai thông tin, dữ liệu về đất đai một cách công khai và trực tiếp, tạo điều kiện cho người sử dụng dễ dàng tiếp cận. Hệ thống quản lý này sẽ bao gồm các dạng thông tin, dữ liệu sau:

- + Hệ thống đăng ký đất đai/địa chính: các dữ liệu phải được cập nhật thường xuyên, chính xác, dễ tiếp cận,...về bản đồ địa chính, ranh giới khu vực từng thửa đất
- + Hệ thống giám sát thị trường đất đai gồm giá đất, định giá, các giao dịch
- + Thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai

Có 5 công cụ được sử dụng trong việc phát triển thị trường đất đai bao gồm: (1) Trao đổi đất đai tự nguyện; (2) Tập trung ruộng đất tự nguyện; (3) Tập trung ruộng đất

bắt buộc theo quy định của pháp luật; (4) Tập trung ruộng đất toàn diện; và (5) Phát triển đất đai toàn diện. Ví dụ, Hà Lan, Đan Mạch, Lithuania phát triển đất dựa vào tập trung ruộng đất tự nguyện, Đức sử dụng tập trung ruộng đất dựa vào trao đổi tự nguyện và tập trung ruộng đất toàn diện; Ba Lan kết hợp giữa tập trung ruộng đất tự nguyện và bắt buộc.

Ngân hàng/Quỹ đất là một tổ chức thúc đẩy thị trường đất nông nghiệp nhằm cân bằng cung cầu đất nông nghiệp, linh động trong hoạt động và phát triển bền vững hơn nhiều so với những hệ thống cũ. Ngân hàng/Quỹ đất được lồng ghép vào các chính sách phát triển địa phương và khu vực và cụ thể hóa trong các kế hoạch. Ngân hàng/Quỹ đất thực hiện đa chức năng, gồm có:

- + Hỗ trợ hoạt động tích tụ, tập trung ruộng đất
- + Hỗ trợ thị trường đất đai và các quy định
- + Hỗ trợ quản lý đất đai
- + Hỗ trợ tranh chấp về đất đai khai hoang
- + Hỗ trợ thực hiện các dự án cơ sở hạ tầng và phát triển nông nghiệp nông thôn (Marosan, 2013)

Ngân hàng/Quỹ đất được hình thành ở nhiều nước thuộc khu vực Châu Âu và hoạt động tương đối hiệu quả như tại Đức, Tây Ban Nha, Hà Lan, Hungary, Đan Mạch và một số nước khác Lithuania, Serbia,...

Cuối cùng, để hoàn thiện khung pháp lý/thể chế tạo điều kiện cho thị trường đất đai phát triển, FAO đã đưa chính sách liên quan đến thuế, phí đất đai và tín dụng như một yếu tố quan trọng, tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

2.2. Khung đánh giá các thể chế hỗ trợ phát triển thị trường đất đai

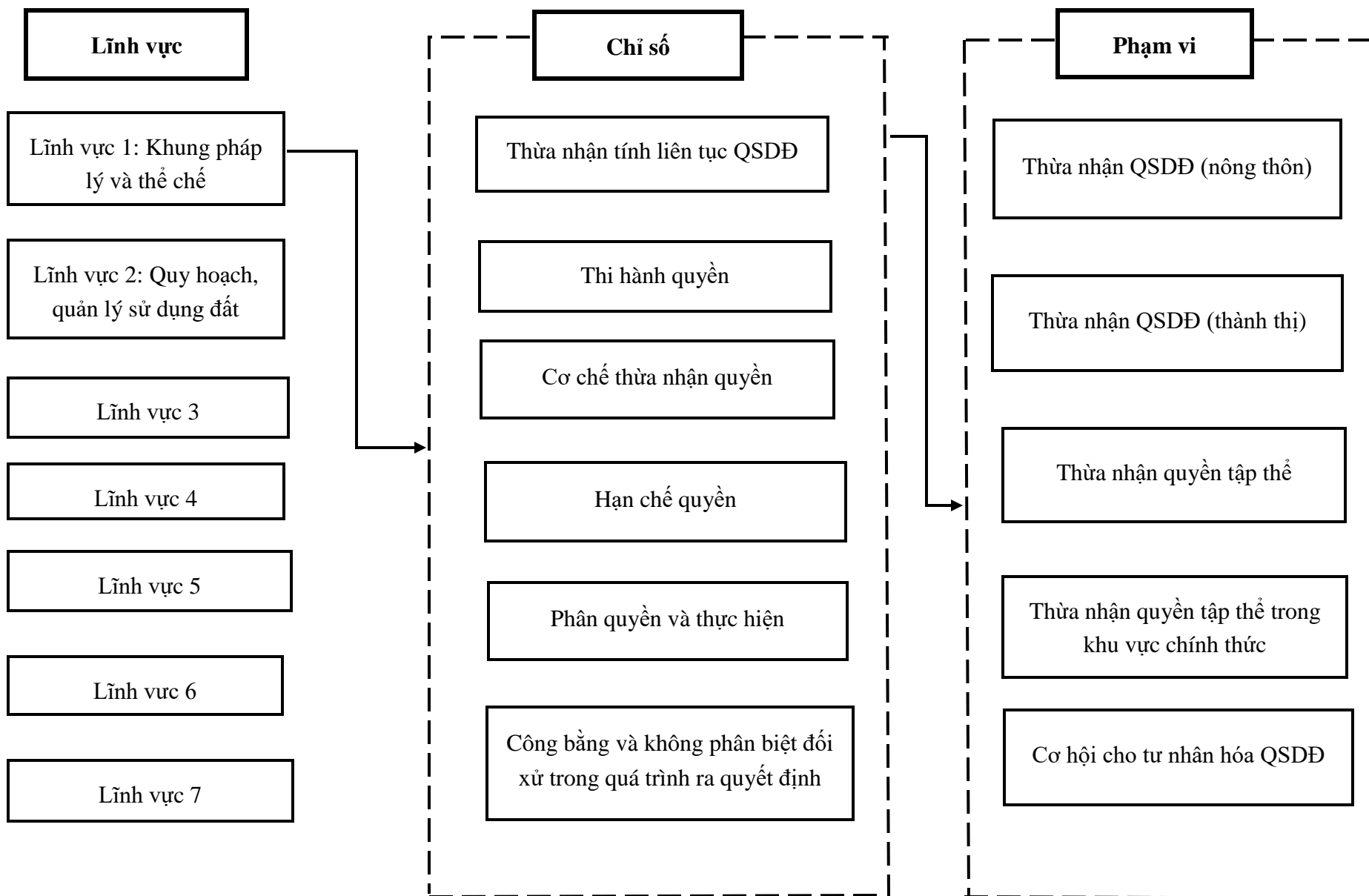
2.2.1. Khung đánh giá quản trị đất đai (LGAF) (WorldBank)

Khung đánh giá quản trị đất đai (LGAF) được xây dựng bởi Ngân hàng Thế giới (WB). LGAF được phát triển như một công cụ chuẩn đoán để đánh giá khung pháp lý, các chính sách và thực tiễn liên quan đến đất và sử dụng đất. LGAF phân các chủ đề thành 07 nhóm lĩnh vực, gồm:

- + Khuôn khổ thể chế và pháp luật
- + Quy hoạch, quản lý sử dụng đất và thuế
- + Quản lý đất công

- + Cung cấp công khai thông tin về đất đai
- + Giải quyết tranh chấp và quản lý xung đột
- + Thu hồi đất quy mô lớn (tùy chọn)
- + Đất lâm nghiệp (tùy chọn)

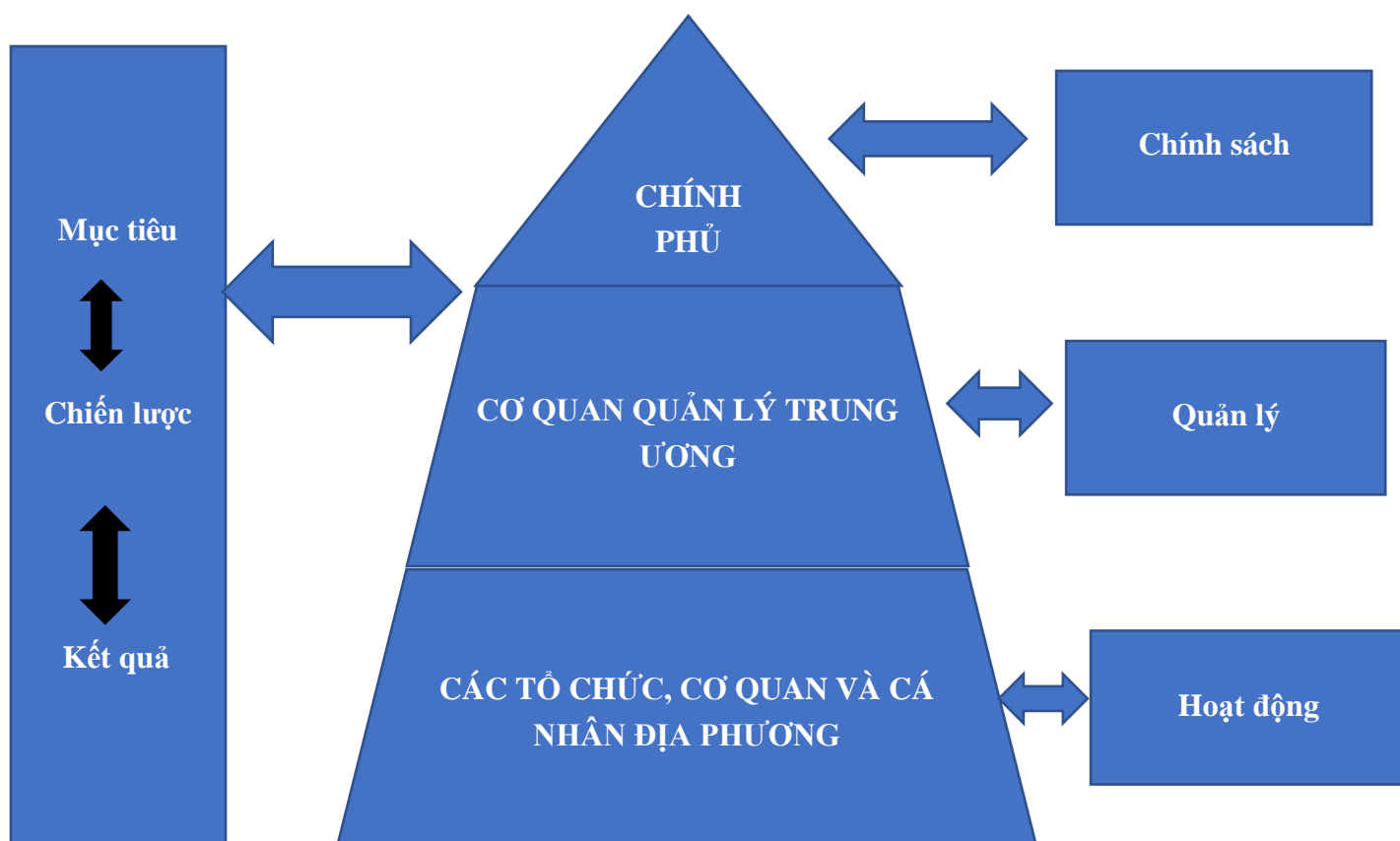
Trong mỗi lĩnh vực, chủ đề, nhóm nghiên cứu của WB đã xây dựng một nhóm các chỉ số cụ thể để xác định các lĩnh vực cần khảo sát, đánh giá định lượng hoặc định tính. Thông qua việc đánh giá các chỉ số này, LGAF chỉ ra những lĩnh vực cần cải cách về mặt pháp lý, chính sách hoặc thủ tục cần thiết nhằm từng bước nâng cao chất lượng quản trị đất đai cũng như làm cơ sở cho việc so sánh giữa các vùng và các nước trên thế giới.



2.2.2. Khung đánh giá chức năng của Ngân hàng/quỹ đất (FAO)

Khung đánh giá Ngân hàng/quỹ đất được phát triển bởi Tổ chức Nông lương Liên Hiệp Quốc (FAO). Có ba nhân tố cơ bản quan trọng được sử dụng để đánh giá chức năng Ngân hàng/quỹ đất, đó là mục tiêu, chiến lược và kết quả. Ba nhân tố này được liên kết với cơ cấu tổ chức và trách nhiệm của từng đơn vị cấu thành. Nhìn chung, chức năng của ngân hàng/quỹ đất gồm có:

- + Xây dựng chính sách, chiến lược
- + Quản lý
- + Hoạt động



Hình 1: Mối liên hệ giữa các nhân tố đánh giá và cấp độ

Phương pháp luận đánh giá ngân hàng/quỹ đất dựa vào sự so sánh trực tiếp ngân hàng/quỹ đất giữa các nước khác nhau. Đánh giá dựa vào phương pháp chỉ số tương ứng, mỗi chức năng được đánh giá ở cấp độ quốc gia và so sánh các chỉ số này với các mô

hình tốt. Các chỉ số không thể hợp nhất với sự phân tổ đơn giản của từng khu vực được đánh giá, nhưng có mối liên quan lẫn nhau và phản ánh được thực trạng cho riêng từng khu vực. Các chỉ số này được liên kết với quan điểm hiện đại về hoạt động hiệu quả của các ngân hàng/quỹ đất. Các mô hình tốt được xác định dựa vào kinh nghiệm quốc tế phản ánh tốt nhất ở mức độ quốc gia.

Chức năng	Chỉ số	Mô hình tốt
Chính sách, chiến lược	- Chiến lược - Luật	- Có chiến lược rõ ràng - Chức năng và tổ chức của ngân hàng/quỹ đất được quy định bởi các luật riêng rẽ hoặc nằm trong cơ cấu một số luật khác
	Mục tiêu	- Ngân hàng/quỹ đất phục vụ đa mục tiêu, hỗ trợ: + Tập trung ruộng đất + Thiết lập quyền kiểm soát thị trường đất nông nghiệp + Quản lý đất đai + Thực hiện hóa các dự án phát triển đô thị và nông thôn và dự án cơ sở hạ tầng
	Các loại đất cấu thành nên ngân hàng/quỹ đất	Các loại đất: + Đất nông nghiệp + Đất rừng + Đất xây dựng đô thị + Đất ngoại ô + Đất khai hoang
	Tài chính (thu hồi đất và tài chính cho hoạt động của ngân hàng/quỹ đất)	Thu hồi đất được cấp tiền từ ngân sách thường xuyên của nhà nước, doanh thu từ hoạt động bán và cho thuê đất hoặc chương trình đầu tư đặc biệt của chính phủ. Ngân sách cho hoạt động được trích từ ngân sách thường xuyên của nhà nước, cho thuê đất, từ nhà đầu tư và cá nhân
Quản lý	Tổ chức	Ngân hàng đất được tổ chức ở cấp độ nhà nước, vùng và địa phương hoặc cả 3 cấp độ
	Loại hình thể chế	Ngân hàng/quỹ đất là tổ chức nhà nước, đơn vị hoặc tổ chức tư nhân
	Cơ cấu tổ chức	Tổ chức tập trung ở trung ương hoặc tổ chức phân quyền với các đơn vị ở cấp

		vùng và địa phương
	Quyết định	Người chịu trách nhiệm tại các Bộ hoặc nhà quản lý phối hợp với Ban quản lý, các đơn vị hợp pháp độc lập phối hợp với người sử dụng
	Theo dõi và giám sát	Theo dõi và giám sát được thực hiện bởi Ủy ban Quốc hội, Bộ Nông nghiệp hoặc Bộ Tài chính, Ban giám sát gồm các thành viên thuộc khu vực tư nhân
Hoạt động	Hỗ trợ và thúc đẩy chuyển dịch đất đai	Ngân hàng/quỹ đất cung cấp thông tin cho tất cả các thành viên tham gia về cung – cầu, hoạt động truyền thông – kết nối và thực hiện như một nhà môi giới với cán bộ địa chính và công chứng viên, đảm bảo các hợp đồng đúng tiêu chuẩn...
	Giao dịch đất đai	<ul style="list-style-type: none"> - Thu hồi đất: mua (hoạt động mua được mở rộng hoặc cơ chế về quyền ưu tiên mua và mua lại được áp dụng), trao đổi, thuê hoặc tiếp quản phần đất còn lại sau khi bồi thường, quản lý đất bỏ hoang. - Chuyển nhượng đất đai: Bán trực tiếp, phân chia lại đất như một phần của quá trình tập trung ruộng đất, trao đổi, thuê (thuê ngắn hạn và thuê dài hạn), cho thuê (ngắn hạn và dài hạn).

Dựa vào so sánh các chỉ số với mô hình tốt, có thể xác định được các đặc điểm của ngân hàng/quỹ đất và xác định được các đặc điểm cơ bản ảnh hưởng tới chức năng qua các hoạt động của nó, ví dụ, phân tích SWOT (điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội và thách thức). Phân tích này giúp hỗ trợ hiểu tốt hơn về thực trạng hiện tại của ngân hàng đất được và xác định chiến lược thực hiện để khiến nó hoạt động hiệu quả hơn.

3. Kinh nghiệm quốc tế trong việc xây dựng khung pháp lý hỗ trợ phát triển thị trường đất đai

3.1. Đức

a) Khung pháp lý và quyền tài sản về thị trường đất đai

- Nhà nước đóng vai trò kép:

- + Là người tham gia thị trường/chủ sở hữu đất giống như tất cả các thực thể khác – không phân biệt giữa chủ sở hữu đất tư nhân và sở hữu nhà nước
- + Cung cấp khung pháp lý về thị trường bất động sản để đảm bảo thị trường đất đai lành mạnh

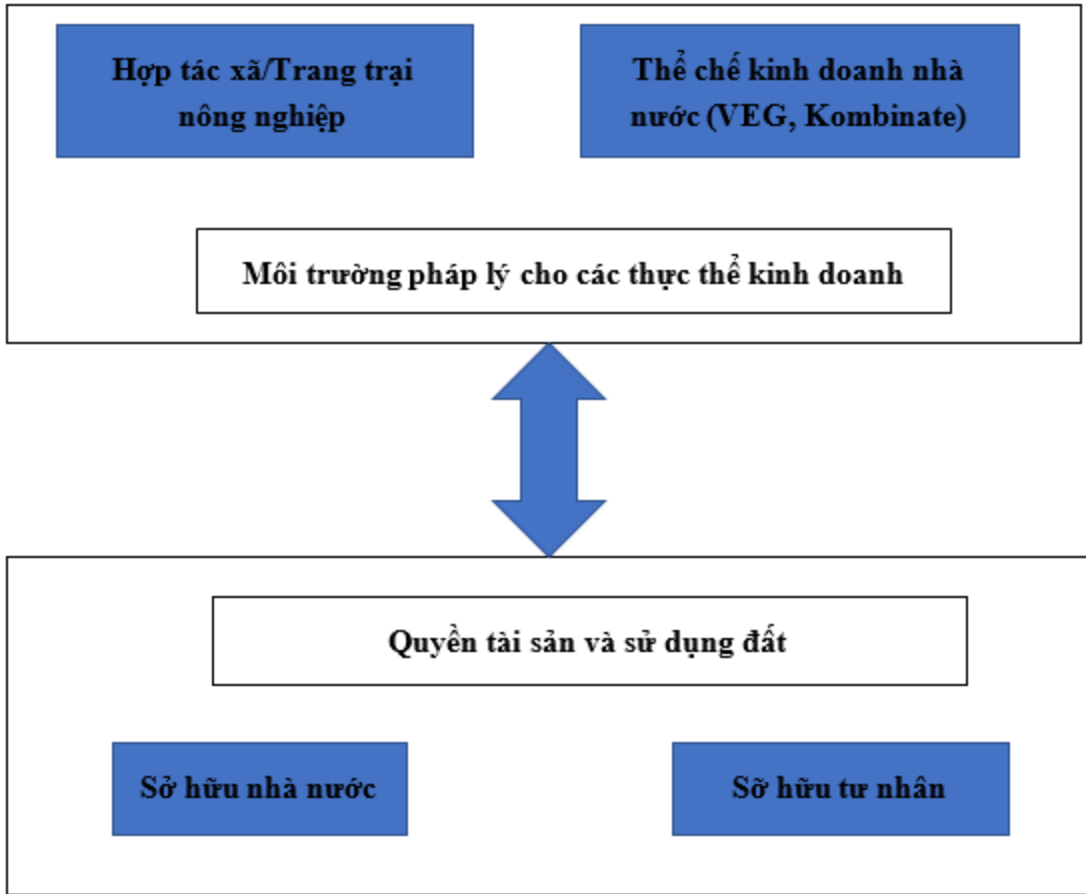
- Cơ sở pháp lý:

- + Các tác nhân tham gia hoạt động dựa trên cơ sở Hiến pháp: Điều 1 – Tự do mua bán theo hình thức hợp đồng (giao dịch giữa các tác nhân tham gia thị trường)
- + Điều 14 - Đảm bảo quyền tài sản tư nhân: Không thu hồi ruộng đất mà không có bồi thường
- + Điều 19 - Luật không can thiệp quá mức vào nội dung của quyền lập hiến và nguyên tắc cơ bản.

- Thị trường đất đai Đức bị chi phối bởi các luật sau:

- + Bộ Luật dân sự Đức (BGB)
- + Luật giao dịch bất động sản (GrdstVG)
- + Bộ Luật về đăng ký đất đai (GBO)
- + Luật cho thuê bất động sản (LPachtVG)
- + Luật về bảo tồn tự nhiên và Luật về rừng
- + Luật xây dựng liên bang (BauGB)
- + Luật định cư

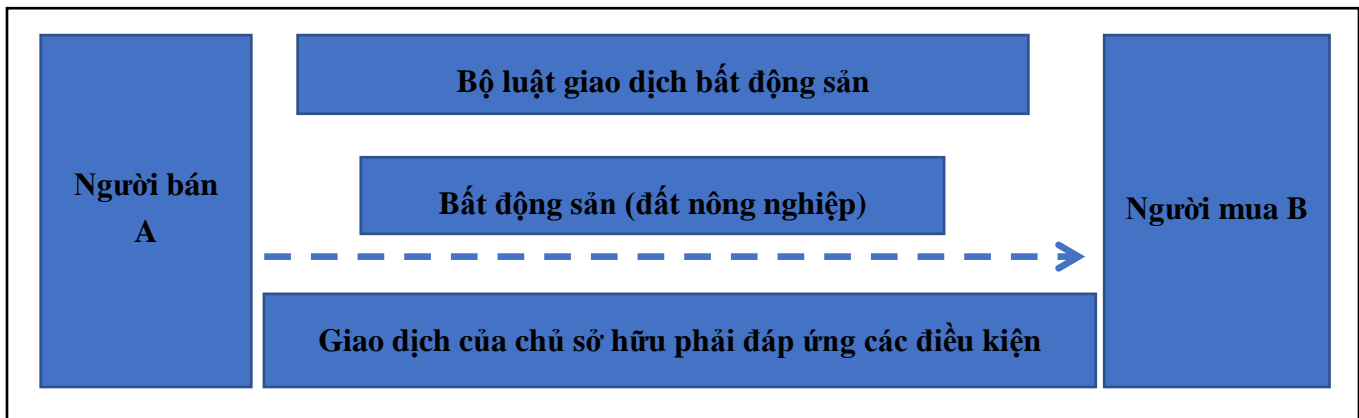
→ Nội dung của các luật này quy định đến các vấn đề về luật hợp đồng, luật tài sản, khảo sát địa chính, đăng ký đất đai, phát triển vùng, định giá đất, hỗ trợ nhà nước và thu hồi đất/hạn chế sử dụng tài sản cá nhân.



Hình 1: Khung pháp lý thị trường đất đai của Đức

b) Cơ chế vận hành thị trường đất đai Đức

- Cơ quan nông nghiệp có thẩm quyền được phê duyệt các hợp đồng bán mua bán đất nông nghiệp (giao dịch trên mức tối thiểu khoảng 1 ha).
- Các giao dịch đất đai không được phép triển khai, gồm có:
 - + Phân chia đất nông nghiệp không phù hợp – bán cho đối tượng không phải là nông dân – Trong một vài trường hợp quyền ưu tiên mua thuộc về bên thứ ba (Luật định cư)
 - + Đất phân chia với quy mô nhỏ, không mang lại giá trị kinh tế cao
 - + Không cân xứng giữa giá mua và giá trị thị trường
- Giải quyết khiếu nại: Tòa án dân sự đặc biệt trong lĩnh vực nông nghiệp chịu trách nhiệm giải quyết – trong 2 tuần sau khi nhận được thông báo bằng văn bản về giao dịch không được phê duyệt (dịch vụ)



Hình 2: Cơ chế vận hành thị trường đất đai tại Đức

c) Công cụ giám sát thị trường đất đai

- **Hệ thống thông tin thị trường đất đai:** Các tác nhân tham gia thị trường đều được cung cấp đầy đủ các thông tin về thị trường đất đai

- **Bảng định giá đất:** Bộ Luật xây dựng năm 1960 quy định về Bảng định giá đất và được xác định theo mã số của các thửa đất.
- **Hội đồng định giá:**
 - + Là các tổ chức độc lập → chính quyền không có quyền chỉ đạo đối với các hoạt động của Hội đồng định giá
 - + Các thành viên trong Hội đồng định giá làm việc tại các cơ quan công quyền và định giá công khai
 - + Các nhiệm vụ của Hội đồng định giá: (i) Thu thập giá bán từ các cuộc giao dịch đất; (ii) Đánh giá thống kê; (iii) Công bố

3.2. Trung Quốc

Chính sách và khung pháp lý đất đai của Trung Quốc đã phát triển liên tục và nhất quán để đáp ứng sự thay đổi của kinh tế - xã hội. Trong nhiều thập kỷ qua, các chính sách về quyền sở hữu, quyền tài sản và cơ chế thị trường được xem là điều kiện tiên quyết quan trọng cho sự phát triển trong tương lai của Trung Quốc. Quá trình thực hiện cải cách ruộng đất cho thấy một xu hướng nhất quán, là dần dần đưa các chính sách vào luật để hoàn thiện khuôn khổ pháp lý và thể chế trong lĩnh vực đất đai. *Hệ thống trách nhiệm gia đình năm 1978* đã đề cập đến hệ thống tài sản nông thôn, theo đó đất nông nghiệp, mặc dù vẫn thuộc sở hữu tập thể, nhưng được giao cho các hộ gia đình với giai đoạn đầu có thời gian thuê là 5 năm, sau đó kéo dài đến 15 năm (1984) và 30 năm (1993). Đến năm 1983, hầu như tất cả đất canh tác được giao cho các hộ gia đình nông thôn. Hệ thống trách nhiệm gia đình là động lực quan trọng nhất trong việc thúc đẩy tăng trưởng nông nghiệp và giảm nghèo tại Trung Quốc trong thập kỷ đầu tiên của thời kỳ cải cách. Văn kiện Trung ương số 1 năm 1984 (*Điều luật về nông thôn năm 1984*) đã thiết lập nền tảng cho hệ thống quyền đất đai tại khu vực nông thôn Trung Quốc hiện nay. Văn kiện tách rõ quyền sở hữu tập thể và quyền sở hữu cá nhân và quy định rằng đất tập thể phải được giao cho các hộ gia đình với thời hạn 15 năm. Văn kiện này cũng cho phép tự nguyện chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các nông dân trong tập thể. Văn kiện Trung ương số 11 năm 1993 (*Một số biện pháp về phát triển kinh tế nông thôn và nông nghiệp*) bổ sung cho Hệ thống trách nhiệm hộ gia đình. Quyền sử dụng đất nông nghiệp sẽ được gia hạn thêm 30 năm sau khi hết thời hạn thuê 15 năm đầu. Văn kiện này cũng cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp với điều kiện được sự chấp thuận của tập thể và hạn chế điều chỉnh hạn mức giao đất nông nghiệp thông qua các biện pháp hành chính của tập thể. Văn kiện Trung ương số 16 năm 1996 (*Điều luật về cải thiện giao dịch*

đất nông thôn) đã cấm tất cả các hình thức bắt buộc, mở rộng quy mô canh tác không tự nguyện thực hiện thông qua trật tự hành chính.

Luật quản lý đất đai 1986/88 đã thông qua hệ thống các quy định về cho thuê và hợp pháp hóa quyền sử dụng tư nhân đối với đất thuộc sở hữu công. Nó đã cung cấp cơ sở pháp lý về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu vực tư nhân và do đó tạo điều kiện để huy động vốn thông qua chuyển nhượng đất đai. Luật quản lý đất đai sửa đổi năm 1998 quy định rằng đất nông nghiệp thuộc sở hữu tập thể phải được giao cho các hộ nông thôn với thời hạn 30 năm. Luật sửa đổi cũng quy định các thủ tục quản lý sử dụng đất nông nghiệp của nhà nước nhưng không bao gồm các quy định thu hồi ruộng đất như thông báo thu hồi, xác định bồi thường và giải quyết khiếu nại. Các quy định tạm thời về phân chia và cấp quyền sử dụng đất thuộc sở hữu nhà nước ở khu vực thành thị năm 1990 đã xác định quyền sử dụng đất thành thị như là (i) Quyền không cần phải bán đất phục vụ các mục đích công và (ii) Quyền sử dụng đất được phép giao dịch trên thị trường với thời hạn 70 năm trong khu vực tư nhân và do đó tạo điều kiện thuận lợi cho việc phát triển thị trường đất tại khu vực thành thị của Trung Quốc. Văn kiện Trung ương số 18 năm 2001 (*Điều luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ nông thôn*) cung cấp các hướng dẫn thêm về đất nông thôn bằng cách cấm thu hồi quyền sử dụng đất tập thể và ký hợp đồng giao dịch đất với những nông dân không phải là thành viên mang lại giá trị cho tập thể.

Luật giao dịch đất nông thôn năm 2002 quy định về quyền đất đai cho người nông dân một cách toàn diện. Nó cho phép các hợp đồng giao dịch đất nông thôn và các hoạt động, quyền được nắm giữ bởi hộ nông dân, có thể được chuyển nhượng, cho thuê các hộ gia đình trong làng khác, trao đổi, ký kết hoặc giao dịch bằng các cách các phương tiện khác nhau theo quy định của pháp luật. Luật cũng quy định cơ sở pháp lý cho các hành động vi phạm pháp luật.

Luật tài sản năm 2007 là bộ luật tài sản toàn diện đầu tiên của Trung Quốc. Nó quy định tất cả các loại tài sản ở Trung Quốc (nhà nước, tập thể và tư nhân) được pháp luật bảo vệ như nhau. Luật cũng làm rõ rằng đất thuộc sở hữu tập thể được sở hữu bởi tất cả các thành viên trong cộng đồng chứ không phải của thực thể tập thể. Nó trao quyền sử dụng đất như là quyền sở hữu tài sản cho người nông dân, trái ngược với quyền giao dịch được quy định trong luật trước đây, và cung cấp sự bảo vệ tốt hơn quyền sở hữu đất đai cho người nông dân sản xuất nhỏ. Nó cũng khẳng định lại các quy định về Luật giao dịch đất nông thôn nhưng quyền sử dụng đất có thể gia hạn thêm sau khi thời hạn thuê 30 năm

kết thúc. Bất kể là loại giao dịch đất đai, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều phải tuân thủ nguyên tắc tự nguyện và đàm phán tự do giữa các bên chuyển nhượng và bên thuê, bồi thường, không ép buộc, nội dung và thủ tục hành chính, các điều khoản hợp đồng và yêu cầu người thuê phải thực hiện sản xuất nông nghiệp. Quyết định về một số vấn đề quan trọng trong cải cách nông thôn của Phiên họp toàn thể thứ ba của Ban chấp hành Trung ương khóa 17 của Đảng Cộng sản Trung Quốc (CPC), 2008, tuyên bố rằng quyền đất đai của nông dân sẽ được cấp lâu dài và không thay đổi, định hướng tăng quyền sử dụng đất trong 30 năm thành quyền sử dụng vô thời hạn trên thực tế. Quyết định cũng phân biệt giữa sử dụng vì mục đích công và thương mại khi chuyển đổi đất nông nghiệp sang đất đô thị và yêu cầu chuyển đổi đất cho mục đích thương mại không theo quy hoạch đô thị sẽ không được thực hiện thông qua việc thu hồi ruộng đất. Quyết định cũng khẳng định quyền lợi của người nông dân thông qua việc đăng ký và cấp giấy chứng nhận. Quy định về thu hồi đất đai và bồi thường các tòa nhà trên đất thuộc sở hữu nhà nước năm 2011 (*Quy định về quyền sở hữu đất đô thị*) xác định rõ ràng các trường hợp nhà nước có thể thu hồi đất để phục vụ mục đích công. Quy định bao gồm ba nội dung: (1) Một danh sách các mục đích mà nhà nước có thể thu hồi các tài sản cá nhân; (2) Yêu cầu tất cả các dự án có mục đích công phải được thực hiện bởi chính phủ và sử dụng cho mục đích công bởi các tổ chức công, dựa trên nguyên tắc lợi ích công; (3) Không chấp nhận các định hướng của chính quyền địa phương trong việc mở rộng danh sách cho bất kỳ mục đích công nào mà chưa được thông qua. Phạm vi của việc thu hồi ruộng đất có thể được mở rộng thông qua luật pháp, được quy định tại Đại hội công dân quốc gia, hoặc thông qua quy định hành chính, được quy định bởi Hội đồng Nhà nước theo Luật pháp Trung Quốc năm 2000.

Văn kiện Trung ương số 1 từ năm 2010 đến 2013 đã khẳng định lại quyền sử dụng đất của nông dân thông qua việc đăng ký và chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp và đất thổ cư của họ, và sự cần thiết xây dựng hệ thống đăng ký đất đai nông thôn. Trong Văn kiện Trung ương số 1 năm 2013, chính quyền trung ương cũng đã nâng cao mục tiêu đăng ký và chứng nhận quyền sử dụng đất của người nông dân trong vòng 5 năm. Một số văn bản được ban hành trong giai đoạn 2004 – 2013 hướng dẫn thực hiện các chính sách bảo vệ quyền sử dụng cho người nông dân trong quá trình thực hiện công nghiệp hóa – đô thị hóa. Văn kiện của Hội đồng Nhà nước số 28 năm 2004 (*Quyết định cải cách và tăng cường quản lý đất đai nghiêm ngặt*) yêu cầu nhà nước tuân thủ nguyên tắc nâng cao mức sống cơ bản cho người nông dân và đảm bảo sinh kế lâu dài khi xác định bồi thường cho những khu vực bị thu hồi đất. Văn kiện của Hội đồng Nhà nước

số 9 năm 2011 (*Quy định về các hoạt động cải cách trong tổ chức và quản lý đăng ký dân cư*) rõ ràng nghiêm cấm thu hồi, trực tiếp hoặc gián tiếp, quyền sử dụng đất của những người nông dân nhập cư, bao gồm đất thổ cư, đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp và đất đồng cỏ khi họ di cư tới các thành phố và có được đăng ký hộ khẩu tại đó. Trong Văn kiện Trung ương số 1 năm 2013, Ủy ban Trung ương và Hội đồng Nhà nước cùng yêu cầu rằng mức sống của nông dân phải được nâng cao và sinh kế lâu dài của họ phải được đảm bảo khi đất của họ bị tịch thu do quá trình công nghiệp hóa – đô thị hóa. Chính sách đất đai và cải cách pháp lý đã tiến triển đáng kể nhưng chưa đảm bảo quyền đất đai hoàn toàn, thị trường hóa, quyền sử dụng đất trong dài hạn cho tất cả nông dân vẫn còn nhiều thách thức. Sửa đổi Luật quản lý đất đai được mong đợi sẽ thu hẹp khoảng cách pháp lý liên quan đến (1) Làm rõ phạm vi tịch thu ruộng đất cho mục đích công; (2) Xác định phương pháp đền bù cho thu hồi đất nông thôn và phân chia bồi thường giữa tập thể và cá nhân nông dân; và (3) Tăng cường đảm bảo quyền sử dụng đất và mở rộng pháp lý bảo vệ quyền sử dụng đất của nông dân đối với tất cả các loại đất, gồm đất thổ cư và đất thuộc sở hữu tập thể.

3.3. Nhật Bản

Cải cách ruộng đất được thực hiện ở Nhật Bản vào năm 1947, là điều kiện tiên quyết cho việc hình thành khung thể chế về quyền sở hữu đất nông nghiệp hiện đại. Sau Chiến tranh thế giới thứ hai, Chính phủ Nhật Bản đã mua đất nông nghiệp từ các chủ đất và chuyển nhượng quyền sở hữu cho các người thuê cũ. Có khoảng 80% diện tích đất được thuê trước khi cải cách ruộng đất. Mặc dù cải cách ruộng đất dẫn tới một sự thay đổi đáng kể trong việc phân chia quyền sở hữu ruộng đất, nhưng không có sự thay đổi về quy mô đất sản xuất nông nghiệp. Kết quả là cấu trúc nông nghiệp truyền thống của Nhật Bản vẫn không thay đổi cho tới thời gian gần đây với quy mô đất sản xuất nông nghiệp của các trang trại đạt trung bình khoảng 1 ha. **Luật Đất nông nghiệp được ban hành vào năm 1952**, đã quy định nghiêm ngặt về quyền sở hữu đất canh tác và bảo vệ quyền cho những người chủ đất nhỏ.

Khi ngành công nghiệp tăng trưởng mạnh mẽ, việc tăng năng suất trong ngành nông nghiệp là cần thiết để nâng cao thu nhập cho người nông dân. Tuy nhiên, giá đất nông nghiệp vượt quá giá trị thu nhập ròng của nông dân nguyên nhân chủ yếu do nhu cầu chuyển đổi mạnh mẽ đất nông nghiệp sang các mục đích sử dụng khác, gây trở ngại cho những nông dân muốn mở rộng diện tích canh tác của họ thông qua việc mua đất. Giải pháp duy nhất để mở rộng quy mô trang trại là thuê đất. Để kích hoạt thị trường cho

thuê đất, **Luật Đất nông nghiệp được sửa đổi năm 1970** đã tạo điều kiện cho các giao dịch cho thuê đất nông nghiệp. Hệ thống đất nông nghiệp được cải cách hơn nữa vào năm 2009 để nới lỏng các hạn chế trong việc giành quyền sử dụng đất thông qua cho thuê và thúc đẩy sử dụng đất hiệu quả. Ngoài ra, những cải cách này chủ yếu tập trung vào quyền sở hữu và quyền sử dụng đất nông nghiệp nhằm xây dựng khung thể chế mạnh mẽ để tập trung đất nông nghiệp giữa những người nông dân có quy mô lớn. Do đó, các tổ chức thuộc khu vực công, được gọi là hội đồng chủ sở hữu đất được thành lập năm 1970. Các hội đồng này sẽ mua và thuê đất nông nghiệp từ những người nông dân nghỉ hưu và bán hoặc cho thuê đất cho những người muốn mở rộng quy mô trang trại của họ. Tuy nhiên, nông dân có quy mô sản xuất nhỏ, hầu hết là nông dân làm bán thời gian, đã không chịu từ bỏ nông nghiệp và các nguồn lực được hỗ trợ từ chính phủ còn hạn chế, nên sự tập trung ruộng đất của các nông dân sản xuất quy mô lớn không được phát triển một cách rộng rãi. Định hướng chính sách dựa vào các loại hình tổ chức trung gian này đã không thay đổi được về cơ bản.

Năm 2012, Đảng dân chủ Nhật Bản đã ban hành Kế hoạch Đất nông nghiệp và Nông dân để định hướng cách thức tập trung đất nông nghiệp cho các trang trại lớn và phát triển cho cộng đồng người sản xuất nông nghiệp. Việc thực hiện Kế hoạch này đòi hỏi phải có các hoạt động tập thể trong cộng đồng nông thôn, vì nó được xây dựng sau khi được thảo luận kỹ lưỡng và đánh giá định kỳ giữa các nông dân địa phương và khu vực. Nếu Kế hoạch được chính quyền địa phương thông qua, nông dân và cộng đồng mới có thể được nhận trợ cấp, chẳng hạn như hỗ trợ tài chính dài hạn cho nông dân. Do đó, Kế hoạch Đất nông nghiệp và Nông dân đã phân chia quyền sử dụng đất nông nghiệp cho các cộng đồng nông thôn.

Ngược lại, chính sách hiện tại của Đảng Dân chủ là sự kết hợp giữa Kế hoạch Đất Nông nghiệp và Nông dân với các chính sách truyền thống dựa trên các tổ chức trung gian. Chính sách này tập trung vào các tổ chức công mới, được gọi là tổ chức quản lý trung gian đất nông nghiệp, được thành lập năm 2014. Các tổ chức này thay thế các hội đồng sở hữu đất trước đây với mục đích củng cố quyền sở hữu các thửa đất nông nghiệp thông qua cho thuê lại. Khi đất nông nghiệp được cho thuê lại thông qua các tổ chức trung gian, chủ sở hữu đất có thể nhận được thanh toán từ chính phủ. Một công cụ chính sách khác góp phần thực hiện tập trung ruộng đất là các dự án cải tạo đất nông nghiệp ở Nhật Bản như duy trì và tu sửa hệ thống tưới tiêu, kênh mương hoặc định hình lại các mảnh đất. Các dự án cải tạo đất tại Nhật Bản được thực hiện thông qua các quy định, thủ tục trong Luật cải tạo đất, yêu cầu các hoạt động lấy ý kiến tập thể trong cộng đồng người

sản xuất nông nghiệp, bởi vì phải có hơn 2/3 số người tham gia tán thành phân chia lại ruộng đất giữa những người nông dân và xác định đối tượng chịu chi phí. Chính phủ và các chính quyền địa phương tài trợ một phần chi phí cho các dự án cải tạo đất nông nghiệp và đánh thuế phần còn lại từ những người thụ hưởng tại các huyện đang thực hiện cải tạo ruộng đất. Tài trợ cho các dự án tăng lên khi tập trung ruộng đất như một phần của kế hoạch cải tạo đất.

4. Kinh nghiệm quốc tế trong việc phát triển thị trường đất nông nghiệp thông qua tập trung ruộng đất

4.1. Hà Lan

Luật tập trung ruộng đất lần đầu tiên có hiệu lực tại Hà Lan vào năm 1924. Từ đó, đã có hơn 500 dự án tập trung ruộng đất, tương đương tập trung được gần 1,4 triệu ha. Thêm vào đó, hàng trăm nghìn ha được tích tụ thông qua các dự án trao đổi đất đai tự nguyện. Từ khi bổ sung thêm khung pháp lý năm 1985, “phát triển đất đai” đã được định nghĩa rộng hơn, mô tả tập trung ruộng đất theo cách tiếp cận phát triển nông thôn. Năm 2007, luật tập trung ruộng đất mới được ban hành, là kết quả của những thay đổi thủ tục và phân chia lại ruộng đất.

Sau Chiến tranh thế giới thứ hai, các dự án về tập trung ruộng đất ngày càng tăng. Trong thời gian này, mục tiêu chính của các dự án là phát triển nông nghiệp địa phương là phân chia lại ruộng đất và cải thiện cơ sở hạ tầng nông thôn, như xây dựng mới và cải thiện hệ thống đường và nước nông thôn. Nên, tập trung ruộng đất như là một công cụ được tích hợp trong các dự án cải tạo và mở rộng ruộng đất tại các vùng lán biển của Hà Lan. Tập trung ruộng đất được thực hiện với hai cách tiếp cận chính: tập trung ruộng đất bắt buộc và trao đổi đất đai tự nguyện.

Các dự án tập trung ruộng đất bắt buộc được thực hiện theo Luật phát triển đất đai, các kế hoạch tập trung ruộng đất (phân chia lại ruộng đất) cần nhận được sự chấp nhận của các chủ sở hữu đất lớn trong vùng dự án và trong các vùng đất chính, theo đó, các chủ sở hữu đất nhỏ bắt buộc phải tham gia vào dự án. Sau đó, quyết định được thông qua tại Hội đồng cấp tỉnh. Luật phát triển đất đai bắt đầu bằng việc soạn thảo một kế hoạch phát triển đất đai bao gồm tất cả các hệ thống đo lường và các điều kiện thuận lợi cho việc thực hiện tại vùng dự án. Hội đồng tập trung ruộng đất được bổ nhiệm bởi chính quyền tỉnh và đại diện cho tất cả các tác nhân liên quan, chịu trách nhiệm thực hiện kế hoạch phát triển với sự hỗ trợ của cán bộ địa chính (Cadastre), cơ quan đăng ký và lập bản đồ địa chính (Kadaster) và dịch vụ chính phủ trong quản lý nước và đất (DLG). Kế hoạch

được thông qua bởi chính quyền tỉnh sau khi hoàn thành xác nhận tham gia của các bên liên quan và giải quyết hết tất cả các thủ tục khiếu nại. Trong những năm 1970 và đầu những năm 1980, các dự án tập trung ruộng đất truyền thống với mục tiêu phát triển đất nông nghiệp đã phải đối với mặt sự phản đối của các tổ chức môi trường và người nông dân. Kết quả là quá trình phân chia lại ruộng đất bị kéo dài thời gian thực hiện dự án, thường là hơn 10 năm.

Với Luật phát triển đất đai năm 1985, mục tiêu đã thay đổi từ phát triển đất nông nghiệp là chủ yếu sang mục tiêu đa mục đích trong phương pháp tiếp cận xây dựng và thực hiện các kế hoạch tổng thể. Về cơ bản, mỗi bên tham gia vào quá trình phân chia lại ruộng đất (người chủ sở hữu trong vùng dự án) có quyền mua các đất cùng loại, cùng chất lượng và giá trị từ dự án. Khi quá trình phân chia lại ruộng đất được áp dụng cho các mục đích thực hiện khôi phục tự nhiên, cải thiện cảnh quan hoặc các thay đổi trong quản lý nước cho cộng đồng, Văn phòng quản lý đất nông nghiệp (BBL) có chức năng của ngân hàng/quỹ đất, đã mua đất từ những chủ sở hữu tư nhân dựa trên sự tự nguyện; tạo quỹ đất để bồi thường cho người nông dân bị thu hồi đất nông nghiệp.

Trao đổi đất đai tự nguyện tại Hà Lan dựa trên đề xuất của khu vực tư nhân và được quy định theo luật như là một quá trình liên quan tới ít nhất ba chủ sở hữu đất. Trong những năm 1960 và 1970, so với các dự án tập trung ruộng đất một cách bắt buộc, các dự án trao đổi ruộng đất tự nguyện là không quan trọng bằng với ít hơn 5% diện tích đất được tích tụ thông qua công cụ này mỗi năm. Tuy nhiên, điều này đã thay đổi và từ những năm 1990, phương pháp tiếp cận dựa trên sự tự nguyện trong trao đổi đất đai đã trở nên phổ biến hơn nhiều so với tập trung ruộng đất bắt buộc.

Năm 2007, Luật tập trung ruộng đất mới được ban hành, là kết quả trong việc chuyển trách nhiệm phát triển đất đai từ chính quyền trung ương sang chính quyền địa phương. Trong cùng thời gian này, quá trình phân chia lại ruộng đất được đơn giản hóa với mục đích đẩy nhanh quá trình và giảm thời gian thực hiện dự án từ 3 – 4 năm trong các dự án tập trung ruộng đất bắt buộc. Nên quy mô vùng dự án giảm xuống thường từ 5.000 – 10.000 ha tới 1.500 – 2.000 ha. Luật này vẫn cho phép hạn mức chuyển nhượng quyền sử dụng tới giá trị lớn nhất là 5% diện tích đất của các bên tham gia vào mục tiêu cộng đồng như đường, nước, thiên nhiên và các lĩnh vực văn hóa khác. Hơn nữa, Luật đưa ra các quy định về thu hồi đất đai.

Sáng kiến cuối cùng trong quá trình tập trung ruộng đất tại Hà Lan là sự tham gia quá trình phân chia lại ruộng đất bởi Kadaster, DLG và các tổ chức nông dân. Chủ sở hữu

đất, nông dân, các bên liên quan khác và cơ quan nhà nước với sự quan tâm trong phát triển đất đai tại các vùng dự án được mời tham gia các buổi trao đổi để xây dựng các kế hoạch phân chia lại ruộng đất. Phân chia lại ruộng đất dựa trên sự tự nguyện có thời gian thực hiện từ 6 – 12 tháng. Quy mô dự án dao động từ 400 – 2.000 ha. Cách tiếp cận mới này được áp dụng cho cả dự án trao đổi đất đai tự nguyện và dự án tập trung ruộng đất bắt buộc.

4.2. Đức

Tập trung ruộng đất tại Đức đã có hơn 150 năm trước. Tại Tây Đức, tập trung ruộng đất được thực hiện cả thập kỷ sau Chiến tranh thế giới thứ hai. Tại Đông Đức, tập trung ruộng đất được triển khai ngay sau khi thống nhất nước Đức năm 1990.

Từ những năm 1990, việc tập trung ruộng đất tại Đức đã chuyển từ công cụ tập trung ruộng đất nông nghiệp cụ thể sang công cụ có khả năng đáp ứng nhu cầu cộng đồng và giải quyết các vấn đề tranh chấp trong sử dụng đất đai. Qua thập kỷ trước, các mục tiêu đã thay đổi từ các dự án phát triển nông nghiệp và cơ sở hạ tầng sang bảo vệ thiên nhiên, và tập trung ruộng đất ngày nay thường được sử dụng như một công cụ để phát triển nông nghiệp tổng thể đa mục tiêu.

Các hoạt động tập trung ruộng đất được tổ chức ở trung ương với Bộ Nông nghiệp chịu trách nhiệm chính. Tất cả cơ quan tập trung ruộng đất nhà nước chịu trách nhiệm thực hiện các dự án và Cơ quan lãnh sự chịu trách nhiệm phê duyệt các dự án tập trung ruộng đất và điều phối các hoạt động tập trung ruộng đất. Các dự án tập trung ruộng đất được hỗ trợ từ ngân sách nhà nước từ Chương trình phát triển nông thôn (RDP). Năm 2002, có khoảng 7000 dự án tập trung ruộng đất được thực hiện tại Đức, tổng diện tích đạt là 3,1 triệu ha. Tập trung ruộng đất tại Đức là một công cụ để lập kế hoạch và thực hiện liên kết chặt chẽ với các kế hoạch khác, trước tiên, sự chuẩn bị cho “Kế hoạch cộng đồng hàng năm” và sau đó là sự phân chia lại đất đai tại các vùng dự án.

Tập trung ruộng đất tại Đức được quy định bởi Đạo Luật tập trung ruộng đất liên bang. Theo Luật này, có 5 phương pháp để tập trung ruộng đất được áp dụng: (i) Tập trung ruộng đất toàn diện; (ii) Trao đổi đất tự nguyện; (iii) Tập trung ruộng đất tăng cường; (iv) Tập trung ruộng đất đơn giản; (v) Tập trung ruộng đất trong trường hợp thu hồi đất bắt buộc .

- + *Trao đổi đất đai tự nguyện* là công cụ nhanh nhất và đơn giản nhất. Các dự án trao đổi đất đai tự nguyện được thực hiện chỉ với sự tham gia của hai bên liên quan.

Trong trường hợp có hơn hai bên tham gia, chủ sở hữu đất sử dụng “hòa giải viên” để thúc đẩy kế hoạch phân chia lại ruộng đất. Thông thường không liên quan tới nhiều chủ sở hữu đất trong dự án trao đổi đất đai tự nguyện nhưng chỉ làm việc với những người đứng đầu. Các mục tiêu của dự án trao đổi đất đai tự nguyện, theo luật, chỉ có thể: (i) cải thiện cấu trúc đất nông nghiệp; và (ii) các vấn đề liên quan tới bảo vệ thiên nhiên có liên quan tới các dự án nhỏ và đơn giản. Nếu trong vùng dự án, chỉ có số ít nông dân bị ảnh hưởng bởi dự án thiên nhiên họ sẽ đề nghị bồi thường với giá trị ngang bằng với đất họ đóng góp thông qua dự án trao đổi đất đai tự nguyện.

- + *Tập trung ruộng đất toàn diện* thường yếu tố cốt lõi trong phát triển nông thôn toàn diện. Như là một phần của vùng dự án, các mảnh đất có diện tích nhỏ và nằm rải rác được tích tụ lại để cải thiện điều kiện sản xuất nông nghiệp. Tại các phần khác của khu vực dự án, sự thay đổi xuất phát từ cộng đồng trong sử dụng đất được thực hiện, ví dụ, các dự án liên kết giữa phục hồi thiên nhiên và bảo vệ lũ lụt hoặc phát triển cơ sở hạ tầng. Tập trung ruộng đất đơn giản và tập trung ruộng đất trong trường hợp thu hồi bắt buộc là phương pháp toàn diện được áp dụng trong quá trình lập kế hoạch tổng thể.

Trong khi trao đổi đất đai tự nguyện dựa trên sự tự nguyện tự nhiên, có 4 loại tập trung ruộng đất khác nhau là bắt buộc thực hiện khi dự án được thông qua bởi Cơ quan lãnh sự tập trung ruộng đất. Đức cũng không có điều kiện đầu vào cụ thể nào cho việc phê duyệt thực hiện các dự án tập trung ruộng đất. Các dự án tập trung ruộng đất bắt đầu chỉ khi các hoạt động cụ thể từ nông dân, các cơ quan tự nhiên, tổ chức phi chính phủ hoặc các cơ quan liên quan khác là phù hợp với chiến lược phát triển của địa phương và vùng. Khi dự án được thông qua bởi Cơ quan lãnh sự tập trung ruộng đất, các bên tham gia có lẽ phản đối kế hoạch phân chia lại đất đai, sau đó dự án sẽ được điều chỉnh.

Có một sự khác biệt lớn giữa thời gian thực hiện các dự án tập trung ruộng đất tại Đức phụ thuộc vào loại dự án được áp dụng và mục tiêu cụ thể của dự án. Thường dự án bị trì hoãn bởi việc khiếu nại: một vài dự án được hoàn thành trong 10 – 15 năm trong khi một số khác thực hiện chỉ từ 2 – 4 năm.

4.3. Đan Mạch

Tập trung ruộng đất tại Đan Mạch được bắt nguồn từ cải cách ruộng đất vào những năm 1780. Luật tập trung ruộng đất hiện đại đầu tiên được áp dụng vào năm 1924. Cho đến những năm 1990, tập trung ruộng đất được sử dụng như một công cụ phát triển

nông nghiệp (chủ yếu thông qua việc giảm sự phân mảnh đất đai và sự gia tăng quy mô đất nông nghiệp bên cạnh các dự án cải tạo đất). Năm 1990, mục tiêu thực hiện tập trung ruộng đất được mở rộng và đáp ứng đa mục tiêu hơn. Phần mở đầu của Luật tập trung ruộng đất đã nêu rõ mục tiêu, là đóng góp vào phát triển nông nghiệp và thực hiện các dự án bảo vệ môi trường và tự nhiên, ngoài ra còn cấp đất để bồi thường cho các dự án nông nghiệp bị ảnh hưởng bởi các dự án đó.

Sự tham gia các dự án tập trung ruộng đất là hoàn toàn tự nguyện đối với các chủ sở hữu đất và người nông dân trong vùng dự án. Điều này, tuy nhiên, không có nghĩa rằng chủ sở hữu đất không bị bắt buộc phải trả lại đất cho các dự án công để khôi phục tự nhiên hoặc xây dựng cơ sở hạ tầng. Trong trường hợp chủ sở hữu đất tham gia dự án tập trung ruộng đất tự nguyện có liên quan tới dự án thiên nhiên và cơ sở hạ tầng, cuối cùng họ cũng sẽ bị tước quyền sử dụng đất theo luật khác. Tuy nhiên, tập trung ruộng đất là công cụ để tăng quỹ đất trong việc trao đổi giữa chủ sở hữu đất và người nông dân, những người trao đổi đất nông nghiệp của họ để nhận lại một khoản đền bù. Thủ tục tập trung ruộng đất tại Đan Mạch ngày nay cơ bản giống với hệ thống được giới thiệu năm 1955. Một ủy ban các bên liên quan được bầu bởi các bên tham gia tại cuộc họp ra mắt công chúng, đóng vai trò quan trọng trong kế hoạch phân chia lại ruộng đất, ví dụ như quá trình định giá. Kế hoạch phân chia lại đất đai trong dự thảo cuối cùng được thông qua tại cuộc họp cộng đồng, tán thành phán quyết của Ủy ban tập trung ruộng đất do một thẩm phán quận chủ trì.

Hệ thống ngân hàng/quỹ đất Đan Mạch được thành lập năm 1919 như một công cụ cho thực hiện chính sách đất đai chủ động với mục tiêu chính là hỗ trợ thành lập các trang trại thương mại mới. Từ năm 1990, ngân hàng/quỹ đất được quản lý bởi Bộ thực phẩm, nông nghiệp và thủy sản, đóng vai trò chủ đạo trong việc hỗ trợ các dự án tập trung ruộng đất có liên quan tới các dự án xuất phát từ cộng đồng về khôi phục tự nhiên, thường được xác định bởi các quy định của EU như Chỉ thị Khung nước và Chỉ thị Khung Natura 2000. Trước khi dự án tập trung ruộng đất được khởi xướng, ngân hàng/quỹ đất mua đất trong và xung quanh khu vực được quy hoạch bị ảnh hưởng bởi dự án tự nhiên thông qua các điều kiện thị trường thông thường. Sau đó, Ngân hàng/quỹ đất bán đất như một phần của thỏa thuận trong các dự án với các chủ sở hữu đất và người nông dân bị ảnh hưởng bởi dự án thiên nhiên.

Từ năm 1990, sự kết hợp giữa công cụ tập trung ruộng đất và xây dựng ngân hàng/quỹ đất đã chứng minh sự cần thiết của quá trình đạt được các thỏa thuận tự nguyện với

các chủ sở hữu đất bị ảnh hưởng bởi dự án thiên nhiên. Gây quỹ cộng đồng cho dự án tập trung ruộng đất với mục tiêu chính là phát triển nông nghiệp đã bị ngừng vào năm 2006. Dự án tập trung ruộng đất với các mục tiêu khôi phục tự nhiên được tài trợ như một biện pháp của Dự án phát triển nông thôn (RDP) với sự đồng tài trợ của EU và tất cả các chi phí được trả cho những người tham gia. Các dự án tập trung ruộng đất khác được thực hiện có liên quan tới bảo vệ nguồn nước hoặc phát triển cơ sở hạ tầng và các dự án được tài trợ hoàn toàn bởi các nhà khởi xướng, ví dụ như các công ty cung cấp nước công hoặc chính quyền thành phố tự trị. Số lượng các chương trình tập trung ruộng đất tại Đan Mạch giảm hơn một nửa so với thập kỷ trước sau khi việc gây quỹ cho các dự án truyền thống bị dừng lại.

4.4. Ba Lan

Luật tập trung ruộng đất lần đầu được ban hành vào tháng 7 năm 1923 sau khi Ba Lan giành được độc lập năm 1918. Mục đích chính là làm giảm sự manh mún đất đai.

Quá trình tập thể hóa ở Ba Lan sau Chiến tranh thứ hai, Chính phủ chủ động nắm tới 75% diện tích đất nông nghiệp thuộc sở hữu tư nhân cũng như được sử dụng bởi khu vực tư nhân tại các trang trại gia đình. Mức độ manh mún, quyền sở hữu và sử dụng đất được đánh giá từ trung bình đến cao và đặc biệt cao tại các tỉnh phía nam và phía đông của Ba Lan. Tuy nhiên, trong thời gian gần đây, diện tích đất không còn manh mún nhưng quyền sở hữu vẫn mang tính lịch sử, chưa có sự cải thiện. Trong giai đoạn 1945 – 1998, tập trung ruộng đất được thực hiện trên 10 triệu ha với sự thay đổi lớn trong những năm qua với diện tích đất tập trung đạt cao nhất là 430.000 ha vào năm 1978 và thấp nhất là 10.000 ha vào năm 2000.

Tập trung ruộng đất ở Ba Lan tuân theo cách tiếp cận của Hà Lan và Đức. Về cơ bản, tất cả đất trong khu vực dự án được tập trung và một số ít các chủ đất có thể bị buộc phải phân bổ lại. Các dự án được bắt đầu sau khi yêu cầu chính thức bởi các chủ sở hữu địa phương. Nếu có hơn 50% chủ sở hữu đất, đại diện cho hơn 50% khu vực dự án, bỏ phiếu cho việc thực hiện dự án, đơn xin tham gia tập trung ruộng đất sẽ được đệ trình lên Chủ tịch quận. Nếu dự án được phê duyệt, tổ chức một cuộc họp cộng đồng và lựa chọn một khu đất tham gia dự án. Đấu thầu thực hiện xây dựng công trình được tiến hành (ví dụ: đường thực địa mới). Định giá đất được tiến hành và kế hoạch định giá phải được ít nhất 75% người tham gia phê duyệt. Kế hoạch phân chia lại ruộng đất sau đó được chuẩn bị bởi Cục trắc địa có sự tham khảo ý kiến của Ủy ban tập trung ruộng đất. Về cơ bản, các tác nhân tham gia nhận được đất với cùng giá trị như họ tham gia dự án (cộng, trừ

3%) nhưng hoạt động mua và bán có hiệu lực khi các yêu cầu các tác nhân tham gia được giải quyết. Tuy nhiên, điều này là không được khuyến khích

Kế hoạch phân chia lại ruộng đất được thực hiện bởi khu vực công và các tác nhân tham gia được giải quyết trong vòng 14 ngày kể từ khi dự án được phê duyệt. Dự án phải được thông qua bởi các Chủ tịch tỉnh nếu các tác nhân tham gia chính không phản đối kế hoạch phân chia lại ruộng đất.

Phát triển nông nghiệp thông qua giảm sự mảnh mún trong đất đai và phát triển cơ sở hạ tầng luôn là mục tiêu chính của tập trung ruộng đất tại Ba Lan. Tập trung ruộng đất thường dẫn tới sự mất đa dạng sinh học và sự thoái hóa cảnh quan, đặc biệt trước năm 1990. Sau khi gia nhập EU vào năm 2004 và việc lên án hoạt động tập trung ruộng đất gây mất đa dạng sinh học, một số nỗ lực hướng tới phương pháp tiếp cận đa mục tiêu được phát triển. Năm 2000, thủ tục đánh giá tác động của môi trường (EIA) của dự án tập trung ruộng đất được giới thiệu. Theo quy định của chính phủ năm 2010 “Quy trình có thể tác động đến môi trường”, một nghiên cứu về môi trường được thực hiện khi dự án tập trung ruộng đất vượt quá 100 ha. Việc gia nhập EU đã khiến cho tập trung ruộng đất tại Ba Lan trở nên thân thiện hơn với thiên nhiên và môi trường bằng cách giới thiệu EIA như một biện pháp bảo vệ.

Tập trung ruộng đất ở Ba Lan vẫn không phải là một hợp phần của quá trình phát triển nông thôn như ở Đức và Hà Lan hay Cộng hòa Séc, và không thực hiện đa mục tiêu. Khung pháp lý không hỗ trợ các phương pháp tiếp cận tổng hợp. Tuy nhiên, có nhiều ví dụ trong các dự án hiện tại có cách tiếp cận đa mục tiêu, cho phép các dự án được thực hiện như một công cụ phát triển cảnh quan thiên nhiên và môi trường. Tập trung ruộng đất thỉnh thoảng được thực hiện có liên quan tới các dự án phát triển cơ sở hạ tầng, ví dụ như xây dựng tàu trên cao, nhưng không được sử dụng như một công cụ để khôi phục thiên nhiên, môi trường và cảnh quan một cách chủ động. Tập trung ruộng đất trong tương lai có thể tạo các cơ hội để đa dạng cảnh quan với các điều kiện phát triển đa mục đích cho khu vực nông thôn.

Quá trình lâu dài đủ để hỗ trợ các chủ sở hữu đất địa phương ứng cử vào các dự án tập trung ruộng đất. Điều này đã diễn ra trong 3 năm. Thời gian thực hiện dự án sau khi được phê duyệt trung bình khoảng 4 năm bao gồm cả đăng ký. Kinh nghiệm là dễ dàng hơn để nhận được sự hỗ trợ đầy đủ từ sự gắn kết chặt chẽ với các làng nơi mà có các dự án thành công.

Bộ Nông nghiệp và phát triển nông thôn (Cục quản lý đất đai) chịu trách nhiệm thực hiện các chương trình tập trung đất đai quốc gia. Năm 1998, Bộ đã trực tiếp chịu trách nhiệm thực hiện các dự án tập trung ruộng đất. Chủ tịch các tỉnh chịu trách nhiệm thực hiện các dự án và phê duyệt của họ. Các dự án tập trung ruộng đất luôn được thực hiện bởi Cục địa chính tại các tỉnh. Cục địa chính có tập trung ruộng đất là nhiệm vụ chính của họ và có tổng số nhân viên là 783 người. Các nhân viên của Cục được cấp chứng chỉ về tập trung ruộng đất. Không có công ty tư nhân nào liên quan tới tập trung ruộng đất ngoại trừ các công việc xây dựng, như đường đồng...

Trước khi gia nhập EU, chương trình tập trung ruộng đất được tài trợ bởi chính quyền trung ương, vùng và địa phương. Năm 2004, tập trung ruộng đất trở thành một phương pháp đo lường theo chương trình phát triển nông thôn (RDP) và được EU tài trợ với 75% và 25% còn lại được trích từ ngân sách quốc gia. Tập trung ruộng đất có liên quan tới xây dựng tàu trên cao được tài trợ bởi Tổng cục Đường bộ và Đường cao tốc Quốc gia và không thuộc RDP. Theo RDP trong giai đoạn 2007 – 2013, tổng vốn là 160 triệu được phân bổ cho tập trung ruộng đất trong vòng 7 năm. Năm 2012, ngân sách giảm xuống 27,5 triệu vì các tỉnh đã thất bại trong việc đạt được các thỏa thuận cần thiết từ các chủ sở hữu đất để bắt đầu dự án.

Trong giai đoạn 2004 – 2012, có 93.000 ha được tích tụ thông qua chương trình quốc gia với tích tụ trung bình khoảng 10.000 ha/năm và 13.700 ha trong năm 2012. Thêm vào đó, khoảng 670 ha được tích tụ thông qua dự án xây dựng đường trên cao A4 tại miền Nam Ba Lan được tài trợ bởi Văn phòng đường bộ.

Cơ quan sở hữu nông nghiệp (APA) chịu trách nhiệm cho các chương trình tư nhân hóa đối với đất nông nghiệp thuộc nhà nước. APA tham gia vào các dự án tập trung ruộng đất như bất kỳ chủ sở hữu đất nào khác với các mảnh đất mà nó sở hữu thuộc vùng dự án, thường là với mục đích tương tự như chủ sở hữu đất tư nhân trong việc tập trung các mảnh ruộng manh mún. Những năm gần đây, APA sở hữu khoảng 7% diện tích đất tích tụ nhưng chỉ bán (tư nhân hóa) một diện tích hạn chế thông qua dự án tập trung ruộng đất. Đó là kinh nghiệm, bao gồm cả APA, rằng tập trung ruộng đất sẽ khiến giá thị trường cao hơn đất manh mún. Tại phía tây bắc của Ba Lan, APA không được hưởng lợi từ các dự án tập trung ruộng đất vì họ thường dẫn tới sự phân chia các mảnh đất thuộc quyền sở hữu nhà nước thành các mảnh đất nhỏ hơn. Tại phía đông bắc của Ba Lan, APA được hưởng lợi từ hoạt động tập trung ruộng đất thông qua việc giảm sự manh mún. APA nhìn chung không sử dụng tập trung ruộng đất như một công cụ để tư nhân hóa nhưng nó

cũng cần nhắc điều này trong tương lai. Trong tương lai, APA không thể bán đất thuộc sở hữu nhà nước nhưng có thể mua đất từ khu vực tư nhân, ví dụ như trong việc xây dựng các đường trên cao có liên quan tới tập trung ruộng đất, tương tự ngân hàng đất đai ở Tây Âu cổ đại.

Gia nhập EU đã dẫn tới đến việc gây quỹ cho các chương trình tập trung ruộng đất dưới chương trình phát triển nông thôn và thực hiện thủ tục EIA, đã làm tập trung ruộng đất hướng tới các giá trị về thiên nhiên, môi trường và cảnh quan. Một bước nhỏ tiến tới các phương pháp tiếp cận đa mục tiêu và tổng hợp. Tiềm năng sử dụng các dự án tập trung ruộng đất như một công cụ tư nhân hóa đất sở hữu nhà nước hiếm được áp dụng. Trong tương lai, APA có thể phát triển trở thành ngân hàng/quỹ đất.

4.5. Lithuania

Khung pháp lý về tập trung ruộng đất của Lithuania nằm trong Chương IX của Luật đất đai năm 2004. Luật này được bổ sung cuối cùng vào tháng 7 năm 2010. Thêm vào đó, tập trung ruộng đất cũng được quy định bởi Nghị định của Chính phủ số 1824 ngày 15 tháng 10 năm 2010.

Lithuania áp dụng chính sách tập trung ruộng đất theo phương pháp hoàn toàn tự nguyện. Nơi mà có ít nhất 5 chủ sở hữu đất đai diện cho ít nhất 100 ha được đề xuất tham gia dự án, Lithuania cũng áp dụng Ngân hàng/quỹ đất nhà nước cho các dự án tập trung ruộng đất. Ngân hàng đất đai nhà nước bắt buộc phải tổ chức các hội nghị cho các chủ sở hữu đất trong vùng dự án đề xuất để điều tra thêm về sự cần thiết và sự quan tâm tới tập trung ruộng đất. Trong buổi họp, vùng dự án sơ bộ được quyết định. Trong vòng 1 tháng sau cuộc họp, các chủ sở hữu đất được quyền cầu ký vào cam kết thỏa thuận sơ bộ nhờ đó họ đồng ý tham gia vào dự án mà không biết đến kết quả của nó (sẽ được chỉ ra trong kế hoạch phân chia lại ruộng đất) và cam kết sẽ chi trả một phần chi phí nếu sau này họ rút khỏi dự án (ví dụ trường hợp chi phí không được chi trả bởi chương trình nông thôn mới (RDP)). Các công ty khảo sát tư nhân và các chuyên gia được cấp giấy phép cho các công trình tập trung ruộng đất được lựa chọn sau quá trình đấu thầu. Giá trị của đất đai được định giá qua người định giá được cấp giấy phép và kế hoạch phân chia lại đất đai sau đó được xây dựng bởi các chuyên gia của công ty khảo sát tư nhân, thỉnh thoảng cùng với chi nhánh địa phương của Ngân hàng đất đai nhà nước, và hợp tác chặt chẽ với chủ sở hữu đất có mong muốn tham gia dự án.

Ngân sách của dự án được thông qua dựa trên các cam kết thỏa thuận sơ bộ của chủ sở hữu đất và cũng có thể bao gồm cả các chủ sở hữu đất mới trong quá trình thực

hiện. Kế hoạch phân chia lại ruộng đất được đàm phán trong buổi họp cộng đồng với sự tham gia của các bên liên quan và kế hoạch chính thức được thông qua bởi Dịch vụ đất đai quốc gia.

Theo Điều 2 của Luật đất đai, mục tiêu của tập trung ruộng đất tại Lithuania là (i) tăng quy mô mảnh đất; (ii) hình thành thuê đất nông nghiệp hợp lý và cải thiện cấu trúc của nó; (iii) tạo điều kiện phát triển cơ sở hạ tầng nông thôn. Tuy nhiên, mục tiêu chính của tập trung ruộng đất là cải thiện cơ cấu đất thuê nông nghiệp cũng như là một công cụ phát triển nông thôn địa phương

EIA được thực hiện như một phần trong thủ tục tập trung ruộng đất. EIA được tiến hành như một sự sàng lọc đơn giản cho đánh giá tác động của môi trường như sử dụng đất hiếm khi thay đổi kết quả của dự án và do đó tác động bị hạn chế.

Ngân sách dự án tập trung ruộng đất chỉ chi trả những chi phí gồm: lập kế hoạch phân chia lại đất, đánh giá đất, khảo sát địa chính, đăng ký giao dịch đất và không chi trả các dự án phát triển nông thôn địa phương.

Bộ Nông nghiệp và phát triển nông thôn sẽ chịu trách nhiệm toàn bộ về khung pháp lý và tài trợ thuộc chương trình phát triển nông thôn RDP. Tổ chức công trình tập trung ruộng đất thay đổi đáng kể vào năm 2010 khi chính quyền quận bị bãi bỏ và Ngân hàng đất đai nhà nước được thành lập thông qua tổ chức lại Viện nghiên cứu đất đai nhà nước trước đây. Ngân hàng đất đai được tổ chức như một doanh nghiệp nhà nước và dự án tập trung ruộng đất được quản lý bởi Ngân hàng đất đai. Dịch vụ đất đai quốc gia thuộc Bộ Nông nghiệp thông qua vùng dự án và cũng chính thức thông qua kế hoạch phân chia lại ruộng đất. Dự án được chuẩn bị bởi các chi nhánh của Ngân hàng đất đai địa phương, và khảo sát thực địa được thực hiện bởi các công ty khảo sát tư nhân.

Hầu hết các quỹ đất nhà nước là đất nông nghiệp ở khu vực nông thôn, thường được chia thành các mảnh nhỏ và manh mún. Đất nông nghiệp thuộc sở hữu nhà nước được quản lý bởi Dịch vụ đất đai quốc gia (NLS) thuộc Bộ nông nghiệp. Ngân hàng/quỹ đất nhà nước (SLF) được thành lập năm 2010, hiện nay thủ tục cho đất nông nghiệp nhà nước thuộc vùng dự án tập trung đất đai được chuyển nhượng từ NLS sang SLF với mục đích bao gồm cả đất nhà nước trong dự án. Theo luật, đất thuộc sở hữu nhà nước không thể bán như một phần đất của dự án tập trung ruộng đất nhưng nó có thể trao đổi với đất thuộc sở hữu tư nhân. Như vậy, đất thuộc sở hữu nhà nước được sử dụng để làm tăng tính linh động của quỹ đất trong dự án tập trung ruộng đất.

4.6. Trung Quốc

Tập trung ruộng đất được thực hiện ở Trung Quốc giữa những năm 1990 và thường được thực hiện bởi các dự án tập trung ruộng đất (LCPs). Từ năm 2006 đến năm 2010, 124.085 LCPs được tài trợ bởi ngân sách của tỉnh và trung ương đã tích tụ được 110.600 km². Trong khi đó, hơn 115.127 LCPs đã hoàn thành với nhiều sự thay đổi về phạm vi, mục tiêu, nội dung của LCPs. Về cơ bản, phạm vi của tập trung ruộng đất chỉ hướng tới việc phát triển và tập trung đất đai, nhưng nó thường liên quan tới các vấn đề về nước, đường, rừng, làng, cánh đồng. Mục tiêu của tập trung ruộng đất được bắt đầu với mục tiêu đơn giản về bổ sung đất canh tác nhưng liên quan tới bảo vệ đất nông nghiệp và tham gia như một yếu tố điều phối của Chương trình xây dựng nông thôn mới tại Trung Quốc và toàn bộ quá trình phát triển khu vực nông thôn và thành thị. Trước đó, tập trung ruộng đất chủ yếu mở rộng diện tích đất canh tác nhưng nó tập trung chuyển sang quản lý một cách toàn diện “quản lý chất lượng, số lượng và hệ sinh thái”.

Trước đó, Trung Quốc thực hiện “Kế hoạch tập trung ruộng đất quốc gia giai đoạn 2011 – 2015” với mục tiêu xây dựng được 26,67 triệu ha đất nông nghiệp chất lượng cao để đảm bảo an ninh lương thực quốc gia và tập trung 300 nghìn ha đất thổ cư nông thôn để giải quyết các vấn đề nông thôn. Tuy nhiên, Kế hoạch tập trung ruộng đất quốc gia giai đoạn 2011 – 2015 gần như trở thành khung xây dựng chiến lược mới về tập trung ruộng đất cho giai đoạn mới 2016 – 2020 vì điều kiện kinh tế - xã hội đã thay đổi trong quá trình đô thị hóa được mở rộng.

Hiện nay, nông thôn Trung Quốc tồn tại nhiều phương thức tập trung ruộng đất. Phương thức thông thường và phổ biến nhất là cho thuê lại ruộng đất được khoán, tức cho thuê quyền khoán, chuyển nhượng quyền kinh doanh ruộng đất. Cách thức cho thuê lại hay chuyển nhượng cũng vô cùng phong phú. Về chủ thể, có thể do chính quyền các địa phương đứng ra làm chủ thể thu gom (thuê lại quyền kinh doanh) để chuyển nhượng cho đối tượng cần dùng đất đai. Cũng có địa phương là các tổ chức đoàn thể, các tổ chức doanh nghiệp hoặc các tổ chức pháp nhân khác đứng ra thu gom lại quyền kinh doanh hoặc nhận khoán lại với nhiều cách thức như trả tiền mặt bằng, cổ phần và các dịch vụ sản phẩm khác. Tại Trung Quốc, chính sách thu hút doanh nghiệp đầu tư vào nông thôn và gom đất nông thôn cho doanh nghiệp thuê canh tác cũng diễn ra rất mạnh. Cho đến nay 30% tổng số hộ nông dân ở nông thôn đã gom đất lại cho doanh nghiệp thuê sản xuất nông nghiệp.

Trung Quốc thành lập trung tâm dịch vụ chuyển nhượng đất đai (LTSC) vào năm 2010 với nhiệm vụ: (i) Phối hợp khảo sát thị trường cho thuê đất và thu thập thông tin về người sẵn sàng cho thuê đất; (ii) Hỗ trợ chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng cách cung cấp cho khách hàng thông tin về vị trí, diện tích, đặc điểm chính xác và đề xuất giá cho từng thửa đất cho thuê; (iii) Cung cấp dịch vụ làm hợp đồng đất chính thức khi giao dịch chuyển nhượng đất hoàn thành và lưu hồ sơ hợp đồng chuyển nhượng đất; (iv) Chịu trách nhiệm giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất đai. Quy mô trung bình tại các thị trấn có LTSC là 2,1 ha, so với 1,2 ha tại nơi không có LTSC.

5. Kinh nghiệm quốc tế trong việc xây dựng Ngân hàng/Quỹ đất nông nghiệp tại các nước EU

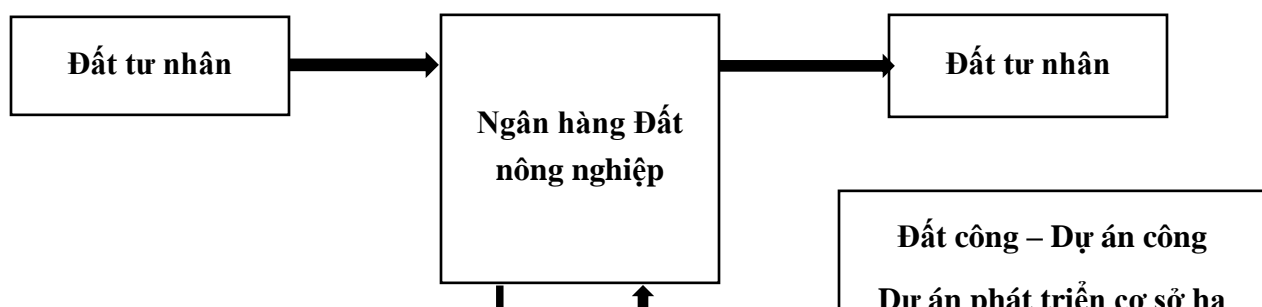
5.1. Giới thiệu chung về mô hình Ngân hàng/Quỹ đất nông nghiệp tại EU

5.1.1. Đặc điểm chung mô hình Ngân hàng/Quỹ đất nông nghiệp

Ngân hàng/Quỹ đất là tổ chức thực hiện chức năng thúc đẩy thị trường đất nông nghiệp nhằm cân bằng cung cầu đất nông nghiệp và dễ dàng đạt được sự đổi mới, điều chỉnh đáp ứng các yêu cầu về phát triển bền vững so với những hệ thống cũ. Sự đổi mới có thể được đưa vào các chính sách, kế hoạch phát triển của vùng hoặc địa phương. Điều đó có nghĩa rằng việc sử dụng ngân hàng/ quỹ đất có rất nhiều chức năng, cụ thể:

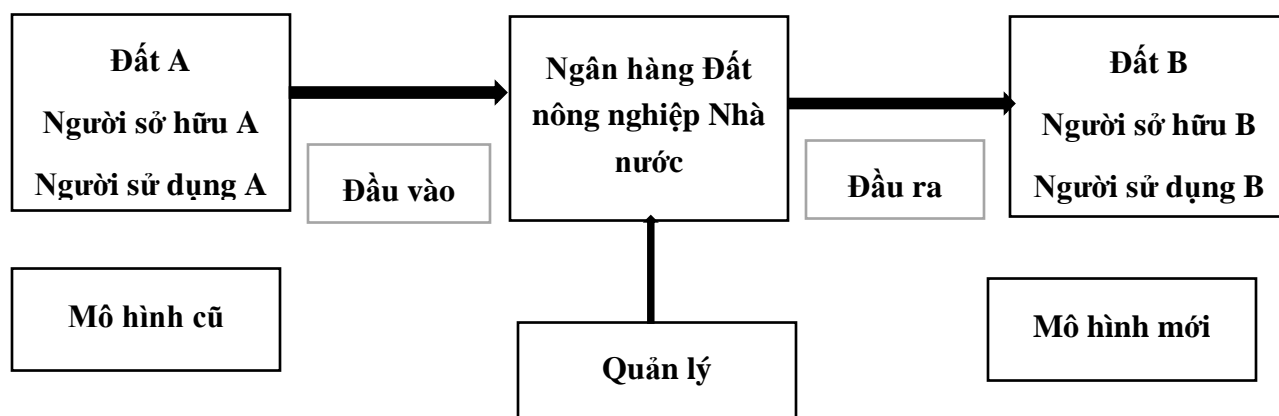
- + Hỗ trợ hoạt động tích tụ, tập trung ruộng đất
- + Hỗ trợ thị trường phát triển đất đai và các quy định
- + Hỗ trợ quản lý đất đai
- + Hỗ trợ giải quyết tranh chấp về đất đai bỏ hoang
- + Hỗ trợ thực hiện các dự án cơ sở hạ tầng và phát triển nông nghiệp nông thôn (Marosan, 2013)

Giai đoạn đầu, ngân hàng/quỹ đất được định hình hỗ trợ thực hiện các dự án tập trung ruộng đất – tập trung và mở rộng ruộng đất nông nghiệp. Đan Mạch là một nước có nhiều kinh nghiệm trong việc thực hiện tập trung ruộng đất thông qua ngân hàng/quỹ đất. Điều này được thể hiện trong các mục tiêu của ngân hàng/quỹ đất ở Đan Mạch, là mở rộng các dự án tập trung ruộng đất lồng ghép trong các dự án phát triển nông thôn, để đạt được các thay đổi đất đai tốt hơn.



Hình 3: Khung chuyển dịch đất đai của Ngân hàng đất Đan Mạch (Blaabjerg, 2004)

Nông dân tại rất nhiều quốc gia phải đối mặt với các vấn đề liên quan tới vốn. Việc thiếu vốn cùng với khó khăn trong thủ tục vay vốn từ các ngân hàng thương mại là vấn đề nghiêm trọng trong việc mở rộng thuê đất ở Đông Âu và các nước quá độ. Các vấn đề liên quan tới giao đất nông nghiệp không chỉ là vấn đề tồn tại ở các nước đang trong thời kỳ quá độ mà còn tại các nước phát triển ở khu vực Tây Âu. Sự đô thị hóa thúc đẩy giá đất nông nghiệp tăng khiến nông dân không thể mua trên thị trường tự do. Thực tế, sự phát triển đô thị và xây dựng cơ sở hạ tầng cũng ảnh hưởng trực tiếp tới việc tăng giá bán và giá thuê đất nông nghiệp, do đó, nhiều người nông dân không thể thuê hoặc mua được đất, ví dụ điển hình như Bỉ hay Hà Lan. Vì vậy, các hoạt động của Ngân hàng/quỹ đất tại các nước này chủ yếu là thực hiện thuê và bán đất nông nghiệp với mức giá tốt hơn trên thị trường. Các hoạt động này không nhằm tạo ra lợi nhuận mà đóng góp vào phát triển kinh tế chung và các quy định thị trường nói riêng. Bên cạnh đó, ngân hàng/quỹ đất được bổ sung và mở rộng phạm vi về thu hồi đất trên thị trường tự do, có nghĩa là ngân hàng/quỹ đất có thể thực hiện các cơ chế khác được quy định bởi luật như việc áp dụng các luật về thu hồi ruộng đất và giành quyền ưu tiên. Theo đó, mô hình ngân hàng/quỹ đất thay đổi quyền sở hữu đất đai phát triển, đất đai thường là sở hữu nhà nước thông qua ngân hàng/quỹ đất sẽ được bán cho chủ sở hữu tư nhân khác.



Hình 4: Mô hình Ngân hàng Đất nông nghiệp với sự thay đổi về quyền sở hữu tại Hà Lan

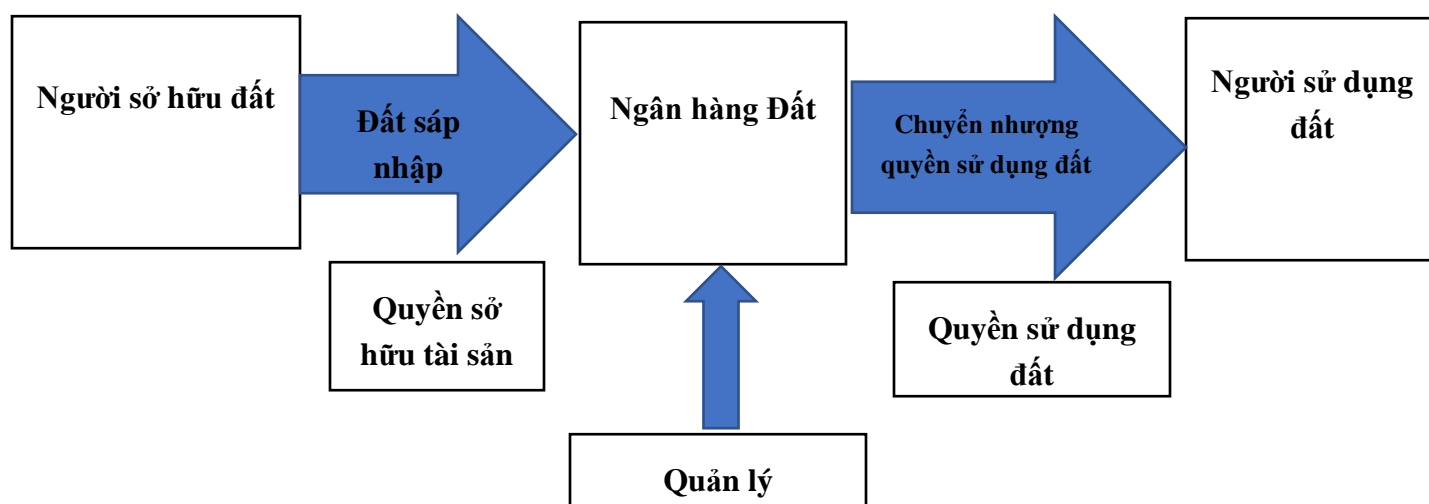
Ngân hàng/quỹ đất cũng đóng góp trong việc đạt được sự thay đổi mới nhờ việc thay đổi chức năng – chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không thay đổi quyền sở hữu (Fernandez, 2010). Trong một vài trường hợp, chủ sở hữu không có hoạt động sản xuất nông nghiệp nhưng không bán vì sự ràng buộc một cách cảm xúc với đất đai, Ngân hàng/quỹ Đất nông nghiệp có thể giúp sử dụng đất hiệu quả hơn. Mục đích chính của Ngân hàng Đất nông nghiệp Ban Te Gal ở tỉnh Galicia - Tây Ban Nha đã giải quyết được các vấn đề về đất bỏ hoang:

- Nó đóng vai trò là trung gian môi giới giữa người sở hữu và người thuê đất
- Đảm bảo quyền sở hữu cho đất được sát nhập trong Ngân hàng Đất nông nghiệp
- Đảm bảo chi trả tiền thuê cho người sở hữu đất được sát nhập trong Ngân hàng Đất nông nghiệp
- Tổ chức giao lại đất cho chủ sở hữu khi hết hạn hợp đồng cho thuê đất

Ngoài các chức năng trên, mục tiêu cụ thể của Ngân hàng Đất nông nghiệp bao gồm hoạt động thúc đẩy cuộc sống và công việc tại nông thôn (Luật Ngân hàng Đất nông nghiệp của Galicia, 2007):

- Đảm bảo quyền ưu tiên mua và thuê cho những nông dân trẻ, và đặc biệt là phụ nữ trong việc mở rộng hoạt động cho thuê đất nông nghiệp và thiết lập thể hệ mới

- Tìm các giải pháp mới trong vùng bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi dân số già và di cư
- Xây dựng các cánh đồng phục vụ nghiên cứu và thí nghiệm trong lĩnh vực nông nghiệp
- Hình thức thu hồi - đất công nhằm mục đích thúc đẩy phát triển bền vững và bảo vệ môi trường



Hình 5: Mô hình Ngân hàng Đất nông nghiệp mà không thay đổi quyền sở hữu đất tại Tây Ban Nha

Tóm lại, vai trò chính của Ngân hàng Đất nông nghiệp như là người môi giới thương mại đất đai cũng như quản lý đất đai, xây dựng kế hoạch và phát triển, thúc đẩy chất lượng cuộc sống của nông dân và tạo điều kiện thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp.

5.1.2. Tổ chức và quản lý

Ngân hàng/quỹ Đất nông nghiệp lớn được tổ chức ở cấp độ nhà nước như Hà Lan, Thụy Điển, Croatia, Hungary, Lithuania, Georgia, Estonia, Đan Mạch, Ba Lan, Bulgari và Slovenia. Tại Đức, Ngân hàng/quỹ Đất nông nghiệp được tổ chức ở cấp vùng. Nó chủ yếu hoạt động như một cơ quan nhà nước độc lập hoặc được thành lập như một đơn vị sự

ng nghiệp, thường được nằm trong cơ cấu tổ chức của Bộ Nông nghiệp (Pháp). Tại các quốc gia lớn, hệ thống quản lý được tập trung quyền lực cho cấp trung ương, một số được phân quyền cho các đơn vị vùng.

Ngân hàng Đất nông nghiệp Hungary, Tổ chức quản lý đất quốc gia (NLFMO) có 1 tổ chức trung ương với 19 cơ sở vùng. Nhiệm vụ hoạt động của các cơ sở vùng là thực hiện triển khai ở địa phương và hợp tác với nhau trong các dịch vụ của vùng mà nó được xây dựng tại đó (Sebestryen, 2004).

Ngân hàng Đất nông nghiệp Đức, BVVG (Công ty cổ phần quản lý và sử dụng đất Đức) là cơ quan sự nghiệp độc lập, và tổ chức quản lý quyền lực tập trung và cấu trúc hoạt động phân quyền (Kreese, Dells and Arnim, 2004)

Cơ cấu tổ chức của Ngân hàng Đất nông nghiệp của Galicia (Ban Te Gal) bao gồm ba cấp độ. Hai cấp độ đầu tiên (cơ quan trung ương và đơn vị ủy thác cấp tỉnh) là các thành phần của Ban Te Gal; cấp độ thứ ba là cấp độ địa phương (bao gồm 60 cơ sở địa phương) chịu quản lý bởi các cơ quan hỗ trợ (Daiz, 2008).

Tại Hà Lan, có 2 cơ quan nhà nước từ hai bộ khác nhau bao gồm Ngân hàng Đất nông nghiệp chủ động trong mọi hoạt động và ngân hàng còn lại hoạt động một cách thụ động. Nguyên nhân tồn tại hai ngân hàng đất đai nhà nước là do hệ thống ngân hàng đất đai kéo dài hàng thập kỷ trước của Hà Lan và sự đa dạng về mục tiêu được đặt ra trước khi các cơ quan nhà nước thiết lập ngân hàng Đất nông nghiệp. Ngân hàng Đất đầu tiên được xây dựng cách đây một thời gian dài vào năm 1841 (Damen, 2004), nó thuộc Bộ Tài chính với mục tiêu là quản lý đất đai thuộc sở hữu nhà nước. Ngân hàng Đất này có chức năng phân quyền cho các đơn vị khu vực trên khắp đất nước. Ngân hàng Đất thứ hai được thành lập 1846 được sự quản lý của Bộ Nông nghiệp và Thủy sản (Damen, 2004) với mục đích quản lý “vùng đất mới” thu được từ xâm lấn biển.

Tóm lại, Ngân hàng Đất nông nghiệp có cơ cấu tổ chức khác nhau, cấu trúc này bao gồm các đơn vị quản lý ở cấp độ nhà nước và các đơn vị hoạt động ở cấp độ vùng và địa phương. Ngân hàng Đất khác nhau dưới lăng kính về cơ cấu quản lý – một vài Ngân hàng Đất được tổ chức như một công ty cổ phần với các quyền lực trong việc ra quyết định được phân quyền cho Ban quản trị, trong khi các Ngân hàng Đất khác được quản lý bởi Giám đốc hoặc Bộ trưởng.

5.1.3. Quản lý tài chính

Hoạt động tài chính của Ngân hàng/quỹ đất không chỉ phân biệt giữa các Ngân hàng/quỹ đất mà còn khác biệt giữa các nước EU. Các ngân hàng/quỹ đất lớn được tài trợ bằng ngân sách nhà nước vì các ngân hàng đất tại các nước này thuộc quyền sở hữu nhà nước. Nguồn tài chính được tạo ra nhờ bán và cho thuê đất trong phạm vi của ngân hàng/quỹ đất nông nghiệp sẽ được chuyển vào ngân sách nhà nước.

Tại một số nước, ngân hàng/quỹ đất được tổ chức như các Công ty cổ phần (Đức và Galicia, Tây Ban Nha). Tại Đức, Ngân hàng BVVG, mặc dù là ngân hàng/quỹ đất nhà nước nhưng không được cấp vốn nhà nước. Nguồn tài chính được tạo ra từ ngân hàng này sẽ được sử dụng cho các hoạt động khác với phần còn lại của ngân sách được chuyển vào ngân sách nhà nước (Krees, Dells, Arnim, 2004). Tại Ngân hàng Đất Galicia (Ba Te Gal), mọi hoạt động được cấp từ nguồn vốn của chính họ và nguồn tài chính còn lại sau khi chi trả chi phí các hoạt động của ngân hàng đất nông nghiệp không chuyển tới ngân sách của ngân hàng mà được phân phối tới các người sở hữu đất đã đầu tư đất của họ vào Ngân hàng Đất nông nghiệp.

5.2. Một số mô hình Ngân hàng/Quỹ đất nông nghiệp tiêu biểu tại EU

5.2.1. Mô hình Ngân hàng/Quỹ đất nông nghiệp của Đức

Ngân hàng/quỹ đất tại Đức được thực hiện bởi các cơ quan tập trung ruộng đất có liên quan tới hoạt động tập trung ruộng đất, các cơ quan tập trung ruộng đất sẽ mua đất từ chủ sở hữu đất tư nhân và bán lại cho các dự án.

- ***Quá trình hình thành và chức năng***

Cơ quan ủy thác của Đức được thành lập vào tháng 1 năm 1990 với mục tiêu là tư nhân hóa tài sản nhà nước. Tháng 7 năm 1992, thành lập BVVG với hai mục tiêu chính, gồm: (i) Tư nhân hóa đất rừng và đất nông nghiệp thuộc sở hữu nhà nước; (ii) Bồi thường và phân bổ quyền sở hữu đất đai. Cơ quan giám sát của BVVG là Bộ Tài chính liên bang phối hợp cùng Bộ Nông nghiệp, thực phẩm và bảo vệ người tiêu dùng.

- ***Các hoạt động của BVVG trên thị trường đất đai***

- a) ***Quản lý đất đai***

- BVVG quản lý khoảng 381.500 ha, trong đó: 291.000 ha đất nông nghiệp (chiếm khoảng 5% tổng diện tích đất nông nghiệp ở Đông Đức) và 66.000 ha đất lâm nghiệp

- Quá trình tư nhân hóa đất đai tại Đông Đức

- + 1992 – 1996: Giai đoạn cho thuê đất trong dài hạn và ngắn hạn nhằm ổn định các trang trại mới, đảm bảo cho quỹ đất lâm nghiệp và là nền tảng cho hoạt động mua bán đất trong tương lai
- + 1996 – 2010: Giai đoạn thực hiện Chương trình mua đất theo Bộ luật bồi thường. Tập trung ruộng đất để phát triển cơ cấu nông nghiệp mới, bồi thường và mở rộng các nhóm đủ điều kiện tham gia
- + Từ năm 2010 – nay: Giai đoạn phát triển thị trường đất đai, bán theo giá thị trường. Hoạt động bán đất nông nghiệp trong thị trường đất đai phát triển đầy đủ từ năm 2005. Từ năm 2010, định hướng thuê đất trong dài hạn.

b) Hoạt động bán đất trên thị trường đất đai

- Tỷ lệ đất được bán trên thị trường của BVVG chiếm khoảng 65% giá trị thị trường. Tổng diện tích đất bán trên thị trường năm 2007 là 66.200 ha, trong đó BVVG đạt 31.500 ha

- Giá bán đất trên thị trường của BVVG cao hơn so với giá đất bán của Nhà nước liên bang mới, cao hơn khoảng 4.000 EUR/ha (năm 2010)

c) Hoạt động thuê/bán đất nông nghiệp của BVVG

- Đến năm 2010, chỉ còn BVVG thực hiện các hoạt động bán đất nông nghiệp tại Đức

- Hoạt động thuê đất nông nghiệp của BVVG là hiệu quả hơn hẳn so với khu vực Tây Đức, trung bình chiếm khoảng 85% tổng diện tích đất nông nghiệp của trang trại trong giai đoạn 1992- 2005.

- Giá thuê đất theo các hợp đồng của BVVG có tăng trưởng mạnh mẽ hơn và thấp hơn so các mô hình khác áp dụng tại Tây Đức. Giá thuê đất theo các hợp đồng mới của BVVG tăng từ khoảng 110 EUR/ha năm 2001 lên đến khoảng 290 EUR/ha năm 2011. Giá thuê đất trung bình theo các hợp đồng được gia hạn của BVVG tăng từ 100 EUR/ha năm 2001 lên 250 EUR/ha năm 2011. Trong khi đó, giá thuê đất theo hợp đồng của Nhà nước liên bang cũ không có nhiều biến động với mức giá thuê đất bình quân cao hơn so với giá thuê của BVVG. Giá thuê đất bình quân của Nhà nước liên bang cũ theo hợp đồng mới dao động từ 250 EUR/ha năm 2001 lên 350 EUR/ha, theo hợp đồng gia hạn thêm dao động trong khoảng từ 230 EUR/ha năm 2001 lên 250 EUR/ha năm 2011.

5.2.2. Mô hình Ngân hàng/Quỹ đất của Hungary

- **Quá trình hình thành và phát triển**

Năm 2002, Nhà nước Hungari sở hữu 526.000 ha đất nông nghiệp gồm 280.000 ha đất khả dụng. Hiện nay, 25% diện tích đất nông nghiệp còn lại thuộc sở hữu nhà nước. Quỹ đất quốc gia (NLF) được thành lập năm 2002 với mục tiêu cung cấp trao đổi đất nông nghiệp dựa trên tinh thần tự nguyện với mục tiêu phát triển sở hữu bền vững và cơ cấu đất nông nghiệp thông qua cải thiện cấu trúc đất nông nghiệp mà còn trao đổi giữa đất thuộc sở hữu nhà nước và đất thuộc sở hữu tư nhân. NLF có thể có được đất từ chủ sở hữu tư nhân trên tinh thần tự nguyện thông qua giá thị trường hoặc niên kim cuộc sống. Quỹ đất quốc gia (NLF) được mong đợi sẽ đảm nhiệm chức năng của ngân hàng đất đai và hỗ trợ thực hiện các dự án tập trung ruộng đất giống như Hà Lan, Đức và Đan Mạch, tuy nhiên, điều này không xảy ra. Thay vào đó NLF đóng vai trò chính trong việc cải thiện cơ cấu đất nông nghiệp thông qua các giao dịch trao đổi với đất thuộc sở hữu tư nhân thông qua các hợp đồng cho thuê đất.

Ngày 1 tháng 10 năm 2010, Tổ chức quản lý Quỹ đất quốc gia (NLFMO) được thành lập. Đây là không phải là một cơ quan có thẩm quyền, nó đại diện cho Nhà nước Hungari tại NLF. Tổ chức này chỉ kế thừa hợp pháp các quyền và trách nhiệm pháp lý liên quan tới NLF. Các chức năng chính của tổ chức bao gồm:

- + Hướng dẫn các chính sách đất đai
- + Hội đồng chính sách đất đai (>100 ha/100 triệu HUF; các hợp đồng quản lý tài sản không được bồi thường hoặc hoạt động bán đất, thương lượng với khu vực công hoặc đấu thầu..)
- + Quản lý đất đai: (1) Cho thuê đất; (2) Quản lý hợp đồng tài sản; (3) Trao đổi đất; (4) Bán đất
- + Tham gia vào các hoạt động tập trung ruộng đất và ngân hàng đất đai

- **Mục đích hoạt động của Quỹ đất quốc gia Hungary**

- Mục đích của Quỹ đất quốc gia và nguyên tắc cơ bản của chính sách đất đai:

- + Cung cấp đất cho các trang trại gia đình, người chăn nuôi
- + Cải thiện quyền sở hữu đất đai và hệ thống cho thuê đất
- + Ảnh hưởng tới giá đất và phí cho thuê đất
- + Kích hoạt thị trường đất đai (gồm cả bán và cho thuê)
- + Kiểm soát hoạt động đầu cơ đất đai (bóp méo thị trường đất đai)

- + Quản lý đất nông nghiệp không phù hợp với canh tác (xói mòn, do ảnh hưởng công nghiệp)
- + Duy trì rừng trồng có giá trị cao
- + Nghiên cứu và phát triển (nghiên cứu, bảo tồn gen)
- + Tập trung ruộng đất
- + Nguyên tắc cơ bản của chính sách đất đai liên quan tới Đạo luật LXXXVII

• **Cơ cấu tổ chức và tài sản của Quỹ đất quốc gia Hungary**

- Cơ cấu tổ chức của Quỹ đất quốc gia Hungary gồm có:

- + Hội đồng chính sách đất đai
- + Chủ tịch
- + Phó chủ tịch: quản lý đất, thể chế
- + Ban giám đốc: cho thuê đất và sử dụng đất, phê duyệt của chủ sở hữu, hoạt động mua/bán và sáp nhập, các chức năng khác (đăng ký quyền tài sản đất và công nghệ thông tin, các vấn đề pháp lý, tài chính...)
- + Cơ sở địa phương

- Tài sản đất đai của Quỹ đất quốc gia Hungary (NLF) gồm có:

- + 1,9 triệu đất nông nghiệp và đất rừng
- + 49% diện tích đất nông nghiệp, 50% đất rừng, 1% đất lấy từ hoạt động trồng trọt
- + Quản lý các hợp đồng đất đai: 15.000 hợp đồng, 8000 hợp đồng cho thuê đất
- + Giám sát tài sản đất, đăng ký tài sản đất, sửa đổi và bổ sung hợp đồng thuê đất và quản lý tài sản;
- + Hạn chế bán và cho thuê thị trường tài sản đất (75% hợp đồng quản lý tài sản)

• **Công cụ và hoạt động của Quỹ đất quốc gia Hungary**

- Các công cụ của Quỹ đất quốc gia Hungary bao gồm:

- + Đo lường sự khác biệt giữa các luật
- + Giảm sở hữu tập thể
- + Trao đổi đất đai (tự nguyện) cho mục đích tập trung ruộng đất
- + Đấu thầu công khai cho thuê đất gồm đất nông nghiệp không còn phù hợp với canh tác
- + Quyền ưu tiên mua đất của Nhà nước Hungari

- + Tập trung ruộng đất (thủ tục thể chế dài hạn: trao đổi đất đai, mua bán đất đai, cho thuê, sáp nhập đất đai...)
- + Ngân hàng đất đai (tập trung ruộng đất và mục đích thị trường đất đai)
- + Phát triển các sản phẩm tài chính đầy đủ cho ngành nông nghiệp (giải quyết nợ xấu, vốn lưu động, đầu tư/phát triển đất) là nhu cầu thiết yếu
- Các hoạt động gồm có:
 - + Đấu thầu công đối với đất cho thuê
 - Các điều khoản và điều kiện chính được đặt ra theo luật và các quyết định của chính phủ
 - Tài liệu đấu thầu được công bố trên mạng và văn phòng chính quyền địa phương trong vòng 45 ngày (bao gồm 30 ngày đăng ký)
 - Đấu thầu được mở công khai và xác nhận của công chứng viên thuộc khu vực công
 - Định giá và xếp hạng ưu đãi; đề xuất lên Chủ tịch hoặc Hội đồng trong vòng 5 ngày
 - Quyết định của Chủ tịch hoặc Hội đồng sẽ được đưa ra trong vòng 30 ngày
 - Công bố quyết định
 - Hợp đồng thuê đất (yếu tố chính được công khai nếu giá trị hợp đồng > 5 triệu HUF)
 - Thời gian thuê đất: 20 năm (ngoại trừ đất rừng)
 - Các chi phí được thỏa thuận trong hợp đồng: phí, kế hoạch kinh doanh, giao ước
 - Đối tượng ưu tiên: trang trại gia đình, người chăn nuôi, nông dân trẻ và hoạt động tăng giá trị gia tăng
 - + Trao đổi đất đai: tập trung ruộng đất, hạn chế khu vực, sự chênh lệch giữa các khu vực <20%
 - + Hoạt động bán đất: đấu thầu công khai hoặc đấu giá (<10 ha), bán trực tiếp dưới 0,5ha (theo quyết định của Hội đồng)
 - + Hoạt động mua đất: đề nghị từ các chủ sở hữu, NLFMO, quyền trước khi giao dịch của Nhà nước Hungary (NLFMO)

5.2.3. Mô hình Ngân hàng/Quỹ đất của Đan Mạch

Hệ thống Ngân hàng/Quỹ đất của Đan Mạch được thành lập năm 1919 như một công cụ thực hiện chính sách đất đai với mục tiêu chính là hỗ trợ xây thành lập mới các

trang trại thương mại với quy mô hộ. Ngân hàng/Quỹ đất nhà nước mua lại đất từ các trang viên và bất động sản lớn hơn và phân chia ruộng đất trong quá trình hình thành các trang trại gia đình mới. Trong cuộc khủng hoảng thế giới những năm 1930, ngân hàng/quỹ đất có thể mua lại một lượng đất đáng kể. Ở phía nam của Jutland, đất bị thu hồi từ nhà nước Đức sau khi thống nhất năm 1920 và một lần nữa sau Chiến tranh thế giới thứ hai. Thành lập trang trại gia đình mới đã bị ngừng vào khoảng năm 1960 bao gồm việc ngừng các công cụ tài chính như các khoản vay nhà nước và các khoản vay được nhà nước bảo lãnh cho các tổ chức nông dân mới.

Kết hợp tập trung ruộng đất với ngân hàng/quỹ đất đai trong hoạt động tập trung ruộng đất theo phương pháp truyền thống được thực hiện trong giai đoạn 1950 – 1990 đặc biệt được đẩy mạnh ở phía nam Jutland. Ở đây các dự án hợp nhất đất đã được lên kế hoạch một vài năm trước khi họ bắt đầu trong lĩnh vực này. Trong giai đoạn quy hoạch, ngân hàng/quỹ đất đã mua lại đất nông nghiệp từ các chủ đất tư nhân, và mua thêm đất trong các dự án tập trung ruộng đất để làm tăng tính linh động của quỹ đất trong khu vực dự án và sau đó phát triển tốt hơn các kế hoạch phân chia lại ruộng đất. Các vùng khác trên đất nước, hầu hết các dự án tập trung ruộng đất trong giai đoạn này được thực hiện mà không có sự tham gia của ngân hàng/Quỹ đất và thay vào đó là xây dựng ngân hàng/quỹ đất trong quy hoạch về phân chia lại ruộng đất. Các nguồn tài trợ trong ngân hàng/quỹ đất nhà nước bị cắt, gần như bằng không vào năm 1990. Từ sau đó, các hoạt động của ngân hàng/quỹ đất được tài trợ bởi các quỹ đầu tư từ ngân sách nhà nước hàng năm, là một phần ngân sách được trích ra từ chương trình phục hồi thiên nhiên, chẳng hạn như kế hoạch hàng động về môi trường nước và chương trình tăng trưởng xanh. Điều này có nghĩa là ngân hàng/quỹ đất được sử dụng cho thực hiện các dự án cụ thể theo các chương trình.

Năm 2005, Luật thu hồi đất và Luật tập trung ruộng đất được hợp nhất thành khung pháp lý điều chỉnh hệ thống ngân hàng/quỹ đất là chương 3 trong luật. Ngân hàng/quỹ đất nhà nước được quản lý bởi Cơ quan tập trung ruộng đất của Bộ Lương thực, Nông nghiệp và Thủy sản. Các quy định về Ngân hàng/quỹ đất trong Luật tập trung ruộng đất cho phép Bộ điều hành thị trường đất đai như các tác nhân liên quan trong khu vực tư nhân. Đất được mua trong điều kiện thị trường bình thường. Thường, các nghiên cứu về tài sản được thực hiện để chứng minh rằng ngân hàng/quỹ đất nên mua những mảnh đất nông nghiệp cho phù hợp với quá trình chuẩn bị dự án tập trung ruộng đất liên quan đến dự án phục hồi thiên nhiên. Sau đó, đại diện của Cơ quan tập trung ruộng đất sẽ đàm phán với các chủ sở hữu có nhu cầu bán đất. Các văn bản pháp lý là một văn bản đề

ngộ từ chủ đất đến ngân hàng/quỹ đất mà chủ đất đề nghị bán đất sau khi đã thương lượng. Khi đề nghị được chấp nhận bởi người đứng đầu Cơ quan tập trung ruộng đất, thỏa thuận có hiệu lực. Người đứng đầu Cơ quan tập trung ruộng đất được trao quyền thực hiện thay Bộ trưởng. Mô hình này cho phép thủ tục được thực hiện nhanh hơn với bình thường khi cơ quan công quyền mua đất nông nghiệp từ chủ sở hữu tư nhân.

Đất được mua bởi ngân hàng/quỹ đất thương được cho thuê một hoặc hai mùa vụ và sau đó dự án tập trung ruộng đất bán cho chủ đất tư nhân để đổi lấy đất của họ trong vùng dự án tự nhiên. Sau đó, tiền thu được từ hoạt động bán đất sẽ được ngân hàng/quỹ đất sử dụng để mua đất phục vụ hoạt động tập trung ruộng đất có liên quan tới các dự án tự nhiên. Trong quá trình thực hiện các dự án đất ngập mặn của Kế hoạch hành động về môi trường nước lần thứ hai trong giai đoạn 1999-2008, ngân hàng/quỹ đất nhà nước mua lại trung bình 456 ha/năm. Hầu hết đất được mua vào năm 2003 với 979 ha và ít nhất là năm 2008 với 127 ha khi chương trình sắp hoàn thành.

Kinh nghiệm 25 năm thực hiện các dự án khôi phục thiên nhiên dựa vào tập trung ruộng đất tự nguyện và công cụ ngân hàng/quỹ đất là hai công cụ hoàn toàn cần thiết để đạt được các thỏa thuận tự nguyện với các chủ đất bị ảnh hưởng bởi dự án. Nông dân sản xuất nông nghiệp bị ảnh hưởng bởi dự án thiên nhiên thường sẽ không thể đóng góp đất của họ trong khu vực dự án trừ khi họ được nhận bồi thường, ít nhất là ngang bằng với giá trị của lô đất. Đôi khi có thể thu hồi đất trong quy hoạch thuộc dự án tập trung ruộng đất bằng cách bồi thường trực tiếp nhưng thường sẽ tốn nhiều thời gian. Trong khi, phân chia lại ruộng đất tự nguyện sẽ tiến hành nhanh hơn và hiệu quả hơn trong việc đạt được những thỏa thuận với các chủ đất bị ảnh hưởng bởi dự án thiên nhiên. Trong tình huống như vậy, điều cần thiết là có thể bổ sung công cụ thực hiện tập trung ruộng đất bằng ngân hàng/quỹ đất.

6. Kinh nghiệm quốc tế trong việc xây dựng hệ thống quản lý đăng ký đất đai

6.1. Hà Lan

Hệ thống đăng ký đất đai của Hà Lan bao gồm 3 loại thông tin: (i) Đăng ký chuyển nhượng (công chứng), (ii) Đăng ký quyền tài sản/sở hữu (đăng ký địa chính); (iii) Chỉ số bản đồ (bản đồ địa chính). Tất cả các thông tin này sẽ được lưu giữ và duy trì bởi Cơ quan đăng ký địa chính và đăng ký công, đây là cơ quan bán tư nhân.

- *Thủ tục đăng ký*

Việc chuyển nhượng quyền tài sản/sở hữu đòi hỏi phải có sổ đỏ đã được đăng ký công khai. Các công chứng viên được tổ chức như một đơn vị tư nhân với phạm vi trách nhiệm nghề nghiệp mở rộng. Người đăng ký phải có bản công chứng sổ đỏ, cũng như đáp ứng một vài yêu cầu chính thức như kiểm tra người bán có phải là chủ sở hữu hay không hoặc có vấn đề gì khác không. Tuy nhiên, nếu cùng một người đăng ký có thể không cần cập nhật thông tin trên giấy đăng ký đất đai đã thực sự có hiệu lực pháp lý. Nhờ những kỹ năng và hợp tác giữa các công chứng viên và người đăng ký, chất lượng thông tin trong sổ đăng ký địa chính là rất cao, và nó như một sổ đăng ký tài sản, mặc dù nó không được quy định bởi luật mà chỉ nhận được các khoản bồi thường hạn chế của chính phủ.

- *Công nghệ áp dụng*

Đăng ký quyền sở hữu đất tiếp tục được duy trì dưới hình thức tương tự giấy hoặc vi phim. Các công chứng viên và cán bộ địa chính làm việc cùng trên một hệ thống đăng ký điện tử. Sổ đăng ký địa chính được lưu giữ dưới dạng kỹ thuật số từ đầu những năm 1990 và tất cả các công chứng viên, hầu hết các cán bộ chính quyền địa phương, tổ chức bất động sản và ngân hàng đều có quyền truy cập trực tuyến vào hệ thống dữ liệu này. Việc số hóa các bản đồ địa chính cũng được hoàn thành vào năm 1997.

Khung trắc địa quốc gia được xây dựng và duy trì rất tốt. Các khảo sát về địa chính đều được thực hiện. Độ chính xác (đồ họa) của bản đồ địa chính là 28 cm đối với khu vực thành thị và 56 cm đối với khu vực nông thôn, tuy nhiên đối với hoạt động xây dựng lại trong hầu hết các trường hợp thực hiện khảo sát sẽ có kết quả chính xác hơn nhiều. Chất lượng của bản đồ địa chính (kỹ thuật số) hiện tại rất đa dạng. Các cuộc khảo sát được thực hiện với các thiết bị hiện đại mặc dù đến năm 1995 GPS mới chỉ được sử dụng cho khung trắc địa quốc gia. Tất cả các cuộc khảo sát được thực hiện bởi các cán bộ địa chính, người chịu trách nhiệm cập nhật các bản đồ địa chính. Năm 1995, 75% bản đồ địa chính đã được số hóa. Đăng ký đất đai hoàn toàn được thực hiện bằng kỹ thuật số và có thể được truy cập trực tuyến bởi các công chứng viên, cán bộ chính quyền, tổ chức bất động sản, ngân hàng và các tác nhân khác. Mỗi năm có gần 10 triệu yêu cầu cung cấp thông tin trực tuyến. Bộ dữ liệu về đăng ký đất đai được sử dụng ứng dụng GIS bởi các cơ quan khác nhau và các công ty.

- *Cơ cấu tổ chức hệ thống đăng ký đất đai*

Đăng ký đất đai tại Hà Lan liên quan tới cán bộ địa chính và công chứng viên. Có 15 cơ quan địa chính khu vực chịu trách nhiệm lưu trữ giấy chuyển nhượng, đăng ký địa chính và bản đồ địa chính (bao gồm các khảo sát cần thiết). Như một đơn vị sự nghiệp,

nó có quyền tự chủ hoàn toàn trong việc xây dựng nội bộ, tài chính và hoạt động theo Luật và lệ phí được quy định bởi chính phủ. Các công chứng viên không chỉ hợp pháp hóa các thủ tục chuyển nhượng, họ còn kiểm tra xem liệu tất cả các điều kiện tiên quyết cho hoạt động chuyển nhượng có đúng theo thứ tự. Họ sẽ xem xét hợp đồng mua bán tuân theo luật pháp, họ kiểm tra sổ đăng ký địa chính và giấy chuyển nhượng trước đó và một số đăng ký khác cũng như (sổ đỏ đất đai, đăng ký công ty, đăng ký kết hôn) và toàn bộ số tiền được chi trả cho họ. Họ phải chịu trách nhiệm cho toàn bộ những điều này và chịu trách nhiệm cho những sai lầm của họ (họ bắt buộc có bảo hiểm bồi thường). Năm 1995, chính phủ đã xây dựng đội ngũ công chứng viên, khoảng 1250 người, mặc dù nhiều người trong số họ có trình độ chuyên môn cao (bao gồm cả ứng viên công chứng có thể trở thành các công chứng viên sau một năm). Có sự phản đối phí công chứng là cao và thiếu cạnh tranh. Sự hợp tác giữa địa chính và công chứng viên tốt, tuy nhiên thỉnh thoảng vẫn có sự nhầm lẫn (chính thức hoặc không chính thức) và lập tức báo cáo cho bên còn lại để nhanh chóng được giải quyết. Sự việc hàng ngày dường như vượt qua những gì người ta có thể mong đợi từ luật. Một số tiêu cực khía cạnh (lý thuyết) của hệ thống, hiếm khi có thể sử dụng các kinh nghiệm thực tế. Đôi khi bản mô tả trong các giấy tờ công chứng nhận của khu vực khá là mơ hồ, gây ra các vấn đề trong quá trình điều tra và khảo sát trong lĩnh vực này. Điều này có thể trở nên trầm trọng hơn trong trường hợp cuộc khảo sát điều tra diễn ra rất lâu sau khi giấy tờ chuyển nhượng được ký kết (mặc dù hồ sơ tồn đọng nghiêm trọng trong văn phòng đã được giải quyết). Nhưng ngay cả trong những trường hợp như vậy, công chứng và địa chính thường cùng quản lý để tìm một giải pháp khả thi.

6.2. Thái Lan

Chương trình phát triển Kinh tế và Xã hội quốc gia trong giai đoạn 1981 – 1985, Chính phủ Thái Lan đã xác định cần nâng cao năng suất sử dụng đất nông nghiệp. Chương trình đã xây dựng mục tiêu đảm bảo quyền sử dụng đất nông nghiệp cho người nông dân, tập trung vào đảm bảo quyền sử dụng đất giúp người nông dân tiếp cận được với tín dụng và cung cấp nền tảng cho đầu tư dài hạn. Tuy nhiên, DOL phải đối mặt một số khó khăn trong quá trình thực hiện mục tiêu của Chương trình này. Không có sự thống nhất trong quản lý địa chính tại 29 tỉnh, dẫn tới sự sai sót trong bản đồ địa chính, đặc biệt là ở khu vực nông thôn. Tại Bangkok và nhiều thành phố lớn, DOL không chính xác và cập nhật kịp thời trên bản đồ địa chính hỗ trợ đăng ký đất đai. Có sự không nhất quán trong sổ đăng ký đất đai được DOL ở cấp huyện và tỉnh. Chi tiết hình ảnh về các bản mô phỏng hỗ trợ xác nhận các tài liệu NS3K ngày càng trở nên lỗi thời và chất lượng bản đồ

giấy xuống cấp dần theo thời gian. DOL cũng hạn chế khả năng đăng ký một cách hệ thống – chỉ khoảng 48.000 đăng ký mới mỗi năm. Người ta ước tính rằng DOL sẽ mất hơn 200 năm để cấp quyền sở hữu cho tất cả các chủ đất đủ điều kiện. Do đó, DOL đã thực hiện Kế hoạch chi tiết 20 năm để chuẩn bị cho Chương trình đăng ký đất đai (LTP) với 4 giai đoạn. Chính phủ Thái Lan đã nhận được sự hỗ trợ của Ngân hàng Thế giới và Chính phủ Úc.

Giai đoạn đầu tiên, tăng cường khảo sát, lập bản đồ và xây dựng khả năng đăng ký một cách hệ thống và mạnh mẽ. Hệ thống đăng ký bao gồm khảo sát hiện trường và chuyển đổi chứng nhận NS3K sang chứng nhận quyền sở hữu. Ngoài ra, trong giai đoạn này, còn thực hiện đánh giá hoạt động và quản lý của DOL, củng cố trụ sở DOL và dịch vụ đăng ký đất đai, bao gồm xây dựng mạng lưới các văn phòng đăng ký đất đai tại các tỉnh, chương trình lập bản đồ đô thị để xây dựng một bản đồ địa chính mới với quy mô lớn trong khu vực thành thị từ các bản ghi khảo sát/bản đồ hiện có, nhằm hỗ trợ cho Cơ quan thẩm định giá Trung ương và hỗ trợ cho ngành giáo dục đại học.

Giai đoạn hai và ba tập trung thực hiện các hoạt động đăng ký đất đai nhưng chủ yếu tập trung chuyển từ khía cạnh kỹ thuật sang hoạch định chiến lược, lập kế hoạch CNTT, quản lý và phát triển nguồn lực và cải thiện dịch vụ. Yêu cầu trình độ chuyên môn nghiệp vụ cho nhân viên hoạt động trong lĩnh vực này ngày càng được nâng cao đã tạo động lực lớn cho sự thay đổi này. Cuối giai đoạn ba, số lượng nhân viên giảm từ mức cao nhất, khoảng 14.000 xuống còn 12.000 người và số lượng chủ đất được cấp chứng nhận quyền sở hữu đất đạt khoảng 4,5 triệu vào năm 1984 đã tăng lên khoảng 19 triệu, thời gian trung bình để đăng ký chuyển nhượng là khoảng 2,5 giờ. Mặc dù vậy, DOL đã tái thiết kế các quy trình để cải thiện hơn nữa, đáp ứng tiêu chuẩn quốc tế. Hệ thống đăng ký và chuyển đổi chứng nhận NS3K sang chứng nhận quyền sở hữu được quản lý và thực hiện bởi Bộ phận đất đai DOL (LDD) có trụ sở tại Bangkok. Tất cả các hoạt động đăng ký được thực hiện bởi các cán bộ nhà nước DOL và thủ tục đăng ký phải tuân theo Bộ Luật đất đai. Hệ thống đăng ký chỉ chấp nhận đất sở hữu không thuộc đất rừng hoặc không nằm trong ranh giới rừng. Hệ thống đăng ký đất đai cũng không được triển khai tại các huyện đang thực hiện cải cách ruộng đất, mặc dù các hoạt động cải cách ruộng đất cũng chỉ giới hạn trong phạm vi thực hiện đất đai của huyện đó. Kế hoạch cho hệ thống đăng ký đất đai được thực hiện tại Bangkok và thông báo chính thức tới chính quyền tỉnh trước khi triển khai thực địa. Kế hoạch thực địa sẽ được thông báo tới văn phòng địa chính xã, huyện, tỉnh và trưởng thôn ít nhất 30 ngày trước khi tiến hành hoạt động thực địa. Cán bộ thực địa sẽ liên lạc với các trưởng thôn, người tham gia tích cực trong quá

trình đánh giá, xem xét. Hệ thống đăng ký được thực hiện trên cơ sở từng làng một cách công khai và minh bạch. Sự tham gia của các chủ đất là tự nguyện và rất hiếm khi các chủ đất không tham gia. Dự án đánh dấu các mảnh đất của chủ sở hữu dưới sự giám sát của trưởng thôn và DOL. Các hình thức đánh giá, xem xét được sử dụng để thu thập các bằng chứng về quyền. Những hình thức này được chứng nhận bởi các chủ đất liền kề, cán bộ thôn và các nhân viên đánh giá. Các mảnh đất sẽ được khảo sát hoặc xác định trên các bản đồ được hiệu chỉnh. Trong những năm đầu tiên của dự án, các mảnh đất sẽ được khảo sát và vẽ thủ công trên bản đồ địa chính và hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất. Trong những năm sau đó, tổng số trạm và máy tính thường được sử dụng để làm tăng tốc độ và cải thiện quy trình. Kết quả là sự đánh giá tại các làng được hiển thị một cách công khai trong ít nhất 30 ngày. Không có giấy tờ, chứng nhận nào được cấp cho mảnh đất mà quyền tranh chấp chưa được giải quyết. Bất kỳ sự khiếu nại nào sẽ được xem xét và giải quyết bởi cán bộ đánh giá với sự hỗ trợ của cán bộ trong làng. Bất kỳ tranh chấp nào không thể giải quyết sẽ được chuyển đến cán bộ địa chính cấp tỉnh. Các bên tranh chấp có thể khiếu nại lên tòa án, nhưng thực tế rất ít tranh chấp nảy sinh mà không thể giải quyết được. Cán bộ đánh giá hiện trường chuẩn bị hồ sơ và bản đồ địa chính để chuyển lên Văn phòng đất đai cấp tỉnh. Những hồ sơ này sẽ được chuyển theo từng nhóm. Cán bộ Văn phòng địa chính tỉnh sẽ kiểm tra hồ sơ và các giấy tờ đã được ký xác nhận. Trong những năm đầu dự án, các giấy tờ xác nhận quyền sở hữu sẽ được phê duyệt bởi Văn phòng địa chính tỉnh. Trong những năm sau đó, người đứng đầu một Trung tâm đánh giá có thể phê duyệt các giấy tờ xác nhận này. Một trong những điểm mạnh trong hệ thống của Thái Lan là thời gian xử lý hồ sơ ngắn. Khoảng thời gian từ lúc liên lạc với chủ đất đến khi chuyển hồ sơ lên Văn phòng đất đai thường chỉ dưới 90 ngày, bao gồm thời gian tối thiểu 30 ngày để hiển thị công khai.

Năm 1985, đăng ký quyền sở hữu đất đã được cấp cho 4,5 triệu chủ sở hữu trên khắp Thái Lan và đến cuối tháng 9 năm 1985 đã có khoảng 1,6 triệu giao dịch được đăng ký. LTP đã cấp cho 8.506.929 quyền sở hữu đất với hơn 4,87 triệu ha đến cuối tháng 9 năm 2001. Trong đó, có 3.092.355 được chuyển đổi từ chứng nhận NS3K. Trong giai đoạn ba, đã cấp gần 4,8 triệu quyền sở hữu với chi phí thủ tục đăng ký bình quân là 26,93 USD. Cuối tháng 9 năm 2001, có 18.029.088 giấy đăng ký quyền sở hữu đất được cấp trên khoảng 11,3 triệu ha (chiếm khoảng 22% tổng diện tích của Thái Lan) và tính trong vòng 9 tháng đầu năm 2001, có hơn 4 triệu giao dịch đăng ký.

7. Bài học kinh nghiệm trong xây dựng các tổ chức hỗ trợ phát triển thị trường đất nông nghiệp

Dựa theo kinh nghiệm xây dựng Ngân hàng/quỹ đất tại các nước thuộc khu vực Châu Âu, cần phải thực hiện các bước cơ bản sau:

- Bước 1: Phân tích các vấn đề, nguyên nhân và thể chế
 - + Cấu trúc hiện tại
 - + Môi trường thể chế
 - + Khoa học công nghệ
- Bước 2: Thiết kế: xây dựng mục tiêu và lựa chọn các công cụ
- Bước 3: Thành lập: tạo các điều kiện về thể chế
 - + Loại hình tổ chức
 - + Khung pháp lý
 - + Ngân sách tài trợ
 - + Giám sát và quản lý
- Bước 4: Hoạt động: Huy động năng lực và cất cánh

Như vậy, theo các bước cơ bản thành lập Ngân hàng/quỹ đất, điều kiện tiên quyết là phải tạo khung pháp lý và môi trường chính sách lành mạnh cho hoạt động của Ngân hàng/quỹ đất phát triển. Các điều kiện này bao gồm:

- Các điều kiện tiên quyết
 - + Hiến pháp quốc gia
 - + Luật dân sự
 - + Luật đất đai
 - + Luật quản lý đất đai nhà nước
 - + Luật bảo vệ môi trường
 - + Luật cho thuê
 - + Luật đăng ký sở hữu và địa chính
 - + Luật tập trung ruộng đất
 - + Luật tư nhân hóa đất đai
 - + Luật sở hữu đất đai của thành phố
 - + Giải quyết tranh chấp pháp luật
 - + Quy định về việc thiết lập giá thị trường
- Đăng ký thành lập Ngân hàng/quỹ đất đai – các hình thức tổ chức:

- + Quốc gia cụ thể
- + Loại hình tổ chức → mức độ pháp luật
- + Pháp luật hiện hành/mới
- + Mục tiêu và chức năng
- + Cấu trúc thể chế
- + Thành phần
- + Quyền hạn của tổ chức
- + Nhiệm vụ của tổ chức
- + Tài chính
- + Bảo vệ
- + Truy thu
- + Các vấn đề về quản trị
 - Thành lập rõ ràng
 - Tránh xung đột lợi ích
 - Hình thức tổ chức phù hợp đáp ứng các yêu cầu của hệ thống ngân sách
 - Đảm bảo cân bằng giữa việc ra quyết định và trách nhiệm giải trình
 - Tạo sự cởi mở và đảm bảo sự tham gia
 - Hiệu quả: Mức độ ảnh hưởng của tổ chức để hoạt động tối ưu

Chức năng của tổ chức hỗ trợ phát triển thị trường đất nghiệp (Ngân hàng/quỹ đất nông nghiệp) được xây dựng gồm:

- Kích thích thị trường đất nông nghiệp
 - + Đảm bảo nhu cầu, khi ít người chơi tham gia vào thị trường
 - + Cung cấp các thông tin về giá đất và hỗ trợ khu vực tư nhân tích lũy các kinh nghiệm về thị trường đất nông nghiệp
 - + Đơn giản hóa và giảm chi phí thủ tục giao dịch đất đai
 - + Hỗ trợ các nhóm nông dân mục tiêu bán hoặc cho thuê đất sản xuất của họ
 - + Hỗ trợ chủ sở hữu đất làm rõ quyền sở hữu đất đai của họ
- Điều tiết thị trường đất đai phát triển bền vững (vùng và nông thôn)
 - + Hỗ trợ các dự án về phát triển bền vững
 - + Tạo điều kiện cho các dự án phát triển tổng thể của vùng
 - + Cơ cấu đất nông lâm nghiệp phù hợp

- + Kích thích sự đa dạng hóa đất nông nghiệp và phi nông nghiệp
- Hoàn thiện thị trường đất đai bằng cách đa dạng các loại đất trong quỹ đất
 - + Đảm bảo sử dụng đất hợp lý hoặc trở thành tác nhân trung gian giữa các chủ sở hữu và người thuê
 - + Thanh khoản tài chính của nông dân để đầu tư và mở rộng quy mô sản xuất bằng việc cung cấp các hợp đồng cho thuê đất hoặc các trung gian để có được các khoản vay với lãi suất thấp

Về mặt cơ cấu tổ chức, Ngân hàng/quỹ đất được cấu trúc như sau:

- Thành lập tổ chức
 - + Doanh nghiệp hoặc cơ quan chính phủ
 - + Tập đoàn thuộc sở hữu nhà nước hoặc doanh nghiệp chính phủ
 - + Khu vực tư nhân/công
 - + Quỹ tư nhân
- Tài chính
 - + Nguồn tài trợ
 - Ngân sách thường xuyên của chính phủ
 - Ngân sách dự án hoặc chương trình đặc biệt
 - Kết hợp giữa ngân sách chính phủ và hỗ trợ tư nhân
 - Doanh thu từ hoạt động bán và cho thuê đất
 - Tiền hoa hồng giao dịch đất
 - Tài trợ bởi các hoạt động khác của Ngân hàng/quỹ đất
 - Tài trợ bởi Châu Âu
 - Thu tiền phạt
 - + Doanh thu
 - Doanh thu là một phần trong hệ thống ngân sách chính phủ, có nghĩa là các khoản thu này được định kỳ hoặc ít nhất vào cuối năm phải chuyển vào kho bạc nhà nước
 - Doanh thu có thể phân phối lại hoặc tái đầu tư theo cách tiếp cận kế toán doanh nghiệp (chính phủ)
 - + Quản lý các vấn đề
 - Phân phối lại doanh thu
 - Sổ sách kế toán → định giá tài sản
 - Điều chỉnh phù hợp với thị trường

○ Quy tắc về hỗ trợ của nhà nước

Các hoạt động chủ yếu của Ngân hàng/quỹ đất gồm có:

- Hỗ trợ thủ tục giao dịch đất đai
- Thu hồi đất
 - + Khu vực mục tiêu và nhóm đối tượng
 - + Loại quyền sử dụng đất
 - + Công cụ để thu hồi đất
 - + Các điều kiện
- Quản lý đất đai
 - + Khôi phục điều kiện đất đai
 - + Duy trì đất đai
 - + Chuẩn bị các chức năng khác
- Chuyển nhượng quyền sử dụng đất
 - + Lựa chọn nhóm đối tượng
 - + Loại quyền sử dụng đất
 - + Công cụ thực hiện

Tài liệu tham khảo

1. Ngân hàng Thế giới. 2013. Cải thiện Quản trị Đất đai tại Việt Nam
2. “Value Framework for evaluation of land bank/funds”, (2014), Geodetski vestnik, 58(3):568-577.
3. Blaabjerg, E.(2008). The Danish experience with Land Banking. Regional Workshop on Land Tenure and Land Consolidation- Land Banks and Impact Assessment. Prague. Czech Republic. 22-26 June 2008.
4. Fenandez,C.Z.(2010). Land bank of Galicia (Spain): Main success points and difficulties after 3 years of working. Prague Workshop on Land Tenure & Land Consolidation – Land Banking and Public Land Management. 21-24 June 2010.
5. Kreese,S.Dells,K.,Amim, H.E. (2004). The role of Land Banks/Land Funds in the Privatization Process. Land Banking/Land Funds as an Instrument for Improved Land Magement for CECE and CIS. Tonder. Denmark. 17 – 20 March 2004.
6. Sebestyen, R.(2004). The National Land Fund. Land Banking/Land Funds as Funds in the Privatization Process. Land Banking/Land Funds as an Instrument for Improved Land Magement for CECE and CIS. Tonder. Denmark. 17 – 20 March 2004.
7. Worldbank. (2015). China’s Urbanization and Land: A Framework for Reform.
8. FAO. (2012). Experiences with land consolidation and Land Bank in central and eastern Europe after 1989.
9. Henk Leenen. (2014). Land Development in The Netherlands
10. Stig Enemark, Robin McLaren & Christiaan Lemmen. (2016). Fit-for-purpose land administration