

VỀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở VIỆT NAM

NGUYỄN QUANG TUYẾN *

Tóm tắt: Bài viết tìm hiểu từ khía cạnh lí luận về quyền sử dụng đất ở Việt Nam dựa trên chế độ sở hữu toàn dân về đất đai; phân tích mối quan hệ giữa quyền sở hữu toàn dân về đất đai với quyền sử dụng đất, nhận diện tính độc lập tương đối của quyền sử dụng đất; đánh giá thực trạng thực hiện quyền sử dụng đất trên các khía cạnh kết quả đạt được, những hạn chế, tồn tại và nguyên nhân. Trên cơ sở đó, bài viết đưa ra một số kiến nghị góp phần hoàn thiện các quy định về quyền sử dụng đất trong kỉ nguyên mới.

Từ khoá: Quyền sử dụng đất; sở hữu toàn dân về đất đai; thực trạng; kiến nghị hoàn thiện

Nhận bài: 24/6/2025

Hoàn thành biên tập: 13/8/2025

Duyệt đăng: 13/8/2025

ON LAND USE RIGHTS IN VIETNAM

Abstract: The article studies land use rights in Vietnam which was established on the regime of public ownership of land based on a theoretical approach; analyses the relationship between public ownership of land and land use rights; identifies the relative independence of land use rights; evaluates the current status of land use rights implementation in terms of achieved results; and identifies the remaining limitations, shortcomings and their causes. On that basis, the article makes recommendations for improving the provisions on land use rights in the new era.

Keywords: Land use rights; public ownership of land; current status; recommendations for improvement

Received: 24 June 2025; Editing completed: 13 August 2025; Accepted for publication: 13 August 2025

1. Đặt vấn đề

Nghị quyết số 18-NQ/TW Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương Đảng khoá XIII ngày 16/6/2022 về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lí và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao (sau đây gọi là Nghị quyết số 18-NQ/TW) đã khẳng định: “Quyền sử dụng đất là một loại tài sản và hàng hoá đặc biệt nhưng không phải là quyền sở hữu; quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được pháp luật bảo hộ”. Câu hỏi đặt ra là vì sao quyền sử dụng đất

(QSDĐ) là một loại tài sản và hàng hoá đặc biệt, không phải là quyền sở hữu nhưng lại được pháp luật bảo hộ? Luận giải cho quan điểm này, bài viết phân tích lí luận về sự ra đời của QSDĐ dựa trên chế độ sở hữu toàn dân về đất đai trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa (XHCN); tìm hiểu nội dung các quy định về QSDĐ và các biện pháp pháp lí bảo hộ QSDĐ; đánh giá thực tiễn thi hành pháp luật về QSDĐ tiếp cận từ góc độ là một loại tài sản và hàng hoá đặc biệt, làm rõ sự khác nhau giữa QSDĐ với quyền sở hữu toàn dân về đất đai. Những nội dung này trong bài viết được tác giả sử dụng một số phương pháp nghiên cứu chủ yếu để thực hiện trong đó có phương pháp

* Phó Giáo sư, Tiến sĩ, Trường Đại học Luật Hà Nội
E-mail: tuyennq@hlu.edu.vn