

MỘT SỐ Ý KIẾN NHẪM HOÀN THIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ THỪA KẾ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP Ở NƯỚC TA HIỆN NAY

● PHẠM THỊ BÍCH HẢO

TÓM TẮT:

Như các loại tài sản khác, đất đai được để lại thừa kế từ bao đời nay ở Việt Nam. Đến nay, mặc dù đất đai thuộc sở hữu toàn dân, Nhà nước đại diện chủ sở hữu nhưng Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho từng chủ thể sử dụng cụ thể và được để lại thừa kế. Mặc dù pháp luật về vấn đề này đã khá đầy đủ và thực thi khá hiệu quả song vẫn tồn tại nhiều bất cập, vướng mắc trên thực tế, nhất là đối với thừa kế quyền sử dụng đất nông nghiệp. Bài viết cố gắng luận giải vấn đề đó, cả trên góc độ luật thực định lẫn góc độ thi hành và trên cơ sở đó đề xuất một số ý kiến nhằm hoàn thiện các quy định về thừa kế quyền sử dụng đất nông nghiệp ở nước ta hiện nay.

Từ khóa: Đất nông nghiệp, quyền thừa kế, thừa kế quyền sử dụng đất nông nghiệp.

1. Một số vấn đề về pháp luật thừa kế quyền sử dụng đất nông nghiệp

Đất đai là tài nguyên thiên nhiên vô cùng quý giá. Đất đai không phải là một hàng hóa thông thường vì đặc tính gắn liền với chủ quyền quốc gia, mọi hoạt động sản xuất, phát triển kinh tế, cá nhân, hộ gia đình, tổ chức đều trên cơ sở nền tảng tài nguyên đất đai. Trên thế giới, tồn tại nhiều hình thức sở hữu về đất đai như ở Pháp hiện còn tồn tại song hành hai hình thức sở hữu cơ bản: sở hữu tư nhân về đất đai và sở hữu nhà nước đối

với đất đai và công trình xây dựng công cộng. Đất đai ở Trung Quốc thuộc sở hữu nhà nước, gồm sở hữu nhà nước và sở hữu tập thể, trong đó toàn bộ đất đai thành thị thuộc về sở hữu nhà nước. Ở Việt Nam, Nhà nước là người duy nhất có đầy đủ quyền năng của một chủ sở hữu đất đai và được hiến định. Nhà nước chiếm hữu, định đoạt đất đai thông qua các hoạt động điều tra khảo sát, đánh giá, phân loại đất, lập bản đồ địa chính, giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia hạn quyền sử

dụng đất, quy định hạn mức sử dụng đất, xác định khung giá các loại đất. Người sử dụng đất bao gồm hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài trực tiếp khai thác các nguồn lợi từ đất. Người sử dụng đất được định đoạt hạn chế về quyền sử dụng đất, có các quyền chuyển nhượng, tặng cho, để lại thừa kế, cho thuê, cho thuê lại đất đai¹.

Quyền sử dụng đất đã có quá trình hình thành phát triển từ Luật Đất đai 1987, 1993, 2003 (được sửa đổi, bổ sung năm 2009) đến Luật Đất đai 2013 và ngày càng bổ sung, hoàn thiện hơn. Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản pháp luật hướng dẫn thi hành đã tạo được hành lang pháp lý khá hoàn thiện điều chỉnh các quan hệ pháp luật về đất đai nói chung, quyền sử dụng đất và thừa kế quyền sử dụng đất nói riêng. Quyền sử dụng đất là quyền phái sinh từ quyền sở hữu. Những quyền này thực sự đã gắn với quyền của chủ sở hữu đất đai. Nhà nước đã mở rộng quyền năng đối với người sử dụng đất nên đã phát huy hiệu quả khi sử dụng đất đai trong nền kinh tế thị trường. Nhà nước trao cho người sử dụng đất các quyền năng cụ thể: quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất. Với các quy định này, quyền sử dụng đất đã phát huy vai trò là quyền tài sản được định giá khi cho thuê, góp vốn và được chuyển nhượng trị giá bằng tiền, được để lại thừa kế là quyền tài sản có giá trị cho người nhận thừa kế.

Đối với đất nông nghiệp, trong các quyền năng của người sử dụng đất thì quyền thừa kế có vị trí hết sức đặc biệt. Quyền thừa kế được xác định là quyền tài sản (Điều 105 Bộ luật Dân sự 2015). Bộ luật Dân sự 2015 quy định quyền tài sản chỉ còn mang một đặc điểm duy nhất "có thể trị giá được bằng tiền" - tức là bất kỳ quyền nào đem lại giá trị kinh tế cho con người sẽ được coi là quyền tài sản². Bộ luật Dân sự 2015 không quy định về thừa kế quyền sử dụng đất, khi giải quyết việc chia thừa kế quyền sử dụng đất, Tòa án phải căn cứ vào quy định thừa kế tài sản và quy định của Luật Đất đai năm 2013 để giải quyết³. Luật Đất đai 2013 quy định "cá nhân sử dụng đất có quyền để thừa kế quyền sử dụng đất của mình theo di chúc hoặc theo

pháp luật". Đất đai do người chết để lại (không phân biệt có tài sản hay không có tài sản gắn liền với đất đai đó) mà đất đai này đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thì quyền sử dụng đất là di sản thừa kế.

Thừa kế quyền sử dụng đất nông nghiệp ở Việt Nam dựa trên chế độ công hữu về tư liệu sản xuất. Theo đó, Hiến pháp 2013 quy định đất đai là tư liệu là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý, các chủ thể có quyền sử dụng và khai thác lợi ích từ đất. Theo quy định của pháp luật dân sự và đất đai quyền sử dụng đất là một loại quyền tài sản mà đối tượng của quyền thừa kế chính là quyền tài sản nên khi người có quyền sử dụng chết đi thì người thừa kế của họ có quyền nhận thừa kế theo quy định của pháp luật về thừa kế⁴.

Quy định thừa kế quyền sử dụng đất có sự kế tục và bổ sung thêm quyền của người sử dụng đất nông nghiệp từ Bộ luật Dân sự 1995 với quy định người thừa kế cần phải có nhu cầu và trực tiếp sử dụng đất đúng mục đích, chưa có đất. Trong trường hợp không có người thừa kế có đủ điều kiện quy định có nhu cầu sử dụng đất, có điều kiện trực tiếp sử dụng đất đúng mục đích: chưa có đất hoặc đang sử dụng đất dưới hạn mức theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc có nhưng không được hưởng di sản, từ chối nhận di sản, thì Nhà nước sẽ thu hồi. Đến Bộ luật Dân sự 2005 thì: "cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất có quyền thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định tại phần thứ tư của Bộ luật này và pháp luật về đất đai" (Điều 734)⁵.

Bộ luật Dân sự 2015 không quy định về thừa kế quyền sử dụng đất nông nghiệp mà quy định tại Luật Đất đai 2013 hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao trong hạn mức, đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất; đất nhận chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế có quyền để thừa kế quyền sử dụng đất của mình theo di chúc hoặc theo pháp luật. Hộ gia đình được Nhà nước giao đất, nếu trong hộ có thành viên chết thì quyền

sử dụng đất của thành viên đó được để thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật.

Từ các quy định trên, có thể đưa ra khái niệm: “Thừa kế quyền sử dụng đất nông nghiệp là để lại quyền sử dụng đất nông nghiệp theo di chúc hoặc theo pháp luật của cá nhân và hộ gia đình cho người được thừa kế theo quy định Luật Đất đai”.

Các quy định pháp luật ngày càng có sự đồng bộ, thống nhất và phù hợp với sự phát triển của đất nước qua từng thời kỳ. Giữa luật chung (Bộ luật Dân sự) và Luật chuyên ngành đã có sự đồng bộ không chồng chéo khi Bộ luật Dân sự quy định quy tắc chung, hình thức thực hiện và Luật Đất đai quy định điều kiện cụ thể và trình tự thực hiện.

Thừa kế quyền sử dụng đất nông nghiệp có một số điểm đặc thù về chủ thể sử dụng đất và chủ thể nhận thừa kế.

Chỉ những chủ thể pháp luật đất đai quy định được để lại thừa kế quyền sử dụng đất mới được để lại quyền thừa kế.

Người được để lại thừa kế quyền sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của Luật Đất đai bao gồm 2 chủ thể là hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao trong hạn mức, đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, đất nhận chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế thì có quyền để thừa kế quyền sử dụng đất của mình theo di chúc và theo pháp luật. So với các tài sản khác như động sản, vật, tiền thì người để lại thừa kế đã thu hẹp. Cụ thể: Tổ chức không có quyền để lại thừa kế quyền sử dụng đất trong đó có đất nông nghiệp, người Việt Nam định cư ở nước ngoài không có quyền để lại thừa kế quyền sử dụng đất nông nghiệp.

Về hình thức việc để lại thừa kế quyền sử dụng đất nông nghiệp phải được công chứng, chứng thực và đáp ứng điều kiện về diện tích tối thiểu tách thửa.

Tại Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 quy định: Văn bản về thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng hoặc chứng thực theo quy định

của pháp luật về dân sự. Theo Luật Công chứng, di chúc phải được công chứng để đảm bảo tính hợp pháp đối với diện tích đất để lại thừa kế. Đối với di chúc thừa kế quyền sử dụng đất nông nghiệp thì nếu thừa đất để lại cho nhiều người thừa kế mà người thừa kế có nhu cầu tách thửa thì cần đáp ứng diện tích tách thửa theo quy định tại Điều 143 Luật Đất đai 2013. Theo đó, căn cứ vào quy hoạch phát triển nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở phù hợp với điều kiện và tập quán tại địa phương. Trong thực tế, khi để lại thừa kế quyền sử dụng đất hộ gia đình, cá nhân viết di chúc chưa chú ý về diện tích tách thửa khi để lại thừa kế, nên khi mở thừa kế di chúc không có hiệu lực do chưa đủ điều kiện tách thửa theo quy định của pháp luật đất đai. Nhiều di chúc viết tay, không có công chứng nên đa số di chúc để lại thừa kế đất nông nghiệp không có hiệu lực.

Đối với đất trồng lúa thì Luật Đất đai quy định hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, tặng cho đất trồng lúa.

Hiện nay, trường hợp người được nhận di sản thừa kế quyền sử dụng đất trồng lúa là cá nhân, thành viên trong hộ trực tiếp sản xuất nông nghiệp chưa được quy định rõ nếu trong hộ có thành viên không trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp thì có được nhận thừa kế quyền sử dụng đất trồng lúa hay chỉ được nhận giá trị thừa kế quyền sử dụng đất trồng lúa. Nếu căn cứ theo Điều 131 Luật Đất đai 2013 thì hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất cho mục đích sản xuất nông nghiệp tiếp tục được sử dụng đất nông nghiệp trong thời hạn sử dụng đất và không được tự ý chuyển mục đích sử dụng đất khi không được Nhà nước cho phép. Theo quy định Luật Đất đai hộ gia đình có thành viên không trực tiếp sản xuất nông nghiệp sẽ không được nhận thừa kế quyền sử dụng đất trồng lúa.

Với các quy định pháp luật đất đai mặc dù đã có nhiều điểm bổ sung quyền và nghĩa vụ của người để lại thừa kế nhưng các quy định vẫn chưa rõ ràng và còn bỏ ngỏ một số quy định cụ thể về quyền và

nghĩa vụ của thành viên hộ gia đình, quyền thừa kế đất nông nghiệp đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài.

2. Thực trạng nghiên cứu về thừa kế quyền sử dụng đất nông nghiệp trong thời gian qua

Về thừa kế quyền sử dụng đất nông nghiệp đã được một số tác giả quan tâm nghiên cứu. Có thể kể đến:

Bài viết *"Một số vấn đề về thừa kế quyền sử dụng đất"* [Tường Duy Lượng, 2007] đã nghiên cứu lịch sử hình thành phát triển của thừa kế quyền sử dụng đất từ Bộ luật Dân sự 1995, Luật Đất đai 1993 đến Luật Đất đai 2003 thực sự coi quyền sử dụng đất như một loại tài sản. Mặt khác đã thể hiện rõ quyền được hưởng thừa kế quyền sử dụng đất của người Việt Nam định cư ở nước ngoài. Bài viết khẳng định Bộ luật Dân sự 2005 không còn có sự phân biệt việc thừa kế quyền sử dụng đất của cá nhân và hộ gia đình.

Bài viết *"Một số vấn đề khúc mắc về pháp luật thừa kế"* [Nguyễn Quang Lộc, 2019] tập trung nghiên cứu về Bộ luật Dân sự 2015 đã dành phần thứ tư để quy định về thừa kế. Tác giả đi sâu vào một số điểm còn vướng mắc về thừa kế trong Bộ luật này.

Bài viết *"Những khó khăn, vướng mắc trong giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất và một vài kiến nghị"* [Tường Duy Lượng, 2020]. Kết quả nghiên cứu nhấn mạnh về thời hiệu khởi kiện chia thừa kế khó khăn vướng mắc đối với những trường hợp tính từ thời điểm mở thừa kế đến khi khởi kiện ra tòa án đã 50 hoặc 60 năm. Việc thu thập tài liệu, chứng cứ để giải quyết là vô cùng khó khăn với tất cả các bên tham gia tố tụng; việc áp dụng pháp luật, lựa chọn đường lối giải quyết thế nào cho hợp lý là vô cùng nan giải.

Tóm lại, các bài báo đã đi sâu nghiên cứu thừa kế quyền sử dụng đất từ Luật Đất đai 1993 đến Luật Đất đai 2003. Như nghiên cứu của tác giả Tường Duy Lượng đã phân tích quá trình phát triển của chế định thừa kế qua từng thời kỳ nhưng chỉ đến Luật Đất đai 2003. Còn từ Luật Đất đai 2013 đến nay, quy định về thừa kế đất nông nghiệp chưa được đề cập cụ thể.

Qua khảo sát về tình hình nghiên cứu tuy chưa được đầy đủ nhưng có thể thấy việc nghiên cứu quy định thừa kế quyền sử dụng đất nông nghiệp còn có những điểm chưa được quan tâm, nghiên cứu đầy đủ. Các tác giả đã đề cập đến tranh chấp quyền thừa kế và áp dụng pháp luật về thừa kế. Các bài viết vẫn bỏ ngỏ phần thừa kế quyền sử dụng đất nông nghiệp và vướng mắc khi thực hiện. Vì vậy, với bài viết này, tác giả hy vọng sẽ góp thêm ý kiến về chế định thừa kế quyền sử dụng đất nông nghiệp.

3. Một số vướng mắc về thừa kế quyền sử dụng đất nông nghiệp ở một số trường hợp cụ thể

Thừa kế quyền sử dụng đất có liên quan đến thời hạn sử dụng đất. Tại Điều 126 Luật Đất đai 2013 quy định thời hạn sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản là 50 năm. Người được nhận thừa kế tiếp tục được sử dụng đất trong thời gian còn lại. Hết thời hạn nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất thì được Nhà nước xem xét giải quyết. Với mục tiêu người sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài, mục tiêu góp vốn vào các dự án nông nghiệp chất lượng cao thì thời hạn 50 năm vẫn còn nhiều điểm bất cập. Trường hợp quyền sử dụng đất hết hạn khi để lại thừa kế thì người được thừa kế có được hưởng thừa kế quyền sử dụng đất không hay Nhà nước thu hồi đất? Đa số nông dân ở nước ta là hộ gia đình, cá nhân sản xuất nông nghiệp nhỏ, lẻ với nhiều hạn chế về vốn và diện tích đất. Họ cần có sự hỗ trợ mạnh mẽ hơn và ổn định hơn từ Nhà nước so với các doanh nghiệp, công ty nông nghiệp. Một trong những hỗ trợ đó là việc giao đất với thời hạn dài hơn, bởi vì như đã nêu ở trên, thời hạn sử dụng đất ảnh hưởng đến sự an toàn của quyền đất đai⁶.

Thừa kế theo di chúc đối với một số trường hợp hộ gia đình khi để lại di chúc thì tự tách thừa cho những thành viên trong gia đình chưa tuân thủ diện tích tách thừa đối với đất nông nghiệp. Nếu di chúc hợp pháp nhưng diện tích tách thừa nhỏ thì có được tách thừa không? Nên có quy định cụ thể trong văn bản hướng dẫn về diện tích tách thừa khi để lại thừa kế quyền sử dụng đất nông nghiệp.

Thừa kế quyền sử dụng đất nông nghiệp trong trường hợp không có giấy tờ thì gặp khó khăn khi khai nhận thừa kế, chia thừa kế vì không đủ điều kiện để lại di sản thừa kế. Theo số liệu thống kê năm 2018, toàn thành phố Hà Nội mới cấp được giấy xác nhận đăng ký đất đai lần đầu cho 86.793/94.841 thửa đất tăng thêm. Sở dĩ cơ quan chức năng chưa cấp giấy cho gần 5.000 trường hợp trên là do một số nguyên nhân như: Người đứng tên trên giấy chứng nhận không có mặt tại địa phương; chủ đất đã chết; trong gia đình chưa thỏa thuận được di sản thừa kế, tranh chấp, khiếu kiện; chuyển nhượng không có giấy tờ; hoặc chủ đất không hợp tác kê khai(5). Thực tế, nhiều thửa đất nông nghiệp chưa sang tên được cho người được thừa kế vì chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Kết luận và một số kiến nghị

Để việc nhận thừa kế và sang tên quyền sử dụng đất tránh vướng mắc tác giả đề xuất như sau:

Thứ nhất: Đẩy mạnh tuyên truyền pháp luật về di chúc, chia thừa kế theo pháp luật để người dân thực hiện đúng việc di chúc công chứng đối với quyền sử dụng đất. Để tránh tranh chấp quyền sử dụng đất, nên lập di chúc phân chia quyền sử dụng đất cho thành viên trong gia đình rõ ràng, phân định rõ quyền và nghĩa vụ.

Thứ hai: Người để lại di chúc quyền sử dụng đất cần chú ý về diện tích tối thiểu để người nhận thừa kế có thể tách thửa. Diện tích đất để lại di

chức phải đáp ứng điều kiện về diện tích tối thiểu tách thửa để người nhận thừa kế sang tên khi nhận thừa kế. Đất nông nghiệp khi tách thửa cũng cần phù hợp với quy hoạch chung của địa phương nơi có đất. Nên hạn chế tách thửa đất nông nghiệp, pháp luật đất đai cần bổ sung quy định người nhận thừa kế có trách nhiệm sử dụng, phát triển tăng hiệu quả của đất nông nghiệp.

Thứ ba: Đối với đất nông nghiệp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đủ điều kiện để lại thừa kế. Chính phủ cần bổ sung quy định hướng dẫn về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nông nghiệp không có giấy tờ để người sử dụng đất có cơ sở để lại thừa kế quyền sử dụng đất.

Thứ tư: Luật Đất đai nên sửa đổi thời hạn sử dụng đất nông nghiệp là ổn định, lâu dài đối với đất nông nghiệp hoặc quy định thời hạn đến 70 năm để tạo tâm lý ổn định, gắn bó với đất nông nghiệp để người dân làm nông nghiệp đầu tư vào đất và phát huy hiệu quả sử dụng đất.

Thừa kế quyền sử dụng đất là một trong những quyền của hộ gia đình đang trực tiếp sử dụng đất nông nghiệp. Để quyền thừa kế được đảm bảo tốt nhất, Nhà nước cũng cần có quy định cụ thể hơn trong văn bản hướng dẫn Luật Đất đai về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp đất không có giấy tờ, đất khai hoang. Từ đó, đảm bảo diện tích đất nông nghiệp được sử dụng đúng mục đích, đúng đối tượng và phát huy tốt nhất hiệu quả sử dụng đất nông nghiệp ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Nguyễn Quang Tuyến (Chủ biên 2018). *Pháp luật Đất đai Việt Nam từ năm 1945 đến nay*. Nhà Xuất bản Chính trị Quốc gia Sự thật.
2. Nguyễn Hoàng Long. Quyền tài sản theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015. <https://www.tapchitoan.vn/bai-viet/phap-luat/quyen-tai-san-theo-quy-dinh-cua-bo-luat-dan-su-nam-2015>
3. Tưởng Duy Lượng (2007). Một số vấn đề về thừa kế quyền sử dụng đất, *Tạp chí Nghề luật*. <https://danluat.thuvienphapluat.vn/mot-so-van-de-ve-thua-ke-quyen-su-dung-dat-76377.aspx>.
4. Nguyễn Lan Hương (2018). Một số bất cập của pháp luật Việt Nam về thời hạn sử dụng đất nông nghiệp và hướng hoàn thiện. <http://tapchitaichinh.vn/nghien-cuu-trao-doi/nghien-cuu-dien-tra/mot-so-bat-cap-cua-phap-luat-viet-nam-ve-thoi-han-su-dung-dat-nong-nghiep-va-huong-hoan-thien-142809.html>.

5. Lâm Nguyễn (2019). Hà Nội còn gần 5.000 trường hợp chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau dồn điền đổi thửa. <http://kinhdothi.vn/ha-noi-con-gan-5000-truong-hop-chua-cap-giay-chung-nhan-quyen-su-dung-dat-sau-don-dien-doi-thua>

6. Nguyễn Trọng Tuấn (2017). Kinh nghiệm quản lý đất đai của một số nước trên thế giới, Tạp chí Tài nguyên và Môi trường. <http://vnmonre.vn/kinh-nghiem-quan-ly-dat-dai-cua-mot-so-nuoc-tren-the-gioi>

Ngày nhận bài: 7/8/2020

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 17/8/2020

Ngày chấp nhận đăng bài: 27/8/2020

Thông tin tác giả:

PHẠM THỊ BÍCH HẢO

Luật sư, Giám đốc Công ty Luật TNHH Đức An

SOME RECOMEMDATIONS TO PERFECT THE REGULATIONS ON THE INHERITANCE OF THE AGRICULTURAL LAND USE RIGHT IN VIETNAM

● Lawyer **PHAM THI BICH HAO**
Director, Duc An Law Firm

ABSTRACT:

Like other types of property, land is inherited from many generations in Vietnam. Although the land is owned by the entire people and the State represents the owner, the State grants the land use rights to each specific user and allows the inheritance of the land use rights. Despite Vietnam has a quite effective and completed legal framework for governing land issues, there are still many shortcomings and problems, especially the inheritance of the agricultural land use right. This paper is to explain issues related to the inheritance of the agricultural land use right from the views of law enforcement and law practices, thereby proposing some recommendations to perfect the regulations on the inheritance of the agricultural land use right in Vietnam.

Keywords: Agricultural land, inheritance, inheriting the agricultural land use right.