

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO**

**BỘ TƯ PHÁP**

**TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT HÀ NỘI**

**NGUYỄN NGỌC MINH**

**PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ  
CỦA TỔ CHỨC KINH TẾ TRONG SỬ DỤNG ĐẤT**

**LUẬN ÁN TIẾN SĨ LUẬT HỌC**

**HÀ NỘI - 2016**

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO**

**BỘ TƯ PHÁP**

**TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT HÀ NỘI**

**NGUYỄN NGỌC MINH**

**PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ  
CỦA TỔ CHỨC KINH TẾ TRONG SỬ DỤNG ĐẤT**

*Chuyên ngành :* Luật kinh tế

*Mã số* : 62 38 01 07

**LUẬN ÁN TIẾN SĨ LUẬT HỌC**

*Người hướng dẫn khoa học:* PGS.TS Hoàng Thế Liên

**PGS.TS Nguyễn Quang Tuyến**

**HÀ NỘI - 2016**

## **LỜI CAM ĐOAN**

*Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu nêu trong luận án là trung thực. Những kết luận khoa học của luận án chưa từng được ai công bố trong bất kỳ công trình nào khác.*

**TÁC GIẢ LUẬN ÁN**

**Nguyễn Ngọc Minh**

# MỤC LỤC

	Trang
<b>MỞ ĐẦU</b>	1
<b><i>Chương 1: TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU VÀ CƠ SỞ LÝ THUYẾT CỦA ĐỀ TÀI</i></b>	7
1.1. Tổng quan tình hình nghiên cứu	7
1.2. Cơ sở lý thuyết của đề tài	35
<b><i>Chương 2: MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC KINH TẾ TRONG SỬ DỤNG ĐẤT</i></b>	40
2.1. Chế độ sở hữu toàn dân về đất đai và quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế	40
2.2. Lý luận về các tổ chức kinh tế sử dụng đất	52
<b><i>Chương 3: THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC KINH TẾ TRONG SỬ DỤNG ĐẤT</i></b>	79
3.1. Phương thức sử dụng đất áp dụng đối với các tổ chức kinh tế trong pháp luật hiện hành	79
3.2. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất	95
3.3. Sáp nhập, giải thể tổ chức kinh tế sử dụng đất và vấn đề thu hồi đất	116
3.4. Quyền và nghĩa vụ đối với đất đai của doanh nghiệp nhà nước khi cổ phần hóa	118
<b><i>Chương 4: ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP GÓP PHẦN HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC KINH TẾ TRONG SỬ DỤNG ĐẤT</i></b>	128
4.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất	128
4.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất	133
<b>KẾT LUẬN</b>	151
<b>DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC ĐÃ CÔNG BỐ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI LUẬN ÁN</b>	156
<b>DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO</b>	157

## MỞ ĐẦU

### **1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài**

Tổ chức kinh tế là lượng lực nòng cốt có vai trò rất quan trọng trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới đất nước tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp phát triển theo hướng hiện đại. Trong hoạt động sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế, đất đai có ý nghĩa quan trọng đặc biệt; bởi lẽ, đất đai là một trong những yếu tố đầu vào không thể thiếu được của quá trình sản xuất. Nó tạo cơ sở nền tảng, địa bàn xây dựng nhà xưởng, kho tàng, không gian... cho hoạt động của tổ chức kinh tế. Việc tổ chức kinh tế tiếp cận đất đai dễ dàng, thuận lợi hay khó khăn có tác động trực tiếp, mạnh mẽ đến tính hấp dẫn của môi trường đầu tư, kinh doanh ở nước ta. Do tính đặc thù của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai mà Nhà nước là đại diện chủ sở hữu nên việc tiếp cận đất đai của tổ chức kinh tế được thực hiện thông qua việc Nhà nước giao đất, cho thuê đất và công nhận quyền sử dụng đất ổn định lâu dài. Kể từ đây, quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất được hình thành. Chế định quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất là một trong những nội dung cơ bản của pháp luật đất đai. Các quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất được đề cập chi tiết, cụ thể kể từ khi Luật đất đai năm 1993 ra đời và đặc biệt là từ khi Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước sử dụng đất ngày 14/10/1994 được ban hành. Chế định này tiếp tục được kế thừa, bổ sung và hoàn thiện trong Luật đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Việc ra đời các quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất đã tạo cơ sở pháp lý điều chỉnh hoạt động của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất. Đặc biệt, các quy định về chuyển quyền sử dụng đất không chỉ tạo điều kiện thuận lợi cho tổ chức kinh tế trong tiếp cận đất đai sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh, dịch vụ mà còn góp phần tạo hành lang pháp lý cho việc xây dựng và thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản hoạt động theo hướng công khai, minh bạch và lành mạnh. Mặc dù, Luật đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành đã có

những sửa đổi, bổ sung về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất nhằm đáp ứng đòi hỏi của hoạt động sản xuất - kinh doanh. Tuy nhiên, thực tiễn thi hành Luật đất đai năm 2003 cho thấy vẫn còn nhiều bất cập liên quan đến quyền và nghĩa vụ sử dụng đất của tổ chức kinh tế; trong đó, bất cập dễ nhận thấy nhất là sự không bình đẳng trong việc tiếp cận đất đai giữa tổ chức kinh tế với người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài khi sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam. Điều này thể hiện: i) Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; trong khi đó, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài khi sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; ii) Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất khi sử dụng đất vào mục đích sản xuất - kinh doanh. Ngược lại, tổ chức, cá nhân nước ngoài khi sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam không được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất. Hơn nữa, đạo Luật này chưa có đầy đủ các quy định cụ thể về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế khi cổ phần hóa hoặc chia tách, sáp nhập v.v... Bên cạnh đó, mặc dù Luật đất đai năm 2003 quy định tổ chức kinh tế sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được bán, tặng cho, cho thuê lại, thế chấp và góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất. Song trên thực tế, tổ chức kinh tế sử dụng đất theo hình thức này vẫn chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa hoặc chia tách, sáp nhập...

Những hạn chế, bất cập này đã được Luật đất đai năm 2013 từng bước khắc phục. Luật đất đai năm 2013 được Quốc hội khóa XIII tại kỳ họp thứ 6 thông qua ngày 29/11/2013 và có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/07/2014 đã kế thừa, bổ sung và hoàn thiện chế định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất. Đạo luật này đang được các Bộ, ngành, địa phương và cộng đồng doanh nghiệp tích cực triển khai thực hiện. Song một vấn đề đặt ra là làm thế nào để xây dựng cơ chế thực thi có hiệu quả Luật đất đai năm 2013 nói chung và các quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất nói riêng. Trong bối cảnh đó, việc

ngiên cứu một cách có hệ thống chế định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất là cần thiết cả trên phương diện lý luận và thực tiễn không những góp phần tích cực vào việc xây dựng cơ chế bảo đảm thi hành Luật đất đai năm 2013 mà còn tiếp tục bổ sung, hoàn thiện hệ thống cơ sở lý luận về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất dưới khía cạnh luật học. Với các lý do cơ bản trên đây, tôi lựa chọn đề tài "***Pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất***" làm luận án tiến sĩ Luật học.

## **2. Mục đích nghiên cứu**

Nghiên cứu đề tài này, luận án hướng đến việc đạt được các mục đích cơ bản sau đây:

- Bổ sung, hoàn thiện cơ sở lý luận và cơ sở thực tiễn của chế định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất tại Việt Nam.
- Đưa ra giải pháp hoàn thiện và nâng cao hiệu quả thực thi chế định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất tại Việt Nam.

## **3. Nhiệm vụ nghiên cứu**

Để đạt được các mục đích nghiên cứu cơ bản trên đây, luận án xác định những nhiệm vụ nghiên cứu cụ thể sau:

- Phân tích và nhận diện bản chất của các khái niệm, bao gồm: Khái niệm tổ chức kinh tế; khái niệm quyền và nghĩa vụ sử dụng đất; khái niệm tổ chức sử dụng đất nói chung và khái niệm tổ chức kinh tế sử dụng đất nói riêng...
- Luận giải cơ sở lý luận và cơ sở thực tiễn của việc tiếp tục hoàn thiện chế định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất.
- Đánh giá khái quát lịch sử hình thành và phát triển của chế định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất ở nước ta nhằm chỉ ra sự phát triển tư duy trong xây dựng các quy định về quyền và nghĩa vụ của chủ thể này trong sử dụng đất.
- Cơ chế điều chỉnh của pháp luật đối với việc sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất ở nước ta.

- Tìm hiểu thực tiễn pháp lý và kinh nghiệm của Trung Quốc trong việc xác lập chế định quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất - Bài học kinh nghiệm đối với Việt Nam.

- Phân tích nội dung chế định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất.

- Đánh giá thực trạng thi hành chế định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất nhằm chỉ ra những thành công và những hạn chế, bất cập; nguyên nhân của những hạn chế, bất cập.

- Phân tích định hướng và đề xuất các kiến nghị góp phần hoàn thiện, nâng cao hiệu quả thực thi chế định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất ở nước ta.

#### **4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu**

##### ***4.1. Đối tượng nghiên cứu***

Với đề tài "*Pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất*", luận án xác định đối tượng nghiên cứu, bao gồm:

- Các quy định của pháp luật đất đai, đặc biệt là nghiên cứu Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất.

- Quan điểm, đường lối của Đảng, chính sách của Nhà nước ta về quản lý và sử dụng đất đai nói chung và chế định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất nói riêng.

- Cơ chế thi hành pháp luật đất đai ở Việt Nam từ thời kỳ đổi mới (năm 1986) đến nay.

- Thực trạng thi hành Luật đất đai năm 2003 nói chung và chế định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất nói riêng.

- Kinh nghiệm của Trung Quốc về pháp luật đất đai; đặc biệt là chế định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất.

- Một số vụ việc cụ thể về thực thi chế định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất.



#### **4.2. Giới hạn phạm vi nghiên cứu**

##### ***"Pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất"***

là đề tài có phạm vi nghiên cứu rất rộng và liên quan đến nhiều quy định của một số đạo luật như Luật đất đai, Luật doanh nghiệp, Luật đầu tư, Bộ luật dân sự, Luật thương mại, Luật kinh doanh bất động sản và Luật ngân hàng và các tổ chức tín dụng v.v... Tuy nhiên, trong khuôn khổ có hạn của một luận án tiến sĩ luật học; luận án này tập trung nghiên cứu những vấn đề cụ thể sau đây:

*Một là*, lý giải làm rõ một số vấn đề lý luận liên quan đến quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất, làm rõ bản chất, những đặc trưng của chế định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất.

*Hai là*, nghiên cứu chế định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất được quy định trong các luật đất đai của nước ta để làm rõ tính kế thừa và phát triển của chế định này. Đồng thời tập trung phân tích, đánh giá nội dung các quy định của Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất bao gồm tổ chức kinh tế trong nước, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài...

*Ba là* nghiên cứu các quy định hiện hành về điều kiện, trình tự, thủ tục và cơ chế thực hiện quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất.

*Bốn là*, nghiên cứu, đánh giá thực trạng thi hành các quy định của Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành về vấn đề này.

#### **5. Phương pháp nghiên cứu**

Để đạt được mục tiêu nghiên cứu, luận án sử dụng các phương pháp nghiên cứu cơ bản sau đây:

- Phương pháp luận nghiên cứu khoa học duy vật biện chứng, duy vật lịch sử của chủ nghĩa Mác - Lê nin và tư tưởng Hồ Chí Minh về Nhà nước pháp quyền.

- Ngoài ra, luận án còn sử dụng các phương pháp nghiên cứu cụ thể, bao gồm:

- (i) Phương pháp phân tích, phương pháp đánh giá, phương pháp tổng hợp, phương pháp so sánh được sử dụng tại Chương 1 và Chương 2 của luận án để tìm hiểu tổng quan tình hình nghiên cứu và lý giải, soi sáng những vấn đề lý luận đặt ra.

(ii) Phương pháp đánh giá, phương pháp diễn giải, phương pháp tổng hợp v.v... được sử dụng tại Chương 3 để nghiên cứu, đánh giá thực trạng pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất làm rõ những thành công cũng như những hạn chế, bất cập trong quy định và trong thực thi các quy định về quyền, nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất.

(iii) Phương pháp bình luận, phương pháp quy nạp, phương pháp lập luận, phương pháp suy diễn v.v... được sử dụng tại Chương 4 để xác định hướng và kiến nghị các giải pháp hoàn thiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất.

## **6. Những điểm mới của luận án**

Trên cơ sở tiếp thu và kế thừa kết quả nghiên cứu của các công trình khoa học đã công bố; luận án với đề tài "*Pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất*" có những điểm mới cơ bản sau đây:

- Góp phần bổ sung hệ thống cơ sở lý luận về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất và pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất tại Việt Nam.

- Giải mã nội hàm các khái niệm về quyền và nghĩa vụ; về quyền và nghĩa vụ sử dụng đất; về tổ chức kinh tế; về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất.

- Phân tích khái niệm và đặc điểm pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất.

- Nhận diện những hạn chế, bất cập và nguyên nhân của hạn chế, bất cập của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất trên cơ sở đánh giá thực trạng lĩnh vực pháp luật này tại Việt Nam.

- Đưa ra các giải pháp mang tính khoa học nhằm góp phần hoàn thiện, nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất tại Việt Nam.

## **7. Kết cấu của luận án**

Ngoài phần mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, nội dung của luận án gồm 4 chương, 10 tiết.

## **Chương 1**

# **TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU VÀ CƠ SỞ LÝ THUYẾT CỦA ĐỀ TÀI**

### **1.1. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU**

Pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất là một trong những chế định cơ bản của pháp luật đất đai có nội dung phức tạp, được đổi mới thường xuyên cùng với sự phát triển của đất nước. Do đó, chế định này nhận được sự quan tâm nghiên cứu của đông đảo giới luật học trong cả nước cũng như các học giả nước ngoài ở nhiều góc độ khác nhau. Điều đó hoàn toàn có thể hiểu được, vì đất đai đối với mọi quốc gia đều có tầm quan trọng đặc biệt, vừa gắn liền với lãnh thổ, chủ quyền quốc gia, vừa là nguồn lực có ý nghĩa sống còn của đất nước, vừa là tư liệu sản xuất, sinh hoạt của mọi người dân. Ở nước ta, Hiến pháp năm 1980 đã quy định đất đai thuộc sở hữu toàn dân và các hiến pháp sau này tiếp tục khẳng định nguyên tắc này. Vì vậy, trong hệ thống pháp luật nước ta, pháp luật về đất đai chiếm một vị trí quan trọng, được đổi mới liên tục phục vụ cho yêu cầu phát triển của đất nước. Trong vòng 30 năm đổi mới, nước ta đã có tới 04 luật đất đai (bao gồm Luật đất đai năm 1987, Luật đất đai năm 1993, Luật đất đai năm 2003 và Luật đất đai năm 2013) với hàng chục văn bản pháp luật quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành. Từ chỗ đất không có giá, qua quá trình đổi mới pháp luật, đất đã có giá, người sử dụng đất có rất ít quyền nay đã có nhiều quyền năng hơn... Các đổi mới đó đã tạo lập cơ sở pháp lý cho thị trường bất động sản ra đời và phát triển. Có thể nói trải qua 30 năm đổi mới, đất nước ta đã đạt được những thành tựu to lớn như ngày hôm nay có nguyên nhân từ sự đổi mới tư duy pháp lý về đất đai, đã trả lại giá trị vốn có cho đất đai và trao cho người sử dụng đất đủ quyền để làm chủ đối với đất đai. Đi liền với quá trình đổi mới pháp luật về đất đai là sự trăn trở đầy trách nhiệm của giới khoa học với nhiều đề tài nghiên cứu, luận án tốt nghiệp các cấp học (cử nhân, thạc sĩ, tiến sĩ) và nhiều công trình khoa học đã được công bố. Trong đó có khá nhiều công trình nghiên cứu về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Đó là thuận lợi lớn đối với nghiên cứu sinh.

Việc nghiên cứu các công trình khoa học có liên quan mật thiết đến đề tài luận án có ý nghĩa đặc biệt quan trọng. Bởi vì, đó là tiền đề cho quá trình thực hiện luận án, là cơ sở để đánh giá, tìm hiểu những vấn đề lý luận và thực tiễn đã được nghiên cứu, những vấn đề còn bỏ ngỏ, là những gợi mở có tính định hướng cho những vấn đề cần nghiên cứu tiếp theo, mà luận án cần tập trung giải quyết.

Trong quá trình tìm hiểu, nghiên cứu, nghiên cứu sinh thấy có một số công trình nghiên cứu nổi bật, có liên quan mật thiết đến đề tài luận án sau đây.

### **1.1.1. Các công trình nghiên cứu trong nước**

#### ***1.1.1.1. Các công trình nghiên cứu về chế độ sở hữu đất đai ở Việt Nam***

Nghiên cứu, tìm hiểu pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất không thể không đề cập đến các công trình nghiên cứu về chế độ sở hữu đất đai ở Việt Nam. Bởi lẽ cho dù còn nhiều quan điểm khác nhau của giới nghiên cứu về sự tồn tại của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai song xét về quan điểm chính thống chế độ sở hữu toàn dân về đất đai được Hiến pháp năm 2013 và Luật đất đai năm 2013 chính thức ghi nhận và bảo hộ. Ở nước ta, các quan hệ quản lý và sử dụng đất đai được hình thành và vận hành dựa trên chế độ sở hữu toàn dân về đất đai. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất phát sinh khi được Nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất ổn định lâu dài của tổ chức kinh tế. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất được định chế dựa trên chế độ sở hữu toàn dân về đất đai ở Việt Nam. Do vị trí và tầm quan trọng của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai đã thu hút sự quan tâm nghiên cứu không chỉ của giới luật học mà còn của các nhà kinh tế, lịch sử, xã hội học và hành chính học v.v... Xét ở góc độ luật học, đã có nhiều công trình khoa học nghiên cứu về chế độ sở hữu toàn dân về đất đai được công bố ở nước ta trong thời gian qua mà tiêu biểu là một số công trình cụ thể sau đây:

*i) PGS.TS. Phạm Duy Nghĩa: Chuyên khảo Luật Kinh tế, Nxb Đại học Quốc gia, Hà Nội - 2004*

Cuốn sách chuyên khảo Luật kinh tế của PGS.TS. Phạm Duy Nghĩa đề cập đến những lĩnh vực cụ thể của Luật kinh tế như khái niệm về kinh doanh; các loại

hình doanh nghiệp và bản chất pháp lý; văn hóa kinh doanh; vấn đề pháp lý về pháp sản doanh nghiệp; pháp luật về giải quyết tranh chấp trong kinh doanh v.v...; trong đó, Chương 3 của cuốn sách này đề cập đến vấn đề tài sản. Trong Chương này, tác giả đưa ra cách tiếp cận, quan niệm mới về nội hàm khái niệm tài sản, quyền sở hữu tài sản; đề cập quá trình đổi mới quan niệm về quyền sở hữu tài sản trong thời kỳ cải cách mở cửa của Trung Quốc và lý giải nguyên nhân những thành công trong phát triển kinh tế của Trung Quốc chính là việc chú trọng và bảo hộ quyền sở hữu tài sản của cá nhân. Để giải quyết mâu thuẫn giữa chế độ sở hữu toàn dân về đất đai với việc xác lập quyền sở hữu cá nhân đối với tài sản, Trung Quốc đã xây dựng mô hình "sở hữu kép" trong lĩnh vực đất đai; theo đó, đất đai thuộc sở hữu toàn dân, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của người sử dụng đất. Tác giả rút ra những kinh nghiệm từ bài học của Trung Quốc về cải cách quyền sở hữu tài sản đối với Việt Nam trong quá trình xác lập và bảo hộ quyền sở hữu tài sản của cá nhân nhằm tạo động lực thúc đẩy sản xuất phát triển. Đây là những nội dung, thông tin tham khảo rất bổ ích giúp tác giả trong quá trình nghiên cứu luận án; đặc biệt trong lý giải, phân tích cơ sở hình thành quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong sử dụng đất ở nước ta.

*ii) PGS.TS. Trần Quốc Toàn (chủ biên): Đổi mới quan hệ sở hữu đất đai - Lý luận và thực tiễn, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội - 2013*

Nội dung cuốn sách đề cập cơ sở khoa học, thực tiễn đổi mới quan hệ sở hữu đất đai; bản chất và nội dung sự vận động quan hệ ruộng đất trong cơ chế mới; sự vận động của quan hệ ruộng đất với quá trình phát triển nông nghiệp hàng hóa, công nghiệp hóa, đô thị hóa; một số vấn đề về tiếp tục đổi mới và hoàn thiện quan hệ sở hữu đất đai trong bối cảnh sửa đổi Hiến pháp năm 1992 và Luật đất đai năm 2003. Các tác giả đã nghiên cứu, lý giải cơ sở của việc đổi mới quan hệ đất đai ở nước ta; sự vận động của các quyền của quan hệ sở hữu đất đai trong cơ chế thị trường dẫn đến việc pháp luật thừa nhận và mở rộng các quyền năng của người sử dụng đất. Mặt khác, trong điều kiện của quá trình phát triển nông nghiệp hàng hóa, đô thị hóa và công nghiệp hóa đặt ra những yêu cầu đổi mới quan hệ sở hữu đất đai đặt trong sự vận động của quan hệ ruộng đất. Các khuyến nghị tiếp tục đổi mới và

hoàn thiện quan hệ sở hữu đất đai trong bối cảnh sửa đổi Hiến pháp năm 1992 và Luật đất đai năm 2003 mà nhóm tác giả đưa ra là những thông tin tham khảo có giá trị được tác giả luận án tiếp thu trong quá trình nghiên cứu cơ sở lý luận của việc xây dựng chế định quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong sử dụng đất trong luận án của mình.

*iii) PGS.TS. Đinh Xuân Thảo (chủ biên): Hoàn thiện chế định sở hữu toàn dân về đất đai ở Việt Nam, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội - 2011*

Nội dung cơ bản của cuốn sách đề cập cơ sở lý luận và thực tiễn của việc xây dựng chế định sở hữu toàn dân về đất đai ở Việt Nam; phân tích khái niệm, đặc điểm của sở hữu toàn dân về đất đai ở Việt Nam; tìm hiểu quá trình hình thành và phát triển chế định sở hữu toàn dân về đất đai ở Việt Nam qua các giai đoạn phát triển; đánh giá nội dung và thực trạng thi hành chế định sở hữu toàn dân về đất đai ở Việt Nam. Trên cơ sở đó, các tác giả đề xuất khuyến nghị hoàn thiện chế định sở hữu toàn dân về đất đai ở Việt Nam nhằm đáp ứng yêu cầu của thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa và hội nhập quốc tế.

Những kết quả nghiên cứu của cuốn sách này cung cấp luận cứ khoa học được tác giả tham khảo trong việc lý giải cơ sở hình thành quyền sử dụng đất của người sử dụng đất nói chung và của tổ chức sử dụng đất nói riêng cũng như mối quan hệ giữa quyền sở hữu toàn dân về đất đai với quyền sử dụng đất trong Chương 2 của luận án.

*iv) Ủy ban Thường vụ Quốc hội - Viện Nghiên cứu Lập pháp & Viện Rosa Luxemburg (Cộng hòa Liên bang Đức): Tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật đất đai trong thời kỳ công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước (Kỷ yếu Hội thảo), Nxb Lao động, Hà Nội - 2011*

Cuốn sách tập hợp các bài viết về quan hệ giữa cơ quan quản lý nhà nước và người sử dụng đất trong chế độ sở hữu toàn dân về đất đai ở nước ta; một số vấn đề về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất; một số vấn đề về hoàn thiện hệ thống chính sách, pháp luật đất đai bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước, của người sử dụng đất và của nhà đầu tư; hoàn thiện cơ chế giải quyết khiếu nại và bồi

thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất ở Việt Nam; vai trò của Nhà nước - đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai trong sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước v.v...

Các kết quả nghiên cứu của Kỷ yếu hội thảo (đặc biệt là những nghiên cứu về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, quan hệ giữa cơ quan quản lý nhà nước và người sử dụng đất trong chế độ sở hữu toàn dân về đất đai ở nước ta...) là những thông tin tham khảo có giá trị được tác giả kế thừa trong quá trình thực hiện luận án.

*iv) PGS.TS. Vũ Văn Phúc (chủ biên): Những vấn đề về sở hữu, quản lý và sử dụng đất đai trong giai đoạn hiện nay, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội - 2013*

Cuốn sách tập hợp các bài viết phân tích cơ sở lý luận và thực tiễn của vấn đề sở hữu, quản lý và sử dụng đất đai ở nước ta hiện nay; luận giải, làm sáng tỏ mối quan hệ giữa quyền sở hữu và quyền sử dụng đất trong Luật đất đai năm 2003; đánh giá thực trạng quản lý và sử dụng đất. Trên cơ sở đó, các tác giả đề xuất một số giải pháp về sở hữu, quản lý và sử dụng đất khi sửa đổi Luật đất đai năm 2013.

Nội dung cuốn sách cung cấp thông tin tham khảo bổ ích được tác giả sử dụng trong quá trình phân tích những vấn đề lý luận pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong sử dụng đất; đánh giá thực trạng lĩnh vực pháp luật này và khuyến nghị hoàn thiện chế định quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong sử dụng đất.

*v) Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Nhà nước: Một số vấn đề về đổi mới quan hệ sở hữu đất đai, do TS. Trần Quốc Toàn (Chủ biên), Nxb Thông tin lý luận, Hà Nội - 1993*

Đề tài đi sâu nghiên cứu về vấn đề đổi mới quan hệ sở hữu đất đai. Để cung cấp những luận cứ khoa học nhằm xác lập định hướng, mô hình đổi mới quan hệ sở hữu đất đai, các tác giả đã phân tích, đánh giá quan hệ sở hữu đất đai, mối quan hệ giữa sở hữu đất đai với quyền của người sử dụng đất; luận giải cơ sở lý luận và thực tiễn việc mở rộng các quyền năng về chuyển quyền sử dụng đất của người sử dụng đất. Kết quả nghiên cứu của đề tài được tác giả tham khảo trong việc phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong sử dụng đất tại Chương 3 luận án.

*vi) PGS.TS. Nguyễn Quang Tuyền: Những điểm mới trong nội dung các quy định về đất đai, tài nguyên và môi trường của Hiến pháp năm 2013 và vấn đề tổ chức triển khai thực hiện, Tạp chí Luật học - Đặc san tháng 9/2014 về Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2013) bước tiến mới trong lịch sử lập hiến Việt Nam*

Nội dung bài viết chia làm hai phần: Phần 1. Đi sâu tìm hiểu những điểm mới trong nội dung các quy định về đất đai, tài nguyên và môi trường của Hiến pháp năm 2013 thông qua việc bình luận quy định về chế độ sở hữu toàn dân về đất đai; cơ sở pháp lý làm phát sinh và chấm dứt quyền của người sử dụng đất v.v...; Phần 2. Đề cập một số biện pháp triển khai nhằm nhanh chóng đưa những quy định mới này của Hiến pháp năm 2013 vào cuộc sống. Bài viết có liên quan đến nội dung đề tài luận án. Kết quả nghiên cứu của bài viết được tác giả tham khảo khi nghiên cứu cơ sở lý luận của việc hình thành quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất tại Chương 2 Luận án.

*vii) TS. Phạm Văn Võ: Chế độ pháp lý về sở hữu và quyền tài sản đối với đất đai, Nxb Lao động - 2012*

Cuốn sách phân tích những vấn đề lý luận về chế độ sở hữu đất đai nói chung (bao gồm khái niệm, những yếu tố cơ bản chi phối chế độ sở hữu đất đai và quyền tài sản đối với đất đai, lược sử chế độ sở hữu đất đai ở Việt Nam v.v...) và chế độ sở hữu toàn dân về đất đai nói riêng (bao gồm các đặc trưng của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai; đánh giá thực trạng pháp luật về chế độ sở hữu toàn dân về đất đai và những vấn đề đặt ra). Trên cơ sở đó, Chương 6 của cuốn sách đề cập các giải pháp cụ thể đổi mới chế độ sở hữu toàn dân về đất đai ở Việt Nam hiện nay. Nội dung của cuốn sách này liên quan trực tiếp đến phần phân tích cơ sở lý luận của việc hình thành quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất của luận án. Vì vậy, tác giả đã tham khảo kết quả của cuốn sách khi tìm hiểu cơ sở lý luận của việc hình thành quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất tại Chương 2 luận án.



viii) *Nguyen Van Khanh: On the Land Ownership in Vietnam - VNU. University of Social Sciences and Humanities, Number 1(2013); Page 1-16*

Bài viết tìm hiểu những vấn đề lý luận về quyền sở hữu đất đai ở Việt Nam nói chung và quyền sở hữu toàn dân về đất đai thông qua việc giải mã khái niệm, bản chất của quyền sở hữu đất đai (trong đó có quyền sở hữu toàn dân về đất đai); lịch sử hình thành quyền sở hữu đất đai ở Việt Nam qua các thời kỳ. Tiếp đó, tác giả bài viết đánh giá thực trạng quyền sở hữu toàn dân về đất đai (trong đó có đề cập đến khía cạnh mối quan hệ giữa quyền sở hữu toàn dân về đất đai với quyền sử dụng đất) và khuyến nghị một số giải pháp hoàn thiện quy định về sở hữu toàn dân về đất đai. Kết quả nghiên cứu của Nguyễn Văn Khánh đã cung cấp những luận cứ, lập luận khoa học để tác giả luận án phân tích, tìm hiểu cơ sở lý luận của việc hình thành quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất; giải mã mối quan hệ giữa quyền sở hữu toàn dân về đất đai với quyền của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất tại Chương 2 luận án v.v...

#### ***1.1.1.2. Các công trình nghiên cứu về quyền sử dụng đất***

Những nghiên cứu về quyền sử dụng đất tạo thuận lợi cho tác giả khi tìm hiểu quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất; bởi lẽ, quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất là một biểu hiện cụ thể của quyền sử dụng đất của người sử dụng đất nói chung. Đại diện cho nhóm công trình này có thể đề cập đến những nghiên cứu tiêu biểu sau đây:

*i) Địa vị pháp lý của người sử dụng đất trong các giao dịch dân sự, thương mại về đất đai, Luận án tiến sĩ luật học của Nguyễn Quang Tuyền - Trường Đại học Luật Hà Nội (năm 2003)*

Luận án này đã giải quyết được một số vấn đề lý luận cụ thể sau:

- Phân tích khái niệm, đặc điểm của người sử dụng đất và phân loại người sử dụng đất.
- Giải mã khái niệm, đặc điểm về địa vị pháp lý của người sử dụng đất trong các giao dịch dân sự, thương mại về đất đai.
- Tìm hiểu các yếu tố chi phối địa vị pháp lý của người sử dụng đất trong các giao dịch dân sự, thương mại về đất đai.

- Đánh giá lịch sử hình thành và phát triển địa vị pháp lý của người sử dụng đất trong các giao dịch dân sự, thương mại về đất đai ở Việt Nam v.v...

Tuy nhiên, luận án không đi sâu tìm hiểu một cách đầy đủ và toàn diện về khái niệm, đặc điểm của quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất ở nước ta.

Kế thừa các kết quả nghiên cứu lý luận về địa vị pháp lý của người sử dụng đất trong các giao dịch dân sự, thương mại về đất đai của luận án này, tác giả đã xây dựng khái niệm tổ chức kinh tế sử dụng đất; khái niệm quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất; phân loại tổ chức kinh tế sử dụng đất; đồng thời nhận diện bản chất, đặc trưng của quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất đai...

*ii) Pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất ở Việt Nam, Luận án tiến sĩ luật học của Nguyễn Thị Nga - Viện Nhà nước và Pháp luật (Viện Hàn lâm Khoa học xã hội Việt Nam) (năm 2009)*

Đề tài nghiên cứu của luận án giới hạn phạm vi nghiên cứu về thế chấp quyền sử dụng đất - một trong những quyền năng của chuyển quyền sử dụng đất của người sử dụng đất nói chung và tổ chức kinh tế sử dụng đất nói riêng. Luận án này đã giải quyết được một số nội dung cơ bản về lý luận và thực tiễn chủ yếu sau đây:

- Luận giải những vấn đề lý luận về thế chấp quyền sử dụng đất và pháp luật điều chỉnh thế chấp quyền sử dụng đất.

- Đánh giá thực trạng pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất ở Việt Nam.

- Đề xuất một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất ở Việt Nam.

Mặc dù luận án chỉ tìm hiểu về thế chấp quyền sử dụng đất nói chung mà không đi sâu phân tích về thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế song kết quả của luận án được tác giả tham khảo, vận dụng khi đánh giá các quy định về thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế sử dụng đất tại Chương 3 luận án. Bởi lẽ, thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế sử dụng đất là một dạng cụ thể của thế chấp quyền sử dụng đất nói chung.

*iii) Quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản ở Việt Nam - Những vấn đề lý luận và thực tiễn, Luận án tiến sĩ luật học của Nguyễn Thị Dung - Trường Đại học Luật Hà Nội (năm 2011)*

Luận án giới hạn phạm vi nghiên cứu quyền sử dụng đất dưới góc độ "vật quyền". Tuy nhiên, luận án không xem xét quyền sử dụng đất ở trạng thái "tĩnh" mà nghiên cứu nó trong trạng thái vận động. Đối tượng nghiên cứu, tìm hiểu của luận án là quyền sử dụng đất được đem trao đổi, chuyển nhượng trên thị trường nhằm mục đích thu lợi nhuận (nhằm mục đích kiếm lời); bao gồm quyền chuyển nhượng, quyền cho thuê, quyền cho thuê lại và quyền thuê mua quyền sử dụng đất. Nội dung cơ bản của luận án đề cập đến những vấn đề cụ thể sau đây:

- Nghiên cứu những vấn đề lý luận về quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản, bao gồm khái niệm, đặc điểm của quyền sử dụng đất nói chung và quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản nói riêng; cơ sở lý luận và thực tiễn của quyền sử dụng đất tham gia thị trường bất động sản v.v...

- Tìm hiểu những nội dung cơ bản của pháp luật về quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản ở Việt Nam; bao gồm: các quy định về điều kiện quyền sử dụng đất tham gia thị trường bất động sản; chủ thể của quyền sử dụng đất tham gia thị trường bất động sản; quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất tham gia thị trường bất động sản...

- Đề xuất một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản ở Việt Nam.

Các kết quả nghiên cứu của luận án (đặc biệt là những nghiên cứu về mặt lý luận về chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất) được tác giả tham khảo và kế thừa khi giải mã nội hàm của khái niệm quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế tại Chương 2; đánh giá thực trạng các quy định về quyền của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất tại Chương 3 luận án.

*iv) Cơ sở lý luận và thực tiễn về tặng cho quyền sử dụng đất, Luận án tiến sĩ luật học của Nguyễn Hải An - Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội (năm 2011)*

Tặng cho quyền sử dụng đất là một trong những quyền năng của người sử dụng đất. Quyền năng này ra đời khi Luật đất đai năm 2003 được ban hành. Theo

Luật đất đai năm 2003, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất (mà tiền sử dụng đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước) hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được tặng cho quyền sử dụng đất. Do đó, luận án cơ sở lý luận và thực tiễn về tặng cho quyền sử dụng đất có liên quan đến đối tượng của luận án mà tác giả đang nghiên cứu.

Bản luận án này đã giải quyết được những nội dung cơ bản sau đây:

- Tập hợp và luận giải cơ sở lý luận và thực tiễn về tặng cho quyền sử dụng đất; phân tích khái niệm và đặc điểm của quyền tặng cho; đề cập ý nghĩa và mục đích của việc ra đời quy định về tặng cho quyền sử dụng đất v.v...

- Đánh giá thực trạng áp dụng các quy định về tặng cho quyền sử dụng đất và đưa ra các giải pháp nâng cao hiệu quả thi hành các quy định về tặng cho quyền sử dụng đất.

Những kết quả nghiên cứu của luận án được tác giả tham khảo khi đánh giá thực trạng về quyền tặng cho quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế sử dụng đất tại Chương 3 luận án.

*v) Pháp luật về thị trường quyền sử dụng đất - Thực trạng và hướng hoàn thiện, Luận án tiến sĩ luật học của Lưu Quốc Thái - Viện Nhà nước và Pháp luật (Viện Hàn lâm Khoa học xã hội Việt Nam) (năm 2009)*

Thị trường quyền sử dụng đất là một thành tố quan trọng của thị trường bất động sản ở nước ta. Các giao dịch về chuyển quyền sử dụng đất là hoạt động không thể thiếu được trong thị trường quyền sử dụng đất. Theo pháp luật hiện hành, chuyển quyền sử dụng đất là một quyền năng của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất. Do đó, nghiên cứu, tìm hiểu về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất không thể không đề cập đến việc chuyển quyền sử dụng đất.

Luận án pháp luật về thị trường quyền sử dụng đất - Thực trạng và hướng hoàn thiện đã giải quyết được những nội dung cơ bản sau đây:

- Tìm hiểu khái niệm và đặc điểm của thị trường bất động sản nói chung và thị trường quyền sử dụng đất nói riêng; luận giải cơ sở lý luận và thực tiễn của việc

hình thành thị trường quyền sử dụng đất ở Việt Nam; phân tích các yếu tố cấu thành và phân loại thị trường quyền sử dụng đất...

- Đánh giá thực trạng thị trường quyền sử dụng đất và đưa ra các giải pháp hoàn thiện pháp luật thị trường quyền sử dụng đất và nâng cao hiệu quả hoạt động của thị trường quyền sử dụng đất.

Những kết quả nghiên cứu của bản luận án này không chỉ được tác giả tham khảo khi phân tích về lý luận quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất tại Chương 2 mà còn được tham khảo để đánh giá thực trạng quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất tại Chương 3 luận án.

*vi) Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản ở Việt Nam - Luận án tiến sĩ luật học của Nguyễn Thị Hồng Nhung - Trường Đại học Luật Hà Nội (năm 2012)*

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một quyền năng cơ bản của người sử dụng đất được pháp luật đất đai ghi nhận. Trong thực tế, chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện trên hai phương diện: chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì lý do thuận tiện cho sinh hoạt, ổn định đời sống; chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì mục đích kinh doanh. Hình thức pháp lý của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; trong đó quy định quyền và nghĩa vụ của các bên, vấn đề giải quyết tranh chấp, xử lý vi phạm hợp đồng v.v... Do đó, nội dung của luận án này có liên quan đến đối tượng của luận án mà tác giả nghiên cứu; bởi lẽ, trên thực tế có những tổ chức kinh tế có chức năng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thu lợi nhuận và có tổ chức kinh tế thông qua việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để giải quyết "bài toán" đất đai cho hoạt động sản xuất - kinh doanh.

Bản luận án của Nguyễn Thị Hồng Nhung đã giải quyết được một số vấn đề lý luận và thực tiễn cơ bản sau:

- Phân tích khái niệm, đặc điểm của chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói chung và chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản ở Việt Nam nói riêng.

- Tìm hiểu sự hình thành và phát triển của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản ở nước ta.

- Đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp hoàn thiện các quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản ở nước ta.

Các kết quả nghiên cứu của luận án về lý luận và thực tiễn của chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản giúp ích cho tác giả khi tìm hiểu pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất. Bởi lẽ, bản luận án này phân tích chế định pháp luật chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói chung trong kinh doanh bất động sản (trong đó có đề cập đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong kinh doanh bất động sản).

*vii) Chế định quyền sử dụng đất trong pháp luật Việt Nam, Luận văn thạc sĩ luật học của Nguyễn Thị Cam, Trường Đại học Luật Hà Nội (năm 1997)*

Đối tượng và phạm vi nghiên cứu của luận văn là các quy định của pháp luật về quyền sử dụng đất với tư cách là một loại vật quyền của người sử dụng đất. Bản luận văn này đã giải quyết được một số vấn đề lý luận về chế định quyền sử dụng đất sau đây:

- Tập hợp, hệ thống hóa và góp phần hoàn thiện hệ thống cơ sở lý luận và thực tiễn của chế định quyền sử dụng đất thông qua việc nghiên cứu, tìm hiểu khái niệm, đặc điểm của quyền sử dụng đất; mối quan hệ giữa quyền sử dụng đất với quyền sở hữu toàn dân về đất đai; quá trình hình thành và phát triển chế định quyền sử dụng đất qua các thời kỳ lịch sử.

- Đánh giá thực trạng và đưa ra một số giải pháp góp phần hoàn thiện chế định về quyền sử dụng đất.

Các kết quả nghiên cứu về mặt lý luận về quyền sử dụng đất bao gồm việc giải mã khái niệm, đặc điểm quyền sử dụng đất; cơ sở hình thành, chấm dứt quyền sử dụng đất; nội dung của quyền sử dụng đất v.v... được tác giả xem xét, tiếp thu có chọn lọc khi tìm hiểu lý luận về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất tại Chương 1 luận án. Bởi lẽ, luận văn của Nguyễn Thị Cam tìm hiểu những vấn đề lý luận và thực tiễn của chế định quyền sử dụng đất nói chung; trong

khi đó, luận án của tác giả lại đi sâu nghiên cứu chế định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất - một chủ thể sử dụng đất cụ thể.

*viii) Thị trường quyền sử dụng đất, của ThS. Bùi Tuyết Mai, Nxb Lao động, Hà Nội - 2006*

Cuốn sách đi sâu tìm hiểu thị trường quyền sử dụng đất - một loại thị trường chủ yếu và quan trọng của thị trường bất động sản ở nước ta. Nội dung cuốn sách đề cập đến những vấn đề cơ bản sau đây:

- Phân tích khái niệm và đặc điểm của thị trường quyền sử dụng đất; đề cập vị trí và vai trò của thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản; tập hợp và luận giải cơ sở lý luận và thực tiễn của việc ra đời thị trường quyền sử dụng đất; phân loại thị trường quyền sử dụng đất và tìm hiểu các yếu tố cấu thành của thị trường quyền sử dụng đất.

- Phân tích lịch sử hình thành và phát triển của lĩnh vực pháp luật về thị trường quyền sử dụng đất qua các thời kỳ lịch sử nhằm chỉ ra sự phát triển tư duy pháp lý trong xây dựng và thực thi pháp luật điều chỉnh thị trường quyền sử dụng đất có hiệu quả hơn.

- Đánh giá thực trạng pháp luật về thị trường quyền sử dụng đất với các nội dung cụ thể như sau: i) Tìm hiểu nội dung các quy định của pháp luật về thị trường quyền sử dụng đất; ii) Bình luận thực tiễn áp dụng các quy định về thị trường quyền sử dụng đất trên hai phương diện những thành tựu, kết quả và những hạn chế, khiếm khuyết; iii) Nhận diện nguyên nhân của những hạn chế, khiếm khuyết.

- Tiếp đó, cuốn sách đề cập đến yêu cầu, quan điểm và định hướng xây dựng và hoàn thiện pháp luật về thị trường quyền sử dụng đất nhằm góp phần thúc đẩy và phát triển thị trường bất động sản nói chung và thị trường quyền sử dụng đất nói riêng vận hành thông suốt, đồng bộ, công khai và minh bạch. Trên cơ sở tiếp cận yêu cầu, quan điểm và định hướng phát triển thị trường quyền sử dụng đất, cuốn sách đưa ra những giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật về thị trường quyền sử dụng đất.

Kết quả nghiên cứu của cuốn sách này được tác giả luận án tham khảo khi phân tích về nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế. Bởi lẽ,

chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một trong những quyền năng của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất được pháp luật đất đai ghi nhận. Trong khi đó, giao dịch cơ bản, phổ biến nhất trên thị trường quyền sử dụng đất lại chính là giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

*ix) Quyền sử dụng đất - một khái niệm pháp lý, một khái niệm kinh tế, của Lê Văn Tư - Tạp chí Nghiên cứu Kinh tế, số 9 -1997*

Bài viết phân tích nội hàm khái niệm quyền sử dụng đất dưới khía cạnh pháp lý và dưới khía cạnh kinh tế. Theo góc độ pháp lý, mặc dù, quyền sử dụng đất là một quyền "phái sinh" từ quyền sở hữu toàn dân về đất đai song nó lại là một loại "vật quyền"; có nghĩa là người sử dụng đất có quyền sử dụng, chiếm hữu và định đoạt đối với quyền sử dụng đất. Dưới khía cạnh kinh tế, quyền sử dụng đất là một loại quyền về tài sản. Nó được trị giá thành tiền và đem trao đổi trên thị trường hoặc sử dụng làm tài sản bảo đảm trong quan hệ thế chấp vay vốn tại ngân hàng và các tổ chức tín dụng hay được sử dụng làm tài sản góp vốn với tổ chức, cá nhân trong nước và ngoài nước để sản xuất - kinh doanh. Nội dung bài viết cung cấp những lập luận lý luận giải mã khái niệm, bản chất của quyền sử dụng đất. Kết quả nghiên cứu của bài viết này đã "soi sáng" cho tác giả khi tìm hiểu lý luận về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất; đặc biệt là trong luận giải khái niệm, đặc điểm của quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế ở nước ta v.v...

### ***1.1.1.3. Các công trình nghiên cứu về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất***

*i) Pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước sử dụng đất, Luận văn thạc sĩ luật học của Huỳnh Minh Phương - Trường Đại học Luật Hà Nội (năm 2006)*

Đối tượng nghiên cứu của luận văn là các quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước sử dụng đất. Đây là công trình khoa học có nội hàm liên quan trực tiếp đến đề tài mà chúng tôi đang nghiên cứu. Bản luận văn này đã giải quyết được một số vấn đề lý luận sau đây:

- Phân tích, làm rõ nội hàm khái niệm và đặc điểm của tổ chức trong nước sử dụng đất; vị trí và vai trò của tổ chức trong nước sử dụng đất; phân tích, tìm hiểu



khái niệm quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất nói chung và khái niệm quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước sử dụng đất nói riêng.

- Tập hợp, hệ thống hóa và góp phần hoàn thiện cơ sở lý luận và thực tiễn của việc xây dựng quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước sử dụng đất; đề cập lịch sử hình thành và phát triển quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước sử dụng đất.

- Đánh giá thực trạng pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước sử dụng đất và đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước sử dụng đất.

Như vậy, nội dung nghiên cứu của luận văn có một phần liên quan trực tiếp đến đề tài luận án. Nội hàm khái niệm tổ chức trong nước sử dụng đất bao gồm tổ chức kinh tế trong nước và các tổ chức trong nước khác sử dụng đất. Vì vậy những nghiên cứu lý luận của luận văn này bao gồm phân tích cơ sở hình thành quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước sử dụng đất (trong đó có tổ chức kinh tế trong nước sử dụng đất); đánh giá thực trạng pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước sử dụng đất v.v... được tác giả tham khảo khi nghiên cứu những vấn đề lý luận về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất, tìm hiểu thực trạng chế định pháp luật này tại Chương 1 và Chương 2 luận án.

*ii) Viện Nghiên cứu Địa chính (Bộ Tài nguyên và Môi trường): Nghiên cứu cơ sở khoa học và thực tiễn về các giải pháp quản lý, sử dụng hợp lý, hiệu quả đất đai ở các doanh nghiệp, do Nguyễn Thị Thu Hiền - Chủ nhiệm, Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ, Hà Nội - 2008*

Đề tài tìm hiểu cơ sở khoa học và thực tiễn về các giải pháp quản lý, sử dụng hợp lý, hiệu quả đất đai ở các doanh nghiệp. Đề tài đã đạt được các kết quả nghiên cứu cơ bản sau đây:

- Phân tích, làm rõ khái niệm và đặc điểm của doanh nghiệp; các loại hình doanh nghiệp; đề cập vị trí, vai trò của doanh nghiệp; lý giải sự cần thiết sử dụng đất trong hoạt động sản xuất - kinh doanh, dịch vụ của doanh nghiệp; phân tích các hình thức sử dụng đất của doanh nghiệp; bình luận lịch sử hình thành và phát triển các quy định về sử dụng đất của doanh nghiệp qua các thời kỳ...

- Đánh giá thực trạng thực thi các quy định về sử dụng đất của doanh nghiệp trên các khía cạnh: (i) Thực trạng các quy định về giao đất, cho thuê đất cho doanh nghiệp sử dụng; (ii) Thực trạng các quy định về thời hạn sử dụng đất của doanh nghiệp; (iii) Thực trạng các quy định về trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với doanh nghiệp; (iv) Thực trạng các quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với doanh nghiệp; (v) Thực trạng các quy định về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp sử dụng đất; (vi) Thực trạng các quy định về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất của doanh nghiệp v.v...

- Phân tích, bình luận về yêu cầu, định hướng và đề xuất các giải pháp quản lý, sử dụng hợp lý, hiệu quả đất đai ở các doanh nghiệp.

Nghiên cứu về quản lý, sử dụng hợp lý, hiệu quả đất đai ở các doanh nghiệp là một trong những nội dung của luận án mà tác giả đang thực hiện. Do đó, kết quả của đề tài này đã được tác giả tham khảo khi nghiên cứu lý luận về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất; đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất.

*iii) Trường Đại học Luật Hà Nội: Giáo trình Luật đất đai - Chương IV. Địa vị pháp lý của người sử dụng đất (từ trang 177 - 286), Nxb Công an nhân dân, Hà Nội - 2008*

Chương IV Giáo trình Luật đất đai phân tích khái niệm địa vị pháp lý của người sử dụng đất, khái niệm người sử dụng đất; đề cập đến các chủ thể sử dụng đất theo pháp luật đất đai hiện hành; phân tích, tìm hiểu các quyền và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất, điều kiện chuyển quyền sử dụng đất; phân tích, bình luận các quyền và nghĩa vụ cụ thể của từng nhóm chủ thể sử dụng đất; bao gồm: quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước sử dụng đất; quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo sử dụng đất; quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất. Một phần nội dung của Chương này phân tích, bình luận quy định của pháp luật đất đai về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất có liên quan đến đề tài mà tác giả đang nghiên cứu. Như vậy, với những nội dung nêu trên, Chương IV

Giáo trình Luật đất đai cung cấp những kiến thức pháp lý cơ bản cho việc nghiên cứu Luận án pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong sử dụng đất.

*iv) Trường Đại học Luật Hà Nội: Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Trường: Hoàn thiện pháp luật về quyền của người sử dụng đất trong lĩnh vực đầu tư, do TS. Nguyễn Thị Nga - Chủ nhiệm, Hà Nội - 2011*

Đề tài có đối tượng nghiên cứu là hoàn thiện pháp luật về quyền của người sử dụng đất trong lĩnh vực đầu tư. Để giải quyết yêu cầu của đề tài, các tác giả tập trung nghiên cứu những nội dung cơ bản sau đây:

- Phân tích làm rõ khái niệm người sử dụng đất và các chủ thể sử dụng đất; khái niệm đầu tư; luận giải khái niệm và đặc điểm của quyền của người sử dụng đất trong lĩnh vực đầu tư; cơ sở xác lập quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trong lĩnh vực đầu tư; đề cập lịch sử hình thành và phát triển các quy định về quyền của người sử dụng đất trong lĩnh vực đầu tư.

- Đánh giá thực trạng các quy định về quyền của người sử dụng đất trong lĩnh vực đầu tư như phân tích thực trạng các quy định về quyền của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; các quy định về quyền của tổ chức, cá nhân nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài trong lĩnh vực đầu tư.

- Đề xuất định hướng và giải pháp góp phần hoàn thiện các quy định về quyền của người sử dụng đất trong lĩnh vực đầu tư.

Như vậy, đối tượng nghiên cứu của đề tài này có liên quan trực tiếp đến đề tài luận án mà chúng tôi đang nghiên cứu. Kết quả nghiên cứu của đề tài cung cấp các thông tin tham khảo rất bổ ích được chúng tôi tham khảo trong quá trình nghiên cứu luận án của mình.

*v) Quyền và nghĩa vụ của người nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam, của Nguyễn Quang Tuyền, Tạp chí Dân chủ và pháp luật, Số 10 - 2004*

Bài viết phân tích khái niệm, đặc điểm của quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất nói chung và quyền và nghĩa vụ của người nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam nói riêng; đánh giá thực trạng các quy định về quyền và nghĩa vụ của người nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam và đề xuất một số giải pháp hoàn thiện chế

định pháp luật này. Nội dung của bài viết liên quan đến một phần phạm vi nghiên cứu của luận án; bởi lẽ, trong khái niệm người nước ngoài sử dụng đất bao hàm doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất (mà doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất là loại hình tổ chức kinh tế cụ thể sử dụng đất tại Việt Nam). Do đó, khi đề cập về quyền và nghĩa vụ của người nước ngoài sử dụng đất bài viết không thể không tìm hiểu quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam. Kết quả của bài viết được tác giả tham khảo, sử dụng khi nghiên cứu nội dung quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất tại Chương 2 luận án.

*vi) ThS. Nguyễn Ngọc Minh: Những sửa đổi, bổ sung cơ bản về chế định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trong Luật đất đai năm 2013 - Tạp chí Luật học, Đặc san tháng 11/2014 về Luật đất đai năm 2013*

Bài viết đi sâu phân tích những sửa đổi, bổ sung cơ bản về chế định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trong Luật đất đai năm 2013; lý giải lý do của những sửa đổi, bổ sung này. Nội dung bài viết liên quan trực tiếp đến đề tài luận án dưới khía cạnh luận án tìm hiểu quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất - một loại hình chủ thể sử dụng đất cụ thể; trong khi đó, bài viết phân tích những sửa đổi, bổ sung của Luật đất đai năm 2013 về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất nói chung. Điều này có nghĩa là nội dung bài viết bao trùm đối tượng nghiên cứu của luận án. Tuy nhiên, bài viết chỉ đi sâu phân tích khía cạnh sửa đổi, bổ sung quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất theo Luật đất đai năm 2013 mà chưa đánh giá một cách có hệ thống, toàn diện và chi tiết về quyền và nghĩa vụ của chủ thể sử dụng đất này dưới góc độ lý luận và thực tiễn. Dẫu vậy kết quả của bài viết có giá trị tham khảo bổ ích được tác giả kế thừa, vận dụng khi đánh giá thực trạng pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất tại Chương 3 luận án.

#### ***1.1.1.4. Đánh giá khái quát những vấn đề đã được nghiên cứu***

##### ***i) Đánh giá về nội dung***

Đánh giá ở mức độ khái quát, các công trình nghiên cứu tiêu biểu trên đây của giới luật học trong nước ở mức độ và phạm vi khác nhau đã tập hợp, hệ thống

hóa và góp phần bổ sung hệ thống cơ sở lý luận về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất và pháp luật về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Song xét ở khía cạnh nội dung có liên quan trực tiếp đến đề tài luận án, các công trình này đã giải quyết được một số vấn đề lý luận cơ bản như:

*Thứ nhất*, giải quyết một số vấn đề lý luận cơ bản về quyền sử dụng đất nói chung gồm: i) Phân tích khái niệm, đặc điểm, ý nghĩa của quyền sử dụng đất trên phương diện kinh tế và phương diện pháp lý; tìm hiểu mối quan hệ giữa quyền sở hữu toàn dân về đất đai với quyền sử dụng đất; cơ sở hình thành và chấm dứt của quyền sử dụng đất; ii) Đánh giá lịch sử hình thành và phát triển của pháp luật về quyền sử dụng đất; iii) Đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật về quyền sử dụng đất.

*Thứ hai*, tìm hiểu các quyền năng cụ thể của tổ chức sử dụng đất nói chung và của tổ chức kinh tế sử dụng đất nói riêng dưới góc độ lý luận và thực tiễn.

*Thứ ba*, phân tích thực trạng pháp luật về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất (trong đó có tổ chức kinh tế sử dụng đất) và đề xuất giải pháp hoàn thiện chế định pháp luật này.

Tuy nhiên, các kết quả nghiên cứu này chưa tìm hiểu một cách độc lập, có hệ thống, toàn diện và đầy đủ dưới góc độ lý luận và thực tiễn về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất. Điều này có nghĩa là quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất và lĩnh vực pháp luật này được nghiên cứu lồng ghép, xen lẫn với việc phân tích, tìm hiểu pháp luật về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Những kết luận, nhận định, đánh giá xung quanh các quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất mới dừng lại ở mức độ khái quát, ban đầu và chưa được luận giải sâu sắc, thấu đáo. Vì vậy, tác giả cho rằng, hiện vẫn còn thiếu một công trình tập trung đi sâu nghiên cứu một cách độc lập, có hệ thống, đầy đủ và toàn diện về cơ sở lý luận và thực tiễn của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất - đặc biệt là kể từ khi Luật đất đai năm 2013 được ban hành - là cần thiết. Kế thừa những kết quả nghiên cứu của các công trình khoa học đã công bố, luận án đi sâu nghiên cứu pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất ở Việt Nam hiện nay.

*ii) Đánh giá về phương pháp nghiên cứu*

Các tác giả của những công trình khoa học trên đây đã sử dụng một số phương pháp chủ yếu sau đây trong quá trình nghiên cứu:

- Phương pháp luận khoa học duy vật biện chứng và duy vật lịch sử của chủ nghĩa Mác - Lênin nhằm nghiên cứu vấn đề trong trạng thái vận động, biến đổi không ngừng và đặt trong mối quan hệ tổng thể, tác động qua lại giữa hiện tượng nghiên cứu với các hiện tượng khác. Hơn nữa, đối tượng nghiên cứu được xem xét, đánh giá trong trạng thái "động". Điều này có nghĩa là đối tượng nghiên cứu được xem xét, đánh giá, tiếp cận trong quá trình vận động hình thành và phát triển qua các giai đoạn lịch sử khác nhau để thấy được sự phát triển, hoàn thiện tư duy nói chung và tư duy pháp lý nói riêng nhằm phúc đáp đòi hỏi của thực tiễn. Bên cạnh đó, những quan điểm, đường lối, chính sách của Đảng là những định hướng chính trị quan trọng định vị cho các tác giả trong quá trình nghiên cứu nhằm đạt được mục tiêu nghiên cứu đề ra.

- Phương pháp thu thập, xử lý thông tin. Thông tin khoa học trong các công trình nghiên cứu được các tác giả thu thập, phân tích, xử lý và chắt lọc từ nhiều nguồn khác nhau: i) Các quy định trong văn bản pháp luật của Nhà nước; ii) Các nghị quyết, văn kiện của Đảng; iii) Từ kết quả khảo sát, điều tra xã hội học; iv) Từ tổng kết thực tiễn thi hành pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất; (v) Từ các công trình, bài viết của các tác giả trong nước; vi) Từ các trang website; vii) Từ các tài liệu nước ngoài,...

- Phương pháp tổng hợp, phân tích được sử dụng để tổng hợp và phân tích, đánh giá nội dung các quy định của pháp luật, cũng như các vấn đề về thực tiễn áp dụng (được sử dụng nhiều trong các nghiên cứu). Phương pháp này còn được sử dụng khi đưa ra các nhận xét, đánh giá trong các công trình nghiên cứu.

- Phương pháp điều tra xã hội học chủ yếu được thực hiện bằng cách phỏng vấn trực tiếp các đối tượng cần đánh giá như: cán bộ, công chức nhà nước, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất... hoặc được thực hiện thông qua phát phiếu điều tra hoặc được thực hiện thông qua phát phiếu điều tra. Phương pháp này được một số đề tài nghiên cứu khoa học sử dụng.

- Ngoài ra một số phương pháp khác cũng được sử dụng bổ sung như phương pháp diễn dịch, quy nạp, so sánh,... để nghiên cứu và làm sáng tỏ các nội dung nghiên cứu.

Những phương pháp này được tác giả tham khảo, áp dụng trong quá trình nghiên cứu, hoàn thiện luận án.

### **1.1.2. Công trình nghiên cứu của học giả nước ngoài**

Pháp luật đất đai nói chung và pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất nói riêng nhận được sự quan tâm nghiên cứu, tìm hiểu của các học giả nước ngoài. Điều này là dễ hiểu; bởi lẽ, trong hoạt động đầu tư của các doanh nghiệp nước ngoài tại Việt Nam thì việc nắm bắt và hiểu rõ nội dung của pháp luật đất đai Việt Nam nói chung và các quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế (trong đó có doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài) trong sử dụng đất sẽ giúp tiếp cận nhanh chóng, dễ dàng, thuận lợi vấn đề đất đai cho hoạt động đầu tư. Hơn nữa, điều này còn giúp giảm thiểu rủi ro trong sử dụng đất của tổ chức kinh tế nói chung và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài nói riêng. Các nghiên cứu của học giả nước ngoài liên quan đến luận án tác giả đang nghiên cứu được phân loại thành hai nhóm với một số nghiên cứu tiêu biểu sau đây.

#### ***1.1.2.1. Các công trình nghiên cứu về pháp luật đất đai***

Các học giả nước ngoài dành sự quan tâm nghiên cứu về pháp luật đất đai. Thời gian qua đã có một số công trình khoa học về vấn đề này được công bố. Những công trình này được tập hơn và phân loại thành một số nhóm cơ bản sau đây:

*Thứ nhất*, nhóm các công trình nghiên cứu về vấn đề tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai ở Việt Nam mà tiêu biểu là một số công trình cụ thể sau:

i) Gillespie, J., 2014, *Narrating land disputes in three Vietnamese communities, in Resolving Land Disputes In East Asia: Exploring the Limits of Law*, eds Hualing Fu and John Gillespie, Cambridge University Press, Cambridge UK, pp. 291-314.

ii) Gillespie, J., 2014, *Social consensus and the meta-regulation of land-taking disputes in Vietnam*, *Journal of Vietnamese Studies [P]*, vol 9, issue 3,

*University of California Press Journals Division, Berkeley CA USA, pp. 91-124. View Publication.*

iii) iii) Gillespie, J., 2011, *Exploring the Limits of the judicialization of urban land disputes in Vietnam*, *Law & Society Review [P]*, vol 45, issue 2, Wiley-Blackwell, United States, pp. 241-276. *View Publication.*

iv) iv) Gillespie, J., Fu, H., Nghta, P.D., 2014, *Land-taking Disputes in East Asia: A Comparative Analysis and Implications for Vietnam*, *United Nations Development Programme (UNDP) Vietnam, Hanoi Vietnam, pp. 1-75 v.v...*

Các công trình trên đây của Giáo sư John Gillespie - Đại học Monash (Úc) đi sâu tìm hiểu về cơ chế giải quyết tranh chấp đất đai ở Việt Nam đặt trong mối quan hệ với việc giải quyết tranh chấp đất đai ở các nước Đông Á. Mặc dù, vấn đề mà các công trình này đề cập không liên quan trực tiếp đến đề tài luận án song một số phương pháp nghiên cứu được Giáo sư John Gillespie sử dụng như phương pháp đối chiếu, so sánh luật học; phương pháp phân tích, bình luận; phương pháp trao đổi với chuyên gia v.v... để hoàn thành các công trình này có giá trị tham khảo bổ ích. Nó được tác giả sử dụng trong giải quyết những vấn đề lý luận và tìm hiểu thực trạng pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất ở Việt Nam.

*Thứ hai*, nhóm các công trình nghiên cứu về pháp luật đất đai nói chung bao gồm một số công trình khoa học tiêu biểu được công bố sau đây:

i) *Asian Development Bank, 2011, Support to Vietnam Land Law Study.*

ii) *Foerster, E., and U.Apel. 2004. "Customary Land Use in Viet Nam". Report of a World Bank - commissioned study. World Bank in Vietnam.*

iii) *World Bank, 2008, Land policy in Vietnam: Current status and key challenges. A stocktaking paper.*

iv) *Ngân hàng Thế giới, Đại sứ quán Đan Mạch, Đại sứ quán Thụy Điển, 2011, Nhận diện và giảm thiểu các rủi ro dẫn đến tham nhũng trong quản lý đất đai ở Việt Nam, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia.*

v) *Ngân hàng Thế giới, UK - Aid, Trung tâm Nghiên cứu chính sách và Phát triển (Depocen), 2010, Báo cáo khảo sát, tình hình công khai thông tin trong quản lý đất đai.*



vi) *Ngân hàng Thế giới, 2011, Cơ chế nhà nước thu hồi đất và chuyển dịch đất đai tự nguyện ở Việt Nam: Phương pháp tiếp cận, định giá đất và giải quyết khiếu nại của dân.*

vii) *Douglas Diamond: A comments of World Bank's Experts on the policy and Land Law Vietnam - TS. Trần Quốc Toàn (1993) (chủ biên), Một số vấn đề về đổi mới quan hệ sở hữu đất đai - Phần thứ 2: Quan hệ đất đai nhìn từ kinh nghiệm thế giới; Tạp chí Thông tin Lý luận, Hà Nội v.v.*

Các công trình trên đây của Ngân hàng Thế giới, Ngân hàng Phát triển Châu Á và các tổ chức quốc tế khác đề cập nhiều lĩnh vực khác nhau của pháp luật đất đai ở Việt Nam bao gồm chế định pháp luật về chuyển quyền sử dụng đất của người sử dụng đất (trong đó có tổ chức kinh tế sử dụng đất); vấn đề phòng, chống tham nhũng trong quản lý đất đai; cơ chế nhà nước thu hồi đất; tập quán trong sử dụng đất đai và vấn đề công khai, minh bạch trong lĩnh vực đất đai v.v... Một trong những kết quả nghiên cứu được công bố đề cập đến quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất thông qua đánh giá, bình luận nội dung pháp luật thực định và khuyến nghị giải pháp hoàn thiện. Hơn nữa, các công trình trên đã sử dụng một số phương pháp nghiên cứu hiện đại như phương pháp case study, phương pháp so sánh, phương pháp điều tra thực địa v.v... Kết quả nghiên cứu và phương pháp nghiên cứu của các công trình này được tác giả tham khảo, sử dụng trong quá trình hoàn thành bản luận án của mình.

*Thứ ba, nhóm công trình tìm hiểu về pháp luật đất đai thông qua việc phân tích về quyền tài sản và giá trị của quyền tài sản là nhà, đất ở Việt Nam. Tiêu biểu cho nhóm công trình này là nghiên cứu cụ thể của Hồ Tài Tâm và Mark Sidel: Hue - Tam Ho Tai and Mark Sidel: State, Society and the Market in Contemporary Vietnam (Property, power and Values) - Routledge - Taylor and Francis Group - LON DON and NEW YORK - 2013.*

Nội dung chủ yếu của công trình này được chia thành ba phần: Phần 1. Phân tích về vấn đề tài sản ở miền Nam Việt Nam thời phong kiến, thực dân; Phần 2. Đề cập đến vấn đề tranh chấp quyền tài sản nhà, đất và giải quyết tranh chấp về

quyền tài sản nhà, đất tại Hà Nội; Phần 3. Đi sâu tìm hiểu về quan niệm của Nhà nước, xã hội đối với quyền tài sản, quyền lực và những giá trị trong nền kinh tế thị trường ở Việt Nam. Mặc dù, nghiên cứu của cuốn sách này không liên quan trực tiếp đến đề tài luận án. Tuy nhiên, những phân tích, nhận định được đề cập trong cuốn sách (đặc biệt là những phân tích, đánh giá về vụ việc đất đai ở Đồ Sơn - Hải Phòng năm 2002) cung cấp một hướng tiếp cận khác của người nước ngoài so với các nghiên cứu trong nước đối với quá trình phát triển quyền tài sản (trong đó có quyền tài sản về đất đai) và thực trạng thực hiện quyền tài sản nhà, đất ở Việt Nam trong điều kiện kinh tế thị trường. Cuốn sách cung cấp phương pháp nghiên cứu phân tích lý thuyết kết hợp với phương pháp đối chiếu, so sánh, đánh giá những vụ việc cụ thể (phương pháp case study)... trong nghiên cứu luật học được tác giả tham khảo, vận dụng trong quá trình hoàn thành luận án.

#### ***1.1.2.2. Các công trình nghiên cứu về quyền sử dụng đất của doanh nghiệp***

*i) Chương trình Phát triển Dự án Mê Kông (Ngân hàng Thế giới) - Chuyên đề nghiên cứu kinh tế tư nhân (2001), Kinh doanh dưới Luật doanh nghiệp mới: Khảo sát về các doanh nghiệp mới đăng ký (12), Hà Nội.*

Chuyên đề nghiên cứu một cách tương đối toàn diện vấn đề kinh doanh của các doanh nghiệp vừa và nhỏ dưới lăng kính của Luật doanh nghiệp. Một trong những kết quả được các chuyên gia của Ngân hàng Thế giới chỉ ra là tình trạng bất bình đẳng về tiếp cận đất đai cho nhu cầu sản xuất - kinh doanh giữa các doanh nghiệp nhà nước với các doanh nghiệp vừa và nhỏ ở Việt Nam. Điều này phản ánh sự bất tương thích giữa nội dung các quy định về quyền bình đẳng, tự do kinh doanh của doanh nghiệp với thực tiễn thi hành. Trong khi các doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước ưu đãi giao quản lý những khu đất rộng lớn, ở vị trí đắc địa, sử dụng không hết hoặc kém hiệu quả, bỏ hoang thì doanh nghiệp vừa và nhỏ lại gặp rất nhiều khó khăn trong việc thuê đất, giao đất của Nhà nước. Để có nơi sản xuất, đặt trụ sở, nhiều doanh nghiệp vừa và nhỏ buộc phải thuê lại đất của các doanh nghiệp nhà nước. Trên cơ sở đó, các tác giả khuyến nghị một trong những giải pháp để giải "bài toán" đất đai cho hoạt động sản xuất - kinh doanh của doanh

ng nghiệp vừa và nhỏ ở Việt Nam. Kết quả này được tác giả tham khảo, kế thừa trong quá trình tìm hiểu thực trạng pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất tại Chương 2 luận án.

*ii) Penny Abbott anh Jill Stanford, Ann Marie Franjic (2006), Vietnam Land Administration 451- 418 University of Melbourne, Vietnam Land Administration Project 11<sup>th</sup> May image, Department of Geomatics The University of Melbourne, [www.oicrrf.org.document.asp](http://www.oicrrf.org.document.asp).*

Bài viết tìm hiểu vấn đề quản lý nhà nước về đất đai ở Việt Nam; trong đó, các tác giả đặc biệt chú trọng phân tích một số đặc trưng của loại hình quản lý này ở Việt Nam. Trên cơ sở đó, bài viết đưa ra một số bình luận, nhận định, đánh giá và khuyến nghị giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai ở Việt Nam. Một phần nội dung của bài viết đề cập đến vai trò, ảnh hưởng của quản lý nhà nước về đất đai đối với việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất (trong đó có quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất). Đây là những thông tin rất bổ ích được tác giả tham khảo khi nghiên cứu nội dung các yếu tố chi phối, tác động đến quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất tại Chương 2 luận án v.v...

*iii) Ngân hàng Thế giới, 2012: Sửa đổi Luật đất đai để thúc đẩy phát triển bền vững ở Việt Nam - Bản tóm tắt các khuyến nghị chính sách ưu tiên rút ra từ các nghiên cứu của Ngân hàng Thế giới*

Trên cơ sở phân tích, đánh giá thực trạng thi hành Luật đất đai năm 2003 thời gian qua, Ngân hàng Thế giới đưa ra 13 khuyến nghị đối với Chính phủ Việt Nam trong sửa đổi Đạo luật này để thúc đẩy sự bền vững. Trong số 13 khuyến nghị mà Ngân hàng Thế giới đưa ra có một số khuyến nghị có giá trị tham khảo bổ ích trong việc nghiên cứu quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất bao gồm: Một là, khuyến nghị mở rộng quyền cho người sử dụng đất nông nghiệp được thay đổi mục đích sử dụng đất (Khuyến nghị 3: *Xóa bỏ những hạn chế hiện tại đối với việc sử dụng "đất trồng lúa" vào các mục đích thay thế khác, ít nhất đối với đất mà chuyên canh lúa không mang lại hiệu quả kinh tế cao*); bởi lẽ, quyền được thay

đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp sẽ tạo ra cơ hội thuận lợi hơn cho tổ chức kinh tế trong việc tiếp cận đất đai cho hoạt động đầu tư, sản xuất - kinh doanh; *Hai là, khuyến nghị về cơ chế góp đất và điều chỉnh đất đai (Khuyến nghị 7: Đưa ra quy định về cơ chế "góp đất và điều chỉnh đất đai" với vai trò là một giải pháp hiệu quả để phát triển khu vực ngoại vi thành phố mà không cần phải thu hồi đất);* bởi lẽ, thực hiện cơ chế này thì Nhà nước không phải ra quyết định thu hồi đất tạo thuận lợi cho tổ chức kinh tế nhanh chóng có đất tiến hành dự án đầu tư và không phải đối mặt với các vấn đề bồi thường, giải phóng mặt bằng, tranh chấp, khiếu kiện đất đai kéo dài; *Ba là, khuyến nghị về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đảm bảo quyền cũng như lợi ích của người sử dụng đất (Khuyến nghị 10: b. Hợp lý hóa các quy trình bằng việc giao cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất toàn quyền và trách nhiệm trong việc đưa ra các quyết định về các vấn đề liên quan đến hồ sơ đất đai; các thủ tục và nghĩa vụ tài chính cho việc cấp giấy chứng nhận lần đầu);* bởi lẽ, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một trong những bảo đảm pháp lý về quyền của người sử dụng đất nói chung và quyền của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất nói riêng; *Bốn là, khuyến nghị minh bạch về đất đai và phòng chống tham nhũng trong quản lý đất đai (Khuyến nghị 13: a. Đưa ra các quy định nhằm đảm bảo việc tiếp cận thông tin đất đai của tất cả các bên liên quan và sự tham gia tích cực của họ vào công tác quản lý đất. Ưu tiên các chức năng ảnh hưởng đến quyền và các lợi ích của người dân như đăng ký đất đai lần đầu, xây dựng, thẩm định và xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; ban hành quyết định của Nhà nước về đất đai; giám sát và kiểm tra, thanh tra việc thi hành các quy định pháp luật về đất đai; giải quyết các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo có liên quan đến đất đai; b. Đưa ra các quy định pháp luật về chính thức hóa và điều chỉnh tiếp cận thông tin đất đai trên các phương tiện điện tử; xác định các mục tiêu và sắp xếp thể chế để phát triển hệ thống thông tin đất đai và cơ sở hạ tầng dữ liệu không gian quốc gia của Việt Nam).* Đây là khuyến nghị có giá trị tham khảo đặc biệt hữu ích; bởi lẽ, theo ý kiến của các doanh nghiệp một trong những khó khăn trong sử dụng đất mà họ gặp phải là sự thiếu minh bạch trong thông tin đất đai. Điều này không chỉ gây trở ngại,

thách thức trong hoạt động sản xuất - kinh doanh, xây dựng, điều chỉnh chiến lược đầu tư mà còn tạo kẽ hở cho tệ những nhiều, tham nhũng, tiêu cực trong quá trình tiếp cận đất đai, sử dụng đất của tổ chức kinh tế.

*iv) Tổ chức Oxfam tại Việt Nam, 2013: Báo cáo về tham vấn cộng đồng góp ý kiến Dự thảo Luật đất đai năm 2003 sửa đổi.*

Báo cáo được hoàn thành dựa trên sự khảo sát, tham vấn cộng đồng (đặc biệt là tham vấn đối với nhóm các đối tượng yếu thế trong xã hội bao gồm hộ gia đình nghèo, đồng bào dân tộc thiểu số, phụ nữ có hoàn cảnh khó khăn...) thông qua việc phân tích các câu chuyện, bi kịch về đất đai của người dân tại các tỉnh Hòa Bình, Yên Bái, Quảng Bình và Long An. Trên cơ sở đó, Báo cáo đưa ra 13 khuyến nghị góp ý kiến Dự thảo Luật đất đai năm 2003 sửa đổi. Trong số các khuyến nghị này có một số khuyến nghị có giá trị tham khảo cho việc nghiên cứu quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất bao gồm: *Một là, khuyến nghị về quy định cụ thể, chi tiết hơn việc quản lý và sử dụng đất của nông, lâm trường trong Dự thảo Luật đất đai sửa đổi (Khuyến nghị 6 quy định cụ thể, chi tiết hơn việc quản lý và sử dụng đất của nông, lâm trường trong Dự thảo Luật đất đai sửa đổi; theo hướng: i) Đối với trường hợp giao khoán đất rừng của nông, lâm trường cho tổ chức, cá nhân sử dụng nên sửa đổi theo hướng Nhà nước giao khoán đất rừng thay cho nông, lâm trường giao khoán lại theo kiểu "phát canh, thu tô" thu lợi tức được tạo ra từ việc sử dụng đất rừng cao; ii) Xử lý đối với trường hợp đất đai do nông, lâm trường chiếm giữ, sử dụng nhưng nông, lâm trường viên bàn giao cho Ủy ban nhân dân xã quản lý hành chính thì cần quy định giao phần đất mà các cá nhân này sử dụng cho Ủy ban nhân dân xã quản lý nhằm đảm bảo sự thống nhất, chặt chẽ giữa việc quản lý đất với quản lý người sử dụng đất; iii) Chuyển chế độ sử dụng đất của nông, lâm trường từ hình thức giao đất sang hình thức cho thuê đất với thời hạn thuê không quá 50 năm nhằm tương thích với thời hạn thuê đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân); Hai là, khuyến nghị về bổ sung quy định chi tiết hơn về công khai, minh bạch trong thu hồi đất theo dự án trong Dự thảo Luật đất đai sửa đổi (Khuyến nghị 11). Đây là những khuyến nghị nhằm tăng cường cơ chế pháp lý bảo đảm quyền và*

nghĩa vụ sử dụng đất của người sử dụng đất (trong đó có tổ chức kinh tế trong sử dụng đất) v.v...

### ***1.1.2.3. Đánh giá khái quát những vấn đề đã được nghiên cứu***

Những nghiên cứu của các học giả nước ngoài về pháp luật đất đai Việt Nam và quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp sử dụng đất tại Việt Nam là sự bổ sung cần thiết, hữu ích cho các kết quả nghiên cứu trong nước về vấn đề này. Với cách tiếp cận nghiên cứu khác với các tác giả trong nước, nghiên cứu của những học giả nước ngoài tìm hiểu pháp luật đất đai Việt Nam và quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp sử dụng đất tại Việt Nam dưới góc độ so sánh giữa quyền sử dụng đất là một loại quyền năng của chủ sở hữu tư nhân về đất đai với quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp sử dụng đất tại Việt Nam phát sinh trên cơ sở quyền sở hữu toàn dân về đất đai. Đánh giá ở mức độ khái quát, nghiên cứu của các học giả nước ngoài liên quan đến đề tài luận án đã đạt được một số kết quả cơ bản sau đây:

- *Về nội dung nghiên cứu.* Các nghiên cứu đã phân tích, bình luận các quy định của pháp luật đất đai nói chung và các quy định về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp sử dụng đất tại Việt Nam để chỉ ra những bất cập, hạn chế, "nút thắt"; đồng thời, khuyến nghị một số giải pháp khắc phục dựa trên các nguyên tắc công bằng, bình đẳng, công khai, minh bạch và trách nhiệm tham vấn, giải trình của cơ quan nhà nước... Đây là những thông tin rất hữu ích; bởi lẽ, các học giả nước ngoài, các chuyên gia của Ngân hàng Thế giới, Ngân hàng Phát triển Châu Á và các tổ chức quốc tế khác đã có rất nhiều kinh nghiệm nghiên cứu về hệ thống pháp luật của các nước đang phát triển. Họ lại được đào tạo và có kinh nghiệm làm việc không chỉ ở những nước có trình độ phát triển tiên tiến mà còn có thời gian công tác lâu dài tại các nước đang phát triển của nhiều châu lục khác nhau nên những bình luận, chia sẻ có giá trị tham khảo đặc biệt không thể bỏ qua trong quá trình nghiên cứu luận án.

Tuy nhiên, do đến từ các nước có chế độ sở hữu đất đai không tương đồng với Việt Nam nên kết quả nghiên cứu của những học giả nước ngoài không phân tích, luận giải thấu đáo tính đặc thù của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai - cơ sở hình thành quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp sử dụng đất tại Việt Nam.

- Về phương pháp nghiên cứu. Các học giả nước ngoài đã sử dụng một số phương pháp nghiên cứu hiện đại như phương pháp nghiên cứu định lượng, phương pháp case study, phương pháp khảo sát thực địa, phương pháp đám mây tư duy, phương pháp SWOT (phương pháp phân tích điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội và thách thức) v.v... Nên các nhận định, kết luận có độ tin cậy cao do được minh chứng từ những số liệu, ví dụ thực tiễn điển hình (trong khi đó, các nghiên cứu trong nước chủ yếu sử dụng phương pháp nghiên cứu định tính và sử dụng thông tin thứ cấp). Những phương pháp nghiên cứu này được tác giả đặc biệt chú ý áp dụng khi giải quyết các yêu cầu của đề tài luận án.

## **1.2. CƠ SỞ LÝ THUYẾT CỦA ĐỀ TÀI**

### **1.2.1. Lý thuyết nghiên cứu**

Lý thuyết nghiên cứu là quan điểm, học thuyết về sự vận động của quan hệ sở hữu đất đai trong nền kinh tế thị trường; lý thuyết về sự phát triển của thị trường bất động sản và mối quan hệ biện chứng giữa pháp luật và quan hệ kinh tế, đặc biệt là về vai trò điều chỉnh, kiến tạo của pháp luật đối với các quan hệ kinh tế mà quan hệ đất đai là một bộ phận quan trọng, cốt lõi.

### **1.2.2. Các giả thuyết nghiên cứu**

Việc nghiên cứu về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất dưới góc độ lý luận và thực tiễn nhằm phân tích, luận giải cho một số giả thuyết nghiên cứu cơ bản sau đây:

*Thứ nhất*, các tổ chức kinh tế, đặc biệt là doanh nghiệp đang đứng trước những bất cập trong hoạt động sản xuất - kinh doanh do chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai, một trong những nguồn tư liệu sản xuất chủ yếu của tổ chức kinh tế và những bất cập này bắt nguồn từ những quy định về quyền và nghĩa vụ trong sử dụng đất.

*Thứ hai*, quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất có những đặc thù riêng mà pháp luật hiện hành cần đặc biệt chú ý nhằm đảm bảo cho các tổ chức kinh tế có môi trường hoạt động thuận lợi, bình đẳng, minh bạch, cơ hội phát triển bền vững và từ đó mang lại hiệu quả cho nền kinh tế.

*Thứ ba*, việc hoàn thiện các quy định của pháp luật hiện hành về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất phải đảm bảo tuân thủ các quy luật của nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng nếu muốn mang lại hiệu quả và đáp ứng nhu cầu hội nhập quốc tế.

### **1.2.3. Câu hỏi nghiên cứu**

Để đạt được mục tiêu nghiên cứu; trên cơ sở tình hình nghiên cứu đề tài, tác giả luận án xác định một số câu hỏi nghiên cứu cơ bản làm nền tảng xuất phát điểm nghiên cứu luận án sau đây:

*Thứ nhất*, nội hàm của khái niệm tổ chức kinh tế với tư cách là người sử dụng đất bao gồm những vấn đề gì liên quan đến quyền và nghĩa vụ? So với quyền và nghĩa vụ của các chủ thể sử dụng đất khác thì quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất có gì tương đồng?

*Thứ hai*, những đặc trưng của tổ chức kinh tế sử dụng đất có ảnh hưởng chi phối như thế nào đối với các quy định của pháp luật về căn cứ hình thành quyền và nghĩa vụ trong sử dụng đất?

*Thứ ba*, các quy định của pháp luật hiện hành về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất ảnh hưởng tích cực hay tiêu cực đối với môi trường phát triển của tổ chức kinh tế? Những nguyên nhân của các tác động tiêu cực?

*Thứ tư*, những yêu cầu nào của kinh tế thị trường, của thị trường bất động sản cần được đáp ứng khi quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất?

*Thứ năm*, định hướng nào và giải pháp nào cho việc hoàn thiện các quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất trong điều kiện chế độ sở hữu toàn dân về đất đai và sự phát triển kinh tế thị trường, mở rộng hội nhập quốc tế của Việt Nam?

### **1.2.4. Về hướng tiếp cận của đề tài**

*Thứ nhất*, hướng tiếp cận của luận án là phân tích và đánh giá toàn diện các vấn đề từ thể chế, thiết chế đến những thực tiễn hoạt động của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất.



*Thứ hai*, với cơ sở phương pháp luận nghiên cứu chủ nghĩa duy vật biện chứng, chủ nghĩa duy vật lịch sử, phép biện chứng duy vật xem xét, tìm hiểu nguồn gốc, bản chất sự vật đặt trong sự vận động, biến đổi của sự vật, hiện tượng và các quan điểm của Đảng Cộng sản Việt Nam về việc xây dựng, đổi mới chính sách, pháp luật đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới; đồng thời, kế thừa, tiếp thu có chọn lọc lý thuyết về vật quyền trong lĩnh vực đất đai của các nhà khoa học trong và ngoài nước làm căn cứ khoa học cho việc nghiên cứu. Đây cũng là cơ sở lý luận có vai trò to lớn trong việc xác định phương hướng, phương thức thực hiện, cụ thể hóa nội dung tư tưởng nêu trên vào thực tiễn áp dụng pháp luật.

Đây chính là tư tưởng chủ đạo, xuyên suốt luận án, là chỗ dựa phương pháp luận mà luận án làm căn cứ xem xét sự vật, hiện tượng đang diễn ra. Trên cơ sở đó, luận án giải quyết các vấn đề cụ thể để tổng hợp, đánh giá kết quả... làm tiêu chí đưa ra phương hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất.

Từ đó, chủ thuyết làm nền tảng và xuyên suốt quá trình nghiên cứu của luận án là trên cơ sở nguyên tắc đất đai thuộc sở hữu toàn dân, nghiên cứu, tìm kiếm và thiết kế cho được một chế độ pháp lý về đất đai dân chủ, công khai, minh bạch, có trách nhiệm giải trình cao nhằm một mặt bảo đảm quyền làm chủ thực sự của người sử dụng đất (trong đó có tổ chức kinh tế sử dụng đất) đáp ứng yêu cầu của cơ chế thị trường; mặt khác, tạo cơ sở pháp lý vững chắc để Nhà nước thực hiện quản trị đối với đất đai đạt hiệu quả cao, chống được tham nhũng, tiêu cực trong quản lý đất đai. Đồng thời, đề cao ý nghĩa, vai trò của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất.

## **KẾT LUẬN CHƯƠNG 1**

1. Pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất là một chế định cơ bản của pháp luật đất đai. Đây là lĩnh vực không chỉ thu hút được sự quan tâm nghiên cứu, tìm hiểu của giới khoa học pháp lý nước ta mà còn của các học giả nước ngoài. Thời gian qua, đã có rất nhiều công trình nghiên cứu, sách, báo pháp lý, các cuộc hội thảo về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất nói chung và quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất nói riêng được công bố.

Mặc dù, tiếp cận, nghiên cứu ở các góc độ khác nhau, nhưng nhìn chung các nhà khoa học đều hướng tới việc nghiên cứu các vấn đề chủ yếu, bao gồm khái niệm, đặc điểm quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất (trong đó có tổ chức kinh tế sử dụng đất); cơ sở hình thành quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất (trong đó có tổ chức kinh tế sử dụng đất); các yếu tố cơ bản chi phối quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất và quá trình hình thành, phát triển chế định quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất qua các thời kỳ.

2. Qua tiếp cận, tìm hiểu tổng quan tình hình nghiên cứu, tác giả luận án nhận thấy các công trình khoa học đã công bố được các tác giả sử dụng một số phương pháp nghiên cứu cơ bản, bao gồm phương pháp luận nghiên cứu duy vật biện chứng và duy vật lịch sử của chủ nghĩa Mác - Lênin; phương pháp so sánh, phương pháp bình luận, diễn giải, phương pháp case study v.v... Đây là những phương pháp nghiên cứu phù hợp trong lĩnh vực nghiên cứu luật học được tác giả kế thừa trong quá trình nghiên cứu luận án.

3. Tìm hiểu tổng quan tình hình nghiên cứu cho thấy các công trình liên quan đến đề tài luận án được công bố đã giải quyết được một số vấn đề lý luận và thực tiễn cơ bản sau đây:

- Hệ thống hóa hệ thống cơ sở lý thuyết về mối quan hệ giữa quyền sở hữu toàn dân về đất đai với quyền sử dụng đất của người sử dụng đất nói chung và tổ chức kinh tế sử dụng đất nói riêng.

- Phân tích, giải mã khái niệm, đặc điểm quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất nói chung và tổ chức kinh tế sử dụng đất nói riêng.

- Đánh giá, phân tích nội dung quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất nói chung và tổ chức kinh tế sử dụng đất nói riêng; bình luận thực trạng áp dụng các quy định này nhằm nhận diện những ưu điểm, hạn chế, tồn tại; đồng thời, đề xuất một số khuyến nghị góp phần hoàn thiện chế định pháp luật này.

Những kết quả nghiên cứu này được tác giả tiếp thu, kế thừa có chọn lọc và phát triển trong quá trình nghiên cứu luận án.

4. Các công trình khoa học liên quan đến đề tài luận án đã công bố mặc dù đã giải quyết được một số vấn đề lý luận và thực tiễn cơ bản nêu trên. Tuy nhiên, tìm hiểu, nghiên cứu một cách có hệ thống, toàn diện về lý luận và thực tiễn pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất trong một công trình nghiên cứu độc lập thì dường như vẫn còn thiếu một công trình như vậy. Đây là lý do để tác giả tiếp tục kế thừa và phát triển hướng nghiên cứu của mình trong việc hoàn thành luận án với đề tài "*Pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất*".

## Chương 2

### MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC KINH TẾ TRONG SỬ DỤNG ĐẤT

#### 2.1. CHẾ ĐỘ SỞ HỮU TOÀN DÂN VỀ ĐẤT ĐAI VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA TỔ CHỨC KINH TẾ

##### 2.1.1. Chế độ sở hữu toàn dân về đất đai nhìn từ góc độ phát triển kinh tế thị trường và hội nhập quốc tế

###### *2.1.1.1. Chế độ sở hữu toàn dân về đất đai nhìn từ góc độ phát triển kinh tế thị trường*

Ở Việt Nam, do tính chất đặc thù của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai mà Nhà nước là đại diện chủ sở hữu. Nhà nước thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai thông qua một trong những phương thức là giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Do đó, tiếp cận đất đai của tổ chức kinh tế được thực hiện thông qua việc Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất chịu tác động của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai. Trong nền kinh tế thị trường, chế độ sở hữu toàn dân về đất đai có sự điều chỉnh nhằm đáp ứng các quy luật khách quan. Điều này được xem xét thông qua sự tác động của cơ chế quản lý kinh tế đến quan hệ quản lý và sử dụng đất đai.

Cơ chế quản lý kinh tế ở từng thời kỳ để lại "dấu ấn đậm nét" đến việc quản lý và sử dụng đất đai. "Cơ chế quản lý kinh tế là khái niệm dùng để chỉ phương thức mà qua đó Nhà nước tác động vào nền kinh tế để định hướng nền kinh tế tự vận động đến các mục tiêu đã định" [74, tr. 8]. Trong mỗi nền kinh tế đều có một cơ chế quản lý đặc trưng của nó. Xem xét ở mức độ khái quát, quá trình phát triển nền kinh tế nước ta được phân thành hai thời kỳ: Thời kỳ trước năm 1986 (thời kỳ trước đổi mới) và thời kỳ sau năm 1986 (thời kỳ sau đổi mới).

*Thứ nhất*, thời kỳ trước năm 1986, nền kinh tế nước ta cũng như các nước xã hội chủ nghĩa trước đây vận hành theo mô hình kinh tế "chỉ huy". Tính kế hoạch

hóa tập trung là đặc điểm cơ bản nhất của cơ chế quản lý kinh tế xã hội chủ nghĩa. Nhà nước trở thành một trung tâm chỉ huy tối cao trực tiếp can thiệp và quyết định mọi vấn đề liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh thông qua công cụ kế hoạch. Cơ chế quản lý này có những đặc trưng cơ bản sau:

- Cơ sở kinh tế được xây dựng dựa trên chế độ công hữu về tư liệu sản xuất, Nhà nước thiết lập thành phần kinh tế xã hội chủ nghĩa với hai hình thức sở hữu: Toàn dân và tập thể. Sở hữu tư nhân về tư liệu sản xuất không được thừa nhận.

- Nhà nước quản lý nền kinh tế trên cơ sở hệ thống chỉ tiêu kế hoạch với chế độ cấp phát và giao nộp sản phẩm theo quan hệ hiện vật. Nhà nước can thiệp quá sâu vào các hoạt động sản xuất, kinh doanh, dẫn đến các đơn vị kinh tế không có quyền tự chủ trong kinh doanh.

- Quy luật giá trị dường như không được coi trọng v.v...

Với cơ chế quản lý kinh tế mang những đặc trưng như trên thì đất đai, các tư liệu sản xuất khác và sức lao động dường như không có giá trị. Tổ chức kinh tế sử dụng đất không được quyền làm chủ thực sự đối với đất đai. Các quyền và nghĩa vụ của họ bị ràng buộc chặt chẽ trong mối quan hệ hành chính "cấp đất - thu hồi đất" với Nhà nước. Cơ chế quản lý kinh tế kế hoạch hóa tập trung chi phối quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất thể hiện ở những khía cạnh chủ yếu sau đây:

*Một là*, về đối tượng tham gia quan hệ sử dụng đất. Trong mô hình kinh tế "chỉ huy", Nhà nước tập trung khuyến khích phát triển hai thành phần kinh tế: Kinh tế quốc doanh và kinh tế tập thể. Còn các thành phần kinh tế khác chưa được Nhà nước nhìn nhận đúng với vị trí và vai trò của nó. Pháp luật ở thời kỳ này quy định chủ yếu quyền và nghĩa vụ cho các tổ chức kinh tế sử dụng đất đai bao gồm các xí nghiệp, nhà máy, các nông, lâm trường quốc doanh, hợp tác xã, tập đoàn sản xuất và tổ chức kinh tế khác của Nhà nước. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài dường như chưa được pháp luật đề cập đến.

*Hai là*, cơ chế quản lý kế hoạch hóa tập trung đã tách người lao động khỏi đất đai và các tư liệu sản xuất khác. Họ không được quyền làm chủ thực sự đối với đất đai. Pháp luật chưa quy định cụ thể quyền sử dụng đất ổn định, lâu dài cho tổ

chức kinh tế sử dụng đất. Các giao dịch đất đai ở thời kỳ này ít về mặt số lượng và chủ yếu là các giao dịch dân sự về mua bán, chuyển nhượng nhà ở, vật kiến trúc khác gắn liền với đất ở, hoặc các giao dịch về đổi đất nông nghiệp giữa hộ gia đình xã viên với hợp tác xã, tập đoàn sản xuất chứ không có giao dịch đất đai do tổ chức kinh tế thực hiện.

*Ba là*, cơ chế quản lý kế hoạch hóa tập trung chưa coi trọng đúng mức lợi ích của tổ chức kinh tế sử dụng đất và không khuyến khích sự năng động sáng tạo của người lao động. Cơ chế quản lý kinh tế này chưa thực sự tạo điều kiện cho tổ chức kinh tế sử dụng đất thực hiện các giao dịch đất đai. Quan hệ đất đai "đóng khung" trong mối quan hệ "cấp đất - thu hồi đất" mang tính chất mệnh lệnh, hành chính. Hơn nữa, cơ chế quản lý kinh tế kế hoạch hóa tập trung dường như đã làm cho cả Nhà nước và tổ chức kinh tế sử dụng đất chưa thấy được ý nghĩa và tầm quan trọng của việc quy định và bảo đảm thực hiện các quyền, nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất trong các giao dịch đất đai. Điều này thể hiện ở hai khía cạnh: (i) Nhà nước dường như chưa thấy được sự cần thiết phải củng cố và hoàn thiện các quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất trong các giao dịch đất đai; (ii) Bản thân tổ chức kinh tế sử dụng đất cũng chưa nhận thức được những lợi ích do việc mở rộng và thực hiện các quyền sử dụng đất trong giao dịch đất đai mang lại. Hậu quả là đất đai giao cho tổ chức kinh tế chủ yếu theo hình thức không thu tiền sử dụng đất được sử dụng lãng phí, kém hiệu quả, bỏ hoang, hóa hoặc tự chia cấp một phần đất cho người lao động trong tổ chức kinh tế sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở...

*Thứ hai*, kể từ khi đất nước ta chuyển sang cơ chế kinh tế thị trường, đã làm thay đổi hoàn toàn các quan hệ kinh tế nói chung và quan hệ đất đai nói riêng.

Cơ chế kinh tế thị trường có những đặc trưng cơ bản như sau:

- Nhà nước chủ trương phát triển nền kinh tế hàng hóa nhiều thành phần, trong đó thành phần kinh tế nhà nước và kinh tế tập thể giữ vai trò chủ đạo.
- Nhà nước quản lý nền kinh tế thông qua các công cụ pháp luật, thuế v.v... và xóa bỏ hoàn toàn chế độ cấp phát và giao nộp mang tính chất bao cấp theo quan

hệ hiện vật. Nhà nước tách bạch chức năng quản lý nhà nước với chức năng quản lý hoạt động sản xuất, kinh doanh, mở rộng quyền tự chủ sản xuất, kinh doanh cho doanh nghiệp.

- Quy luật giá trị, hiệu quả kinh tế tác động, chi phối mọi hoạt động sản xuất, kinh doanh của xã hội và trở thành một yếu tố không thể thiếu được của quan hệ kinh tế.

- Các giá trị như đất đai, sức lao động, chất xám và các tư liệu sản xuất khác được coi là hàng hóa và được phép trao đổi trên thị trường.

Bên cạnh những ưu điểm, cơ chế kinh tế thị trường cũng bộc lộ các khuyết tật của nó, chính vì vậy sự chi phối của cơ chế này đến lĩnh vực đất đai nói chung và quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất nói riêng cũng bao hàm cả hai phương diện tích cực và tiêu cực.

#### *i) Phương diện tích cực*

- Cơ chế kinh tế thị trường đã tạo điều kiện thuận lợi cho việc tăng nhanh số lượng các chủ thể kinh tế tham gia các giao dịch đất đai so với thời kỳ kế hoạch hóa tập trung trước đây. Bên cạnh chủ thể sử dụng đất là các doanh nghiệp nhà nước, nông, lâm trường quốc doanh, hợp tác xã, tập đoàn sản xuất..., còn có các doanh nghiệp tư nhân, Công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (bao gồm doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp nhà nước được nhà đầu tư nước ngoài sáp nhập, mua lại theo quy định của pháp luật đầu tư). Theo pháp luật hiện hành, những chủ thể sử dụng đất này có quyền và nghĩa vụ sử dụng đất; được phép thực hiện các giao dịch đất đai. Chính những thay đổi này làm cho các mối quan hệ sử dụng đất ngày càng trở nên đa dạng, phức tạp hơn và đất đai được trả lại giá trị vốn có của nó.

- Dưới tác động của các quy luật khách quan của cơ chế thị trường như quy luật giá trị, quy luật cạnh tranh, quy luật cung - cầu v.v... buộc tổ chức kinh tế sử dụng đất phải quan tâm đến hiệu quả kinh tế trong sử dụng đất. Cơ chế thị trường góp phần bảo đảm cho đất đai được sử dụng ngày càng hợp lý, tiết kiệm và có hiệu quả hơn.

- Cơ chế thị trường đã gắn bó lợi ích và trách nhiệm của tổ chức kinh tế sử dụng đất đối với đất đai và các tư liệu sản xuất khác. Họ được giao đất, cho thuê đất sử dụng ổn định lâu dài, công nhận quyền sử dụng đất và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Nhà nước quản lý đất đai theo cơ chế thị trường đã xác lập và bảo đảm thực hiện quyền tự do kinh doanh của tổ chức kinh tế sử dụng đất. Họ có các quyền thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất v.v... vào mục đích sản xuất, kinh doanh.

- Cơ chế thị trường tạo điều kiện giải phóng mọi năng lực sản xuất cho các thành phần kinh tế, phát huy tính chủ động, sáng tạo của người lao động trong các tổ chức kinh tế sử dụng đất đai. Tuy nhiên, cơ chế thị trường cũng tạo ra sự cạnh tranh khốc liệt giữa những tổ chức kinh tế sử dụng đất với nhau. Trong quá trình sử dụng đất luôn luôn diễn ra hai xu hướng trái ngược nhau: Các tổ chức kinh tế sử dụng đất thích ứng với cơ chế thị trường thì hoạt động sản xuất, kinh doanh của họ ngày càng phát triển và có nhu cầu tích tụ, tập trung đất đai nhằm đẩy mạnh phát triển sản xuất. Ngược lại, những tổ chức kinh tế không thích ứng với cơ chế thị trường thì sử dụng đất kém hiệu quả, sản xuất, kinh doanh thua lỗ và muốn chuyển nhượng đất đai để chuyển đổi sang ngành, nghề sản xuất, kinh doanh khác thích hợp hơn. Chính vì vậy, bản thân nền kinh tế thị trường và bản thân tổ chức kinh tế luôn nảy sinh nhu cầu chuyển dịch đất đai, vốn và các tư liệu sản xuất khác. Đất đai trong cơ chế thị trường có xu hướng vận động, tích tụ, tập trung vào trong tay những người có khả năng và điều kiện sử dụng đất có hiệu quả đã tác động đến việc Nhà nước mở rộng các quyền cho tổ chức kinh tế sử dụng đất. Họ được quyền chuyển đổi, tặng cho, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại và thừa kế quyền sử dụng đất đai.

#### *ii) Phương diện tiêu cực*

Bên cạnh những mặt tích cực trên đây, thì cơ chế thị trường cũng bộc lộ những mặt hạn chế, tiêu cực và những hạn chế, tiêu cực này cũng tác động đến quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất đai.

- Do sự chi phối của quy luật giá trị, nên trên thực tế có sự đan xen giữa các giao dịch đất đai chính thức và không chính thức. Các giao dịch đất đai được coi là



không chính thức do một bộ phận không nhỏ tổ chức kinh tế thực hiện chủ yếu trong lĩnh vực chuyển nhượng, mua - bán quyền sử dụng đất ở, đất nông, lâm nghiệp sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh, thương mại, dịch vụ. Các giao dịch này thường là những thỏa thuận của hai bên và không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chính thức công nhận. Trong trường hợp này, giá cả mua bán do hai bên tự quyết định đã tạo ra các cơn "sốt" mua - bán đất trái phép và gây tâm lý hoang mang trong xã hội; đồng thời, ảnh hưởng xấu đến môi trường kinh doanh, đầu tư ở nước ta.

- Dưới tác động của các quy luật khách quan của kinh tế thị trường, một số tổ chức kinh tế sử dụng đất có xu hướng bất chấp các quy định của pháp luật để thực hiện các hành vi trái phép như sử dụng đất sai mục đích, chuyển nhượng trái phép đất đai, tự ý giao, cấp đất v.v... để kiếm lời.

- Do tác động của quy luật giá trị, quy luật cạnh tranh, quy luật cung - cầu của thị trường dẫn đến việc sử dụng đất không công bằng. Một số lãnh đạo của các nông, lâm trường quốc doanh tìm cách bao chiếm đất công hoặc chiếm, xà xẻo đất công biến thành của riêng; trong khi đó, phần đông người lao động trong các tổ chức này chỉ là người làm thuê cho Nhà nước và không có đất để sản xuất.

*Tóm lại:* Do sự tác động của kinh tế thị trường, chế độ sở hữu toàn dân về đất đai ở nước ta vận động nhằm đáp ứng yêu cầu của cuộc sống. Quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế phát sinh trên cơ sở chế độ sở hữu toàn dân về đất đai và từng bước trở thành một loại quyền về tài sản được pháp luật bảo hộ. Nó tham gia giao dịch trên thị trường, được sử dụng làm tài sản bảo đảm trong quan hệ vay vốn giữa tổ chức kinh tế với các ngân hàng thương mại và được đem góp vốn liên doanh hợp tác sản xuất - kinh doanh...

#### ***2.1.1.2. Chế độ sở hữu toàn dân về đất đai nhìn từ góc độ hội nhập quốc tế***

Hội nhập quốc tế là xu hướng tất yếu của các quốc gia trên thế giới mà Việt Nam không phải là trường hợp ngoại lệ. Quá trình hội nhập quốc tế đã và đang làm thay đổi hệ thống pháp luật Việt Nam nói chung và hệ thống pháp luật đất đai nói

riêng theo hướng công khai, minh bạch và bình đẳng; đồng thời, thu hẹp dần những khác biệt trong nội dung quy định của hệ thống pháp luật Việt Nam so với hệ thống pháp luật các nước trên thế giới cũng như luật pháp quốc tế. Ở một khía cạnh khác, Việt Nam tham gia vào quá trình hội nhập với chế độ sở hữu đất đai đặc thù - đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu - khác với chế độ sở hữu đất đai của nhiều nước trên thế giới. Trong khi đó, hội nhập quốc tế trước hết là hội nhập, hợp tác về kinh tế, thương mại mà các bên cùng có lợi. Để vượt qua những trở ngại do chế độ sở hữu đất đai đặc thù (đất đai thuộc sở hữu toàn dân) đem lại nhằm tạo môi trường đầu tư bình đẳng, bảo đảm quyền tự do kinh doanh cho doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế, pháp luật về vấn đề này đã được sửa đổi, bổ sung; theo đó:

*Thứ nhất*, Nhà nước thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai thông qua một trong những hình thức là giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Để đảm bảo sự bình đẳng trong việc tiếp cận đất đai của mọi tổ chức kinh tế không phân biệt là thành phần kinh tế nhà nước, thành phần kinh tế tư nhân hay thành phần kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài v.v...; Nhà nước từng bước hạn chế phương thức giao đất cho tổ chức kinh tế bằng việc sử dụng việc cho thuê đất. Điều này góp phần làm giảm cơ chế "xin - cho" trong tiếp cận đất đai của tổ chức kinh tế tiềm ẩn nguy cơ tham nhũng, tiêu cực và lợi ích nhóm.

Mặt khác, từng bước xóa bỏ sự bất bình đẳng trong việc tiếp cận đất đai giữa tổ chức kinh tế trong nước với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Trước khi Luật đất đai năm 2013 ra đời, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam mà không được giao đất; trong khi đó, tổ chức kinh tế trong nước lại được Nhà nước giao đất và cho thuê đất. Ngược lại, tổ chức kinh tế chỉ được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; trong khi đó, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Điều này đi ngược với yêu cầu về bình đẳng trong kinh doanh của hội nhập kinh tế quốc tế. Sau khi Luật đất đai năm 2013 ra đời, thực trạng này đã được khắc phục; theo đó, Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với

tổ chức kinh tế, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc kết hợp giữa bán với cho thuê. Hơn nữa, tổ chức kinh tế trong nước, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

*Thứ hai*, quyền sử dụng đất nói chung và quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế nói riêng được pháp luật bảo hộ. Điều này thể hiện: *Một là*, tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất, cho thuê đất ổn định lâu dài được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; *hai là*, tổ chức kinh tế sử dụng đất có quyền khiếu nại, tố cáo về hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật đất đai; *ba là*, trong trường hợp tổ chức kinh tế sử dụng đất bị Nhà nước thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thì được bồi thường, hỗ trợ.

*Thứ ba*, hạn chế quyền thu hồi đất của tổ chức kinh tế bằng biện pháp hành chính (Nhà nước thu hồi đất); theo đó, Nhà nước thu hồi đất trong các trường hợp: i) Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; ii) Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; iii) Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai; iv) Thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người. Đồng thời, pháp luật thừa nhận và khuyến khích việc tiếp cận đất đai của tổ chức kinh tế theo cơ chế dân sự phù hợp với cơ chế thị trường, cụ thể:

1. Việc sử dụng đất để thực hiện dự án, công trình sản xuất kinh doanh không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật này mà phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; 2. Nhà nước có chính sách khuyến khích việc thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án, công trình sản xuất, kinh doanh [70, Khoản 1, khoản 2 Điều 73].

### **2.1.2. Tổ chức kinh tế và quyền sử dụng đất nhìn từ yêu cầu phát triển của doanh nghiệp trong nền kinh tế thị trường và hội nhập quốc tế**

Như phần trên đã phân tích, đất đai là yếu tố "đầu vào" không thể thiếu được trong hoạt động sản xuất - kinh doanh, dịch vụ của tổ chức kinh tế. Tuy nhiên, do tính chất đặc thù của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai ở nước ta nên tổ chức kinh tế tiếp cận đất đai chủ yếu thông qua thị trường quyền sử dụng đất sơ cấp. Điều này có nghĩa là xét về mặt pháp lý đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu nhưng trên thực tế người sử dụng đất lại không phải là chủ sở hữu toàn dân mà là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân (trong đó có tổ chức kinh tế) thông qua việc Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, nhìn từ yêu cầu phát triển doanh nghiệp trong nền kinh tế thị trường và hội nhập quốc tế cho thấy quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế có những đặc điểm cơ bản sau đây:

*Thứ nhất*, Nhà nước ta thực hiện chủ trương phát triển nền kinh tế thị trường nhiều thành phần và mọi thành phần kinh tế đều bình đẳng trước pháp luật. Như vậy việc tiếp cận đất đai cho hoạt động sản xuất - kinh doanh của các doanh nghiệp phải đảm bảo nguyên tắc bình đẳng, không phân biệt đối xử. Điều này thể hiện:

*Một là*, trong thị trường sơ cấp về quyền sử dụng đất. Việc tiếp cận đất đai của tổ chức kinh tế chuyển từ hình thức giao đất là chủ yếu trước đây sang hình thức Nhà nước cho thuê đất là chủ yếu hiện nay. Điều này sẽ khắc phục được sự "xin - cho" của hình thức giao đất, tiềm ẩn nguy cơ tham nhũng tiêu cực sang hình thức cho thuê đất theo hợp đồng có tính thỏa thuận hơn.

*Hai là*, việc giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế ở thị trường quyền sử dụng đất sơ cấp phải đảm bảo sự công khai minh bạch từ các quy định về căn cứ, điều kiện, hình thức giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đến thẩm quyền và trình tự, thủ tục thực hiện v.v nhằm tạo thuận lợi cho doanh nghiệp tiếp cận đất đai. Những thông tin, nội dung quy định của pháp luật về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất được niêm yết công khai tại trụ sở các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, công bố trên các phương tiện thông tin đại chúng và trên cổng thông tin điện tử (website) v.v... của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tổ chức kinh tế dễ dàng truy cập, tra cứu.

*Ba là*, xây dựng bộ chỉ số ISO nhằm đánh giá mang tính "định lượng" về cải cách thủ tục hành chính về đất đai nói chung và về thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất nói riêng đối với tổ chức kinh tế; đồng thời, tạo công cụ pháp lý để tăng cường sự giám sát của tổ chức kinh tế và người dân đối với hoạt động giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất của các cơ quan công quyền. Hơn nữa, xác lập mối quan hệ tham vấn, đối thoại giữa các cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất với các tổ chức kinh tế để trao đổi, chia sẻ thông tin, tiếp nhận những phản hồi, góp ý và giải đáp kịp thời những thắc mắc, kiến nghị phát sinh trong quá trình sử dụng đất.

*Bốn là*, bên cạnh việc tiếp cận đất đai của tổ chức kinh tế thông qua việc Nhà nước giao đất, cho thuê đất trên thị trường quyền sử dụng đất sơ cấp (thị trường phát sinh mối quan hệ đất đai giữa Nhà nước - đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai - với tổ chức kinh tế) thì nền kinh tế thị trường đòi hỏi Nhà nước phải tạo thêm các kênh tiếp cận đất đai đáp ứng những quy luật khách quan của kinh tế thị trường thông qua việc ghi nhận và bảo hộ bằng pháp luật quyền nhận chuyển nhượng, thuê lại, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất v.v... của tổ chức kinh tế trên thị trường quyền sử dụng đất thứ cấp (thị trường phát sinh giữa tổ chức kinh tế với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất). Điều này có nghĩa là tổ chức kinh tế không chỉ tiếp cận đất đai cho nhu cầu sản xuất - kinh doanh thông qua Nhà nước giao đất, cho thuê đất mà còn giải quyết bài toán đất đai cho nhu cầu sản xuất - kinh doanh bằng việc thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất.

*Năm là*, quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế được pháp luật ghi nhận và bảo hộ thông qua việc được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là quyền sử dụng đất). Đây là một bảo đảm pháp lý đối với quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế. Họ chỉ bị mất quyền sử dụng đất thông qua cơ chế hành chính nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng - an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia công cộng theo quy định của pháp luật và được bồi thường về đất và bồi thường thiệt hại về tài sản trên đất.

*Sáu là*, quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế được xác định là một loại quyền về tài sản cho dù Hiến pháp năm 2013 chưa chính thức ghi nhận song các quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 và các quy định của Luật đất đai năm 2013 đã thể hiện điều này. Theo đó, quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế không chỉ mang ý nghĩa thuần túy là quyền khai thác các thuộc tính, công dụng có ích của đất đai để mang lại một lợi ích vật chất và là một quyền năng của chủ sở hữu đất đai được hình thành trên cơ sở chế độ sở hữu toàn dân về đất đai song nó lại mang tính độc lập tương đối nhất định. Điều này thể hiện quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế được xác định giá trị khi doanh nghiệp nhà nước tiến hành cổ phần hóa. Nó được đem ra trao đổi, chuyển nhượng, cho thuê trên thị trường, được sử dụng như một tài sản đảm bảo trong quan hệ vay vốn của tổ chức kinh tế với các ngân hàng thương mại, tổ chức tín dụng tại Việt Nam; đồng thời, được đem góp vốn trong liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư với các đối tác trong và ngoài nước.

*Thứ hai*, quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế nhìn nhận dưới góc độ hội nhập quốc tế cho thấy:

*Một là*, sự bình đẳng trong việc tiếp cận đất đai đáp ứng nhu cầu sản xuất - kinh doanh của các tổ chức kinh tế không phân biệt đó là tổ chức kinh tế trong nước hay tổ chức kinh tế nước ngoài. Điều này thể hiện, về chính sách, pháp luật của Nhà nước đối xử bình đẳng với mọi tổ chức kinh tế không phân biệt về thành phần kinh tế, hình thức sở hữu. Hiến pháp năm 2013 khẳng định: "Các thành phần kinh tế đều là bộ phận cấu thành quan trọng của nền kinh tế quốc dân. Các chủ thể thuộc các thành phần kinh tế bình đẳng, hợp tác và cạnh tranh theo pháp luật" (khoản 2 Điều 51). Xét trong lĩnh vực đất đai, tổ chức kinh tế trong nước và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được pháp luật đối xử bình đẳng trong tiếp cận đất đai; theo đó, các tổ chức này đều được Nhà nước giao đất, cho thuê đất sử dụng vào mục đích kinh doanh.

*Hai là*, bình đẳng về quyền và nghĩa vụ sử dụng đất. Người sử dụng đất không phân biệt đó là tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân hay doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài... khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất đều có quyền và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất do pháp luật đất đai quy định. Bên cạnh đó,

tổ chức kinh tế trong nước và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài nếu được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất. Nếu được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc thuê lại đất trong khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao thì các tổ chức này có quyền bán, tặng cho, cho thuê lại, thế chấp và góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê.

*Ba là*, bình đẳng về những bảo đảm của Nhà nước đối với người sử dụng đất. Tổ chức kinh tế sử dụng đất (không phân biệt là tổ chức kinh tế trong nước hay doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài) được Nhà nước bảo đảm về quyền sử dụng đất bao gồm: i) Bảo hộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người sử dụng đất; ii) Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật; iii) Khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng - an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thì được Nhà nước bồi thường, hỗ trợ theo quy định của pháp luật...

*Bốn là*, bình đẳng trong hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản. Nhà nước cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho tổ chức kinh tế trong nước và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được tiếp cận đất đai để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc kết hợp giữa bán với cho thuê. Hơn nữa, pháp luật Việt Nam sửa đổi, bổ sung các quy định cho người nước ngoài được mua nhà ở tại Việt Nam. Điều này tạo điều kiện, khuyến khích các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, người nước ngoài tham gia hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.

*Năm là*, bình đẳng về thời hạn sử dụng đất. Pháp luật đất đai đã dành cho các tổ chức kinh tế thuộc mọi thành phần kinh tế sự bình đẳng về thời hạn sử dụng đất trong việc thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam. Theo đó, thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức (trong đó có tổ chức kinh tế) để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; tổ chức để sử dụng vào

mục đích thương mại, dịch vụ, làm cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; tổ chức để thực hiện các dự án đầu tư, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được xem xét, quyết định trên cơ sở dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất nhưng không quá 50 năm. Đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà cần thời hạn dài hơn thì thời hạn giao đất, cho thuê đất không quá 70 năm [70, Khoản 3 Điều 126].

Sáu là, bình đẳng trong việc hưởng các ưu đãi về miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Theo đó, các tổ chức kinh tế (không phân biệt là tổ chức kinh tế trong nước hay doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài) khi thực hiện dự án thuộc các lĩnh vực Nhà nước Việt Nam khuyến khích đầu tư hoặc đầu tư vào vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

## **2.2. LÝ LUẬN VỀ CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ SỬ DỤNG ĐẤT**

### **2.2.1. Khái niệm tổ chức kinh tế trong sử dụng đất**

#### **2.2.1.1. Khái niệm tổ chức kinh tế**

Trong nền kinh tế thị trường, tổ chức kinh tế là chủ thể kinh doanh chủ yếu và quan trọng nhất. Thuật ngữ "tổ chức kinh tế" được sử dụng phổ biến trong đời sống xã hội và trong các văn bản pháp luật về kinh tế. Tuy nhiên, xét dưới góc độ học thuật, khái niệm tổ chức kinh tế dường như ít được giải thích trong các văn bản pháp luật và trong Từ điển Luật học ở nước ta. Theo Từ điển Luật học:

Tổ chức kinh tế của Nhà nước: Tổ chức sản xuất, kinh doanh hoặc phục vụ nền kinh tế quốc dân, phục vụ đời sống xã hội, do Nhà nước thành lập và quản lý nhằm thực hiện chức năng, nhiệm vụ của Nhà nước. Tổ chức kinh tế của Nhà nước là doanh nghiệp và các chủ thể kinh tế khác của Nhà nước hoạt động trên các lĩnh vực của nền kinh tế quốc dân [109, tr. 779].

Trước đây trong nền kinh tế kế hoạch hóa tập trung quan liêu bao cấp, tổ chức kinh tế chủ yếu do Nhà nước thành lập. Nó thuộc thành phần kinh tế quốc



doanh và kinh doanh tập thể. Do đó, ở thời kỳ này nói đến tổ chức kinh tế dường như người ta chỉ nghĩ đến tổ chức kinh tế nhà nước hoặc tổ chức kinh tế của Nhà nước. Trong nền kinh tế thị trường, tổ chức kinh tế do nhiều thành phần kinh tế thành lập nên nội hàm của khái niệm tổ chức kinh tế bao gồm tổ chức kinh tế nhà nước và tổ chức kinh tế phi nhà nước (tổ chức kinh tế tư nhân, tổ chức kinh tế tập thể, tổ chức kinh tế hỗn hợp và tổ chức kinh tế nước ngoài v.v...).

Căn cứ vào giải thích của Từ điển Luật học và nội dung các văn bản pháp luật quy định về tổ chức kinh tế, tác giả cho rằng tổ chức kinh tế được hiểu như sau: i) Tổ chức kinh tế là một pháp nhân được thành lập theo quy định của pháp luật; ii) Có chức năng sản xuất - kinh doanh, dịch vụ; iii) Được thành lập dưới hình thức doanh nghiệp, công ty, hợp tác xã v.v...

Tổ chức kinh tế mang những đặc trưng cơ bản sau đây:

- Khác với tổ chức sự nghiệp, cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức xã hội dân sự và đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân..., tổ chức kinh tế là chủ thể kinh doanh (được cấp giấy phép đăng ký kinh doanh) được thành lập để thực hiện hoạt động sản xuất - kinh doanh, dịch vụ nhằm mục đích thu lợi nhuận.

- Tổ chức kinh tế là đơn vị sử dụng lao động trong lĩnh vực sản xuất - kinh doanh, dịch vụ trực tiếp tạo ra của cải vật chất cho xã hội. Nó không chỉ có đóng góp vào ngân sách nhà nước thông qua việc thực hiện nghĩa vụ nộp thuế, đảm bảo công ăn việc làm, chăm lo đời sống của người lao động mà còn thực hiện trách nhiệm xã hội bằng việc trích một phần lợi nhuận để thực hiện các hoạt động từ thiện, nhân đạo giúp đỡ những người yếu thế trong xã hội, người có công với cách mạng v.v...

- Tổ chức kinh tế là đơn vị hạch toán kinh tế độc lập. Nó hoạt động dựa trên nguồn vốn không do ngân sách nhà nước cấp bao gồm nguồn vốn tự có, nguồn vốn vay, vốn do cổ đông đóng góp, vốn từ nước ngoài viện trợ, vốn do liên doanh, liên kết và lợi nhuận thu được từ hoạt động sản xuất - kinh doanh, dịch vụ v.v... Hiệu quả kinh tế là yếu tố được các tổ chức kinh tế coi trọng hàng đầu.

- Trong nền kinh tế thị trường, hoạt động của tổ chức kinh tế mang tính cạnh tranh rất gay gắt và chịu tác động trực tiếp của các yếu tố bao gồm sự ổn định

chính trị, quan điểm của giai cấp cầm quyền, chính sách thuế, tỷ giá hối đoái, lãi suất vay vốn, luật pháp, giá cả nguyên, vật liệu, tiền công của người lao động, các yếu tố khoa học, công nghệ, phương tiện, máy móc kỹ thuật, kỹ năng, kinh nghiệm và văn hóa, triết lý kinh doanh và sự tăng trưởng hay suy thoái của nền kinh tế thế giới v.v... Hơn nữa, hoạt động của tổ chức kinh tế còn phụ thuộc vào tâm lý, thị hiếu của người tiêu dùng và nhu cầu của thị trường. Do đó, tổ chức kinh tế rất nhạy cảm và phản ứng nhanh nhạy với mọi biến động cho dù là nhỏ nhất các các yếu tố chính trị, thể chế, luật pháp, tài chính, tiền tệ, khoa học - công nghệ và thị trường...

### ***2.2.1.2. Khái niệm tổ chức kinh tế trong sử dụng đất***

#### ***i) Khái niệm***

Tổ chức kinh tế trong sử dụng đất là một chủ thể sử dụng đất cụ thể nằm trong nội hàm thuật ngữ "Người sử dụng đất". Do đó, việc tìm hiểu khái niệm tổ chức kinh tế trong sử dụng đất không thể không đi từ khái niệm gốc là người sử dụng đất. Khái niệm người sử dụng đất (còn được gọi là chủ thể sử dụng đất) là một thuật ngữ được sử dụng phổ biến trong đời sống xã hội và được đề cập trong các sách, báo pháp lý ở nước ta; cụ thể:

- Theo Giáo trình Luật đất đai của Trường Đại học Luật Hà Nội: "Người sử dụng đất là các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho phép sử dụng đất bằng một trong các hình thức giao đất, cho thuê đất, cho phép nhận chuyển quyền sử dụng đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất; có quyền và nghĩa vụ mà pháp luật quy định trong thời hạn sử dụng đất" [90, tr. 184].

- Theo Từ điển Giải thích Thuật ngữ Luật học: "Người sử dụng đất: Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất để sử dụng" [88, tr. 50].

- Theo Từ điển Luật học của Viện Nghiên cứu Khoa học pháp lý (Bộ Tư pháp): "Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc nhận quyền sử dụng đất của người khác để sử dụng" [109, tr. 581].

Theo Luật đất đai năm 2013:

Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này, bao gồm:

1. Tổ chức trong nước gồm cơ quan nhà nước, đơn vị vũ trang nhân dân, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức kinh tế, tổ chức chính trị, xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức sự nghiệp công lập và tổ chức khác theo quy định của pháp luật về dân sự (sau đây gọi chung là tổ chức).

2. Hộ gia đình, cá nhân trong nước (sau đây gọi chung là hộ gia đình, cá nhân).

3. Cộng đồng dân cư gồm cộng đồng người Việt Nam sinh sống trên cùng địa bàn thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc, tổ dân phố và điểm dân cư tương tự có cùng phong tục, tập quán hoặc có chung dòng họ.

4. Cơ sở tôn giáo gồm chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh thất, thánh đường, niệm Phật đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo và cơ sở khác của tôn giáo.

5. Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao gồm cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện khác của nước ngoài có chức năng ngoại giao được Chính phủ Việt Nam thừa nhận; cơ quan đại diện của tổ chức thuộc Liên hợp quốc, cơ quan hoặc tổ chức liên chính phủ, cơ quan đại diện của tổ chức liên chính phủ.

6. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về quốc tịch.

7. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài gồm doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp Việt Nam mà nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, sáp nhập, mua lại theo quy định của pháp luật về đầu tư [70, Điều 5].

Như vậy, từ việc tìm hiểu khái niệm người sử dụng đất trên đây; chúng ta có thể đưa ra quan niệm về tổ chức kinh tế trong sử dụng đất như sau: *Tổ chức kinh tế trong sử dụng đất là pháp nhân theo quy định của pháp luật dân sự được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai để sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh, dịch vụ.*

*ii) Đặc điểm của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất*

Nghiên cứu tổ chức kinh tế trong sử dụng đất được quy định trong pháp luật đất đai cho thấy bên cạnh những đặc điểm chung của tổ chức thì tổ chức kinh tế trong sử dụng đất còn mang những đặc điểm riêng cơ bản sau đây:

*Một là*, do đất đai là một trong những yếu tố đầu vào không thể thiếu được của hoạt động sản xuất - kinh doanh, dịch vụ của tổ chức kinh tế (hay nói cách khác, đất đai trực tiếp tham gia vào hoạt động sản xuất - kinh doanh, dịch vụ của tổ chức kinh tế) nên vấn đề sử dụng đất cũng được hạch toán vào các chi phí sản xuất; quyền sử dụng đất được coi là sản nghiệp của tổ chức kinh tế. Điều này thể hiện:

- Khác với các tổ chức khác, đại đa số tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc được Nhà nước cho thuê đất (trừ các doanh nghiệp công ích hoặc tổ chức kinh tế sử dụng đất không nhằm mục đích kinh doanh - dịch vụ như sử dụng đất xây dựng nhà công vụ, xây dựng nhà đường lão v.v...).

- Quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế được coi là một phần tài sản của doanh nghiệp, công ty, hợp tác xã... Nó được tính vào giá trị của doanh nghiệp nhà nước khi tiến hành cổ phần hóa. Tổ chức kinh tế được thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất (tặng cho, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thế chấp và góp vốn bằng quyền sử dụng đất) trong quá trình sử dụng đất vào mục đích sản xuất - kinh doanh, dịch vụ nếu được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

- Tổ chức kinh tế được phép kinh doanh quyền sử dụng đất trên thị trường bất động sản thông qua các hoạt động đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê hoặc kết hợp giữa bán với cho thuê; thông qua hoạt động đầu tư xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; hoặc qua việc chuyển nhượng dự án kinh doanh bất động sản là nhà, đất v.v...

*Hai là*, tổ chức kinh tế thực hiện hoạt động sản xuất - kinh doanh, dịch vụ ở tất cả các lĩnh vực của nền kinh tế quốc dân. Vì vậy, mục đích sử dụng đất của các tổ chức kinh tế rất phong phú, đa dạng bao gồm: Tổ chức kinh tế sử dụng đất vào mục đích sản xuất - kinh doanh; tổ chức kinh tế sử dụng đất vào mục đích dịch vụ; tổ chức kinh tế sử dụng đất vào mục đích công ích (phi lợi nhuận) v.v...

*Ba là*, căn cứ vào mục đích sử dụng đất, chức năng, nhiệm vụ của tổ chức kinh tế mà việc sử dụng đất của tổ chức kinh tế là ổn định lâu dài, ví dụ tổ chức kinh tế sử dụng đất giao thông, thủy lợi, sử dụng đất xây dựng các công trình công cộng khác không có mục đích kinh doanh... hoặc việc sử dụng đất của tổ chức kinh tế có thời hạn, ví dụ tổ chức kinh tế sử dụng đất vào mục đích thương mại, dịch vụ, xây dựng cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư...

*Bốn là*, đối với một số lĩnh vực kinh tế đặc thù hoặc khuyến khích đầu tư, pháp luật có quy định tạo điều kiện để tổ chức kinh tế có thể tiếp cận nhanh chóng, thuận tiện trong việc sử dụng đất. Ví dụ: các tổ chức khác sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất song đối với tổ chức kinh tế đầu tư trong khu công nghệ cao, khu kinh tế thì được Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu kinh tế cho thuê đất hoặc thuê lại đất trong khu công nghệ cao, khu công nghệ cao, khu kinh tế của doanh nghiệp kinh doanh hệ thống cơ sở hạ tầng trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế...

*Năm là*, người sử dụng đất nói chung khi thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất phải có một trong những điều kiện là được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Tuy nhiên, tổ chức kinh tế kinh doanh quyền sử dụng đất nói riêng và kinh doanh bất động sản nói chung lại là một ngoại lệ. Theo đó, tổ chức kinh tế kinh doanh dự án đầu tư bất động sản không phải là nhà ở được chuyển nhượng dự án khi thực hiện xong giải phóng mặt bằng; tổ chức kinh tế đầu tư kinh doanh dự án nhà ở được bàn nhà ở hình thành trong tương lai gắn liền với quyền sử dụng đất khi đã xây dựng xong phần móng nhà. Điều này góp phần tạo thuận lợi cho hoạt động sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế.

*Sáu là*, nhu cầu sử dụng đất của tổ chức kinh tế là rất lớn và việc sử dụng đất này tác động trực tiếp đến cộng đồng. Do đó, việc giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức phải dựa trên một trong những căn cứ là dự án đầu tư nhằm đảm bảo sử dụng đất đúng mục đích, hợp lý, tiết kiệm và tránh lãng phí. Hơn nữa, việc sử dụng đất của tổ chức kinh tế không chỉ thực hiện đúng các quy định của pháp luật đất đai và các đạo luật khác có liên quan mà còn tuân thủ các quy định của Bộ chủ quản hoặc quy chế, nghị quyết của Hội đồng quản trị, nghị quyết của Đại hội đồng cổ

đồng, điều lệ công ty v.v... và phù hợp với chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, chiến lược sản xuất - kinh doanh của mỗi tổ chức kinh tế.

*iii) Phân loại tổ chức kinh tế trong sử dụng đất*

Có rất nhiều tiêu chí khác nhau để phân loại tổ chức kinh tế trong sử dụng đất. Tuy nhiên, căn cứ vào quy định của Luật doanh nghiệp năm 2015 thì tổ chức kinh tế trong sử dụng đất được phân thành các loại cơ bản sau đây:

*Một là*, doanh nghiệp nhà nước sử dụng đất. Đó là doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ [73, Khoản 8 Điều 4] được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất trong lĩnh vực sản xuất - kinh doanh, dịch vụ.

*Hai là*, doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế khác sử dụng đất. Đó là Công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty hợp danh và doanh nghiệp tư nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh, dịch vụ.

*Ba là*, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất bao gồm doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp Việt Nam mà nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, sáp nhập, mua lại theo quy định của pháp luật về đầu tư [70, Khoản 7 Điều 5] được Nhà nước Việt Nam giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam.

*Bốn là*, các tổ chức kinh tế tập thể sử dụng đất bao gồm các hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất trong hoạt động sản xuất - kinh doanh, dịch vụ.

**2.2.2. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất**

**2.2.2.1. Cơ sở hình thành và chấm dứt quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất**

*i) Giao đất*

Kể từ khi Hiến pháp năm 1980 ra đời, đất đai ở nước ta thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Tuy nhiên, Nhà nước không trực tiếp chiếm hữu, sử dụng đất mà chuyển giao đất đai cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân (gọi chung là người sử dụng đất) sử dụng ổn định lâu dài thông qua hình thức giao đất. Hình vi này được pháp luật quan niệm là: "Nhà nước giao

quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước giao đất) là việc Nhà nước ban hành quyết định giao đất để trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất" [70, Khoản 7 Điều 3]. Như vậy, giao đất là cơ sở pháp lý hình thành quyền sử dụng đất của người sử dụng đất nói chung và tổ chức sử dụng đất nói riêng song không phải bất kỳ hành vi giao đất nào của cơ quan nhà nước cũng làm phát sinh quyền sử dụng đất mà chỉ những hành vi của các cơ quan nhà nước được pháp luật quy định, mới làm phát sinh quyền sử dụng đất. Theo quy định của pháp luật đất đai, cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất cho tổ chức sử dụng đất là Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) (khoản 1, Điều 59 Luật đất đai năm 2013). Vì vậy, chỉ hành vi giao đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mới làm phát sinh quyền sử dụng đất của tổ chức.

#### *ii) Cho thuê đất*

Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất nói chung và tổ chức sử dụng đất nói riêng không chỉ được xác lập thông qua hình thức Nhà nước giao đất mà còn phát sinh bằng việc Nhà nước cho thuê đất; theo đó: "Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước cho thuê đất) là việc Nhà nước quyết định trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất thông qua hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất" [70, Khoản 8 Điều 3]. Cho thuê đất bao gồm hai hình thức sau:

*Một là*, Nhà nước cho thuê đất thông qua các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Quan hệ cho thuê đất này phát sinh giữa một bên là Nhà nước (đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai) với bên kia là người sử dụng đất nói chung và tổ chức sử dụng đất nói riêng. Trong trường hợp này thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất cũng chính là cơ quan có thẩm quyền cho thuê đất. Thông qua một quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, người thuê đất có quyền sử dụng mảnh đất thuê, được hưởng các quyền và thực hiện các nghĩa vụ mà pháp luật quy định trong quá trình sử dụng đất. Hình thức cho thuê đất này được xác lập dựa trên yếu tố công quyền và được thực hiện trong lĩnh vực quản lý đất đai. Điều này có nghĩa là việc cho thuê đất không phụ thuộc vào ý muốn chủ quan của người sử dụng đất mà phụ thuộc vào ý chí của Nhà nước - vừa là một tổ chức chính trị, quyền lực thống nhất quản lý đất đai, vừa là người đại diện chủ sở hữu đất đai.

*Hai là, người sử dụng đất được cho thuê và thuê lại quyền sử dụng đất.* Quan hệ cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất phát sinh giữa một bên là người được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất (bên cho thuê) với bên thuê, hoặc thuê lại quyền sử dụng đất. Đây là hình thức cho thuê đất được xác lập dựa trên sự thỏa thuận ý chí của người sử dụng đất thông qua các giao dịch đất đai. Việc pháp luật quy định cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã tạo cơ sở pháp lý để thúc đẩy sự phát triển các giao dịch đất đai giữa những người sử dụng đất với nhau, đáp ứng yêu cầu của hoạt động sản xuất, kinh doanh trong nền kinh tế thị trường. Theo hình thức này quyền và nghĩa vụ của tổ chức sử dụng đất được phát sinh trên cơ sở hợp đồng thuê hoặc thuê lại đất với người sử dụng đất khác.

*iii) Công nhận quyền sử dụng đất*

Không chỉ Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất là cơ sở pháp lý làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của tổ chức sử dụng đất. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức sử dụng đất còn được phát sinh thông qua việc Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Theo Luật đất đai năm 2013:

Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất ổn định mà không có nguồn gốc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu đối với thửa đất xác định [70, khoản 9 Điều 3].

Như vậy, không giống với giao đất, cho thuê đất; đối với trường hợp Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất của tổ chức thì trên thực tế tổ chức đã có quyền và nghĩa vụ sử dụng đất ổn định, việc công nhận của Nhà nước chỉ là thừa nhận về mặt pháp lý quyền sử dụng đất ổn định của tổ chức (hợp thức hóa quyền sử dụng đất) thông qua việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

*iv) Chuyển quyền sử dụng đất*

Quyền của tổ chức sử dụng đất không chỉ phát sinh thông qua việc Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất mà còn được hình thành từ việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất: "Chuyển quyền sử dụng đất là việc



chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác thông qua các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất và góp vốn bằng quyền sử dụng đất" [70, khoản 10 Điều 3]. Theo pháp luật hiện hành, tổ chức được nhận quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất và nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất [70, Điều 169]. Như vậy, quyền và nghĩa vụ của tổ chức sử dụng đất còn được phát sinh thông qua các giao dịch về nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất và nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Mặc dù pháp luật cho phép tổ chức sử dụng đất được thực hiện các giao dịch nhận chuyển quyền sử dụng đất, nhưng không phải nhận chuyển nhượng một cách tùy tiện, mà phải tuân theo các quy định của pháp luật. Cụ thể, chỉ được nhận chuyển quyền sử dụng đất trong thời hạn giao đất, thuê đất, không làm thay đổi mục đích sử dụng đất và tuân theo trình tự, thủ tục về chuyển quyền sử dụng đất v.v...

*v) Thu hồi đất*

Nếu như giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất ổn định và nhận chuyển quyền sử dụng đất là cơ sở pháp lý làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của tổ chức sử dụng đất thì thu hồi đất lại là sự kiện pháp lý làm chấm dứt quyền sử dụng đất. "Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất của người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai" [70, khoản 11 Điều 3]. Thu hồi đất được quy định tại Mục 1 Chương 6 Luật đất đai năm 2013 (từ Điều 61 - Điều 71). Nghiên cứu các quy định hiện hành về thu hồi đất, có thể rút ra một số nội dung đáng chú ý sau đây:

*Thứ nhất*, quyền sử dụng đất của người sử dụng đất bị chấm dứt bằng một quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hay nói cách khác nó bị chấm dứt do ý chí của Nhà nước. Đây là các trường hợp thu hồi đất được quy định tại Điều 64 và Điều 65 Luật đất đai năm 2013. Xét về bản chất, các trường hợp thu hồi đất này là hậu quả pháp lý trực tiếp của hành vi vi phạm pháp luật được xác định do lỗi của người sử dụng đất gây ra trong quá trình sử dụng đất. Trong các trường hợp này, quyền sử dụng đất chỉ bị chấm dứt khi có một quyết định thu hồi

đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Điều này có nghĩa là dù trên thực tế người sử dụng đất có thực hiện hành vi vi phạm pháp luật đất đai song quyền sử dụng đất của họ vẫn chưa bị chấm dứt chừng nào cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa ra quyết định thu hồi đất [67, Điều 66].

*Thứ hai*, quyền sử dụng đất của người sử dụng đất bị chấm dứt vì lợi ích chung của xã hội (đây là trường hợp chấm dứt quyền sử dụng đất vì lý do khách quan). Đó là trường hợp Nhà nước thu hồi đất của người đang sử dụng đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng quy định tại Điều 61 và Điều 62 Luật đất đai năm 2013. Thu hồi đất trong các trường hợp này khác với việc thu hồi đất theo Điều 64 và Điều 65 Luật đất đai năm 2013 ở các khía cạnh sau đây:

- Các trường hợp thu hồi đất theo Điều 64 và Điều 65 Luật đất đai 2013 là do người sử dụng đất có hành vi vi phạm pháp luật đất đai; nên thu hồi đất là chế tài của Nhà nước áp dụng đối với hành vi vi phạm pháp luật của người sử dụng đất. Trong các trường hợp này, người sử dụng đất không được bồi thường về đất.

- Quyền sử dụng đất của người sử dụng đất bị chấm dứt bởi việc thu hồi đất do các lý do khách quan vì lợi ích chung của xã hội có bản chất pháp lý hoàn toàn khác. Trong trường hợp này, thu hồi đất không phải từ nguyên nhân vi phạm pháp luật đất đai của người sử dụng đất mà xuất phát từ nhu cầu, từ lợi ích chung của xã hội. Vì vậy, người sử dụng đất được Nhà nước bồi thường về đất và bồi thường thiệt hại về tài sản trên đất.

Bên cạnh đó, quyền và nghĩa vụ của tổ chức sử dụng đất còn bị chấm dứt trong các trường hợp: a) Tổ chức sử dụng đất chuyển nhượng quyền sử dụng đất; b) Tổ chức sử dụng đất tặng cho quyền sử dụng đất; c) Tổ chức sử dụng đất thế chấp quyền sử dụng đất mà không trả được vốn và lãi vay; d) Tổ chức sử dụng đất góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

#### ***2.2.2.2. Các hình thức sử dụng đất của tổ chức kinh tế nhìn từ yêu cầu phát triển vĩ mô và vi mô***

Như phần trên đã phân tích, việc sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong nền kinh tế thị trường đòi hỏi phải đảm bảo sự bình đẳng, công khai minh bạch và để

tiếp cận. Quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế phát sinh dựa trên chế độ sở hữu toàn dân về đất đai do Nhà nước đại diện chủ sở hữu song nó lại trực tiếp tham gia vào hoạt động sản xuất - kinh doanh, dịch vụ và chịu tác động của các quy luật khách quan của nền kinh tế thị trường. Chính vì vậy các hình thức sử dụng đất của tổ chức kinh tế vừa được thực hiện ở thị trường quyền sử dụng đất sơ cấp vừa được thực hiện ở thị trường quyền sử dụng đất thứ cấp. Đây là hai thị trường có mối quan hệ gắn bó và ảnh hưởng lẫn nhau. Ở nước ta, việc sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong điều kiện kinh tế thị trường cũng không thể thoát ly khỏi chế độ sở hữu toàn dân về đất đai. Ngược lại, không vì đảm bảo quyền sở hữu toàn dân về đất đai mà hạn chế quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế hay cản trở không cho phép quyền sử dụng đất này tiếp cận thị trường bất động sản. Điều này có nghĩa là chế độ sở hữu toàn dân về đất đai là cơ sở làm phát sinh quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế song không gây cản trở việc sử dụng đất vào mục đích sản xuất - kinh doanh, dịch vụ của tổ chức kinh tế. Ngược lại, việc sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong nền kinh tế thị trường không thoát lý chế độ sở hữu toàn dân về đất đai.

Nhìn từ yêu cầu phát triển vĩ mô và vi mô, các hình thức sử dụng đất của tổ chức kinh tế được hình thành bởi:

*Một là*, thị trường quyền sử dụng đất sơ cấp. Đây là thị trường phát sinh quyền sử dụng đất giữa một bên là Nhà nước với vai trò đại diện chủ sở hữu toàn dân với bên kia là tổ chức kinh tế với vai trò là người sử dụng đất thông qua hoạt động giao đất, cho thuê đất (bao gồm giao đất có thu tiền sử dụng đất; thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê). Trên thực tế, phần lớn các tổ chức kinh tế có quyền sử dụng đất thông qua loại thị trường này.

*Hai là*, thị trường quyền sử dụng đất thứ cấp. Đây là thị trường mà quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế được xác lập thông qua các giao dịch với tổ chức kinh tế khác, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất bao gồm chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất v.v... Thị trường quyền sử dụng đất thứ cấp hình thành sau khi có sự tồn tại của thị trường quyền sử dụng đất sơ cấp. Tuy nhiên, quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế hình thành trên thị trường này dường như chiếm số lượng còn khiêm tốn.

### ***2.2.2.3. Nội hàm của quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất và những yêu cầu cần thể chế hóa***

#### ***i) Quan niệm về quyền của tổ chức kinh tế sử dụng đất***

Tổ chức kinh tế sử dụng đất là một chủ thể sử dụng đất cụ thể. Việc tìm hiểu quyền của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất không thể tách rời với việc nghiên cứu quyền của chủ thể quan hệ pháp luật nói chung và quyền sử dụng đất nói riêng.

Quyền chủ thể là cách xử sự mà pháp luật cho phép chủ thể được tiến hành. Nói cách khác, quyền chủ thể là khả năng của chủ thể xử sự theo cách thức nhất định được pháp luật cho phép. Nói là khả năng có nghĩa là chủ thể có thể lựa chọn giữa việc xử sự theo cách thức mà nó được phép tiến hành hoặc không xử sự như vậy [89, tr. 448]. Quyền sử dụng đất là một khái niệm được sử dụng rất phổ biến trong pháp luật đất đai Việt Nam. Quyền sử dụng đất được quan niệm theo hai phương diện:

*(i) Phương diện chủ quan:* Đây là một quyền năng của người sử dụng đất trong việc khai thác, sử dụng các thuộc tính có ích của đất để đem lại một lợi ích vật chất nhất định. Quyền năng này của người sử dụng đất được pháp luật đất đai ghi nhận và bảo hộ. Trên phương diện này, Quyền sử dụng đất được các tài liệu, sách, báo pháp lý quan niệm như sau:

- Theo Từ điển Luật học do Viện Khoa học Pháp lý (Bộ Tư pháp) biên soạn:

Quyền sử dụng đất: Quyền của các chủ thể được khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ việc sử dụng đất được Nhà nước giao, cho thuê hoặc được chuyển giao từ những chủ thể khác thông qua việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho... từ những chủ thể khác có quyền sử dụng đất;

Người sử dụng đất có các quyền: 1. Quyền được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 2. Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất; 3. Hưởng các lợi ích do công trình của Nhà nước về bảo vệ, cải tạo đất nông nghiệp; 4. Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, bồi bổ đất nông nghiệp; 5. Được Nhà nước bảo vệ khi bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình; 6. Khiếu nại,

tổ cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm pháp luật đất đai. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất... theo quy định của pháp luật về đất đai [109, tr. 655].

- Theo Giáo trình Luật đất đai của Trường Đại học Luật Hà Nội:

Quyền sử dụng đất là quyền khai thác các thuộc tính có ích của đất đai để phục vụ cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước;

Xét về khía cạnh kinh tế, quyền sử dụng đất có ý nghĩa quan trọng vì nó làm thỏa mãn các nhu cầu và mang lại lợi ích vật chất cho các chủ sử dụng trong quá trình sử dụng đất [90, tr. 92].

Như vậy, xét trên phương diện chủ quan quyền sử dụng đất là một quyền năng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nhằm khai thác các thuộc tính có ích của đất đai và đem lại lợi ích vật chất nhất định cho họ.

(ii) *Phương diện khách quan*: Quyền sử dụng đất là một chế định quan trọng của pháp luật đất đai bao gồm tổng hợp các quy phạm pháp luật đất đai do Nhà nước ban hành nhằm điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh trong quá trình sử dụng đất như quan hệ làm phát sinh quyền sử dụng đất; quan hệ về thực hiện các quyền năng của quyền sử dụng đất; quan hệ về bảo hộ quyền sử dụng đất (giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp về quyền sử dụng đất);

Xét trên phương diện này quyền sử dụng đất với tư cách là một chế định pháp luật bao gồm các quy định làm căn cứ pháp lý phát sinh quyền sử dụng đất; các quy định về thực hiện quyền sử dụng đất và các quy định về giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp về quyền sử dụng đất. Luật đất đai năm 2013 đã dành hẳn một chương (Chương XI - từ Điều 166 đến Điều 194) quy định về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất; bao gồm các quyền và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất và các quyền và nghĩa vụ cụ thể của từng nhóm chủ thể sử dụng đất.

Tiếp cận dưới góc độ đất đai thì các quyền của người sử dụng đất được chia thành các nhóm sau:

*Nhóm thứ nhất*: Nhóm quyền thể hiện tư cách của người sử dụng đất đối với đất đai và hưởng sự bảo hộ của pháp luật, nhóm này bao gồm các quyền: (i) Được

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; (ii) Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất; (iii) Hưởng các lợi ích do công trình của Nhà nước phục vụ việc bảo vệ, cải tạo đất nông nghiệp; (iv) Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, bồi bổ đất nông nghiệp; (v) Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình; (vi) Được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật đất đai; (vii) Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai. Nhóm quyền này có một số nội dung cơ bản sau đây:

- Về phương diện xác lập và công nhận tư cách của người sử dụng đất, trước tiên phải đề cập đến "Quyền được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)". Ý nghĩa của quyền này thể hiện việc Nhà nước thừa nhận tính hợp pháp của việc sử dụng đất của người sử dụng đất và xác lập cơ sở pháp lý để người sử dụng đất thực hiện các quyền của mình trong quá trình sử dụng đất. Chỉ những người sử dụng đất ổn định, lâu dài, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất mới được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bởi lẽ, Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (sau đây gọi là Nhà nước) là người đại diện cho chủ sở hữu toàn dân về đất đai song trên thực tế, Nhà nước lại không trực tiếp chiếm hữu, sử dụng đất đai mà là những người được Nhà nước cho thuê đất, được giao đất và được công nhận quyền sử dụng đất. Để bảo hộ các quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất thì Nhà nước phải xác lập tư cách cho người sử dụng đất thông qua việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng chủ sử dụng đất.

- Pháp luật quy định cho người sử dụng đất có quyền được hưởng các thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất được giao, cho thuê... Đây là những lợi ích mà người sử dụng đất thu được khi khai thác các thuộc tính có ích của đất hoặc đã đầu tư vào đất đai trong quá trình sử dụng đất. Không những thế, người sử dụng đất còn nhận được sự giúp đỡ của Nhà nước trong việc bồi bổ, cải tạo đất hoặc được hưởng các lợi ích từ các công trình công cộng do Nhà nước đầu tư về bảo vệ, cải tạo đất mang lại; đồng thời, họ còn được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

- Về phương diện bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, pháp luật hiện hành quy định cho người sử dụng đất được quyền tự bảo vệ thông qua việc khiếu nại, tố cáo, khởi kiện các hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình hoặc yêu cầu Nhà nước, xã hội can thiệp bảo vệ quyền lợi hợp pháp giúp mình.

*Nhóm thứ hai:* Nhóm quyền thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất, bao gồm: (i) Quyền chuyển đổi quyền sử dụng đất; (ii) Quyền tặng cho quyền sử dụng đất; (iii) Quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất; (iv) Quyền cho thuê quyền sử dụng đất; (v) Quyền cho thuê lại quyền sử dụng đất; (vi) Quyền thừa kế quyền sử dụng đất; (vii) Quyền thế chấp quyền sử dụng đất; (viii) Quyền góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Đây là nhóm quyền thể hiện mối quan hệ giao dịch "ngang" giữa những người sử dụng đất với nhau. Hay nói cách khác, các quyền này góp phần vào việc hình thành thị trường quyền sử dụng đất thứ cấp ở nước ta.

*Nhóm thứ ba:* Người sử dụng đất được quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất [70, Điều 172]. Quyền này giúp cho người sử dụng đất dễ dàng tiếp cận trong việc sử dụng đất đai theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê phù hợp với điều kiện, hoàn cảnh và năng lực tài chính của mình.

Từ việc tiếp cận lý luận về quyền của người sử dụng đất trên đây, tác giả cho rằng quyền của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất được hiểu trên hai phương diện: *Một là*, theo phương diện chủ quan. Quyền của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất là quyền của tổ chức kinh tế trong việc khai thác các thuộc tính có ích, công dụng của đất đai trong hoạt động sản xuất - kinh doanh, dịch vụ nhằm mục đích thu lợi nhuận; *Hai là*, theo phương diện khách quan. Quyền của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất là một chế định quan trọng của pháp luật đất đai bao gồm tổng hợp các quy phạm pháp luật đất đai do Nhà nước ban hành nhằm điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh trong quá trình sử dụng đất của tổ chức kinh tế.

#### *ii) Quan niệm về nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất*

Bên cạnh các quyền được pháp luật quy định, tổ chức kinh tế phải thực hiện những nghĩa vụ pháp lý trong quá trình sử dụng đất. "Nghĩa vụ chủ thể là cách xử

sự mà Nhà nước bắt buộc chủ thể phải tiến hành nhằm đáp ứng việc thực hiện quyền của chủ thể khác" [89, tr. 449]. Theo quy định của pháp luật hiện hành, nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất bao gồm hai nhóm chủ yếu sau đây:

*Nhóm thứ nhất*, nhóm nghĩa vụ tuân thủ trật tự quản lý đất đai, bao gồm:

(i) Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan; (ii) Thực hiện kê khai đăng ký đất đai; làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; (iii) Thực hiện các biện pháp bảo vệ đất; (iv) Tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường, không làm tổn hại đến lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất có liên quan; (v) Tuân theo các quy định của pháp luật về việc tìm thấy vật trong lòng đất; (vi) Giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất, khi hết thời hạn sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn sử dụng.

*Nhóm thứ hai*, nhóm nghĩa vụ thực hiện các nghĩa vụ tài chính trong quá trình sử dụng đất, bao gồm: (i) Nộp thuế sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản, lệ phí địa chính...; (ii) Nộp tiền sử dụng đất tiền thuê đất khi được giao đất, thuê đất theo quy định của pháp luật v.v...

*iii) Những yêu cầu cần thể chế hóa quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất*

Trong điều kiện kinh tế thị trường và hội nhập quốc tế, việc thể chế hóa quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất cần đáp ứng các yêu cầu cơ bản sau đây:

*Một là*, đảm bảo tính công bằng, bình đẳng về quyền và nghĩa vụ của mọi tổ chức kinh tế trong sử dụng đất. Trong nền kinh tế thị trường, tổ chức kinh tế thuộc mọi thành phần kinh tế hoạt động sản xuất - kinh doanh, dịch vụ trong điều kiện cạnh tranh bình đẳng, lành mạnh. Đất đai là một trong những yếu tố đầu vào trực tiếp tham gia hoạt động sản xuất - kinh doanh, dịch vụ của tổ chức kinh tế. Hoạt động cạnh tranh lành mạnh của tổ chức kinh tế chỉ có thể đạt hiệu quả thực sự khi



quyền tiếp cận đất đai của các tổ chức kinh tế được thể chế hóa bằng các quy định mang tính bình đẳng, công bằng.

Tính công bằng, bình đẳng trong các quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất thể hiện:

- Không có sự phân biệt, đối xử trong các quy định về hình thức sử dụng đất giữa tổ chức kinh tế nhà nước với tổ chức kinh tế tư nhân, tổ chức kinh tế tập thể; giữa tổ chức kinh tế trong nước với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài v.v...

- Trên thực tế, các tổ chức kinh tế sử dụng đất với nhiều mục đích khác nhau song xét trên mặt bằng pháp lý các tổ chức này có quyền và nghĩa vụ sử dụng đất giống nhau; không có các quy định bảo hộ, ưu đãi về quyền sử dụng đất; ưu đãi về nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với tổ chức kinh tế nhà nước.

*Hai là*, đảm bảo tính công khai, minh bạch. Các quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất được ban hành phải rõ ràng, cụ thể về nội dung; minh bạch về thông tin và dữ liệu được các tình huống phát sinh trong sử dụng đất. Đồng thời, những quy định này phải được công bố công khai, rộng rãi trên các phương tiện thông tin đại chúng; trang thông tin điện tử của các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, cơ sở dữ liệu luật Việt Nam và dễ dàng, thuận lợi cho mọi tổ chức kinh tế, người dân truy cập, tra cứu, khai thác sử dụng.

*Ba là*, đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ. Các quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất được ban hành phải đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ; thể hiện:

- Việc quy định quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất không có sự mâu thuẫn, chồng chéo về nội dung giữa các quy định này.

- Quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất phải đảm bảo sự thống nhất, tương thích và phù hợp với những quy định của các đạo luật khác có liên quan trong hệ thống pháp luật Việt Nam.

*Bốn là*, đảm bảo tính khả thi trên thực tế. Các quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất được ban hành phải phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội; tâm lý, ý thức pháp luật, trình độ dân trí của người dân nói chung và của tổ chức kinh tế nói riêng.

*Năm là*, đảm bảo tính đơn giản, dễ hiểu về nội dung. Các quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất được ban hành phải sử dụng từ ngữ trong sáng, gần gũi với người dân; tránh sử dụng văn phong mang tính học thuật, bác học gây khó hiểu về nội dung. Hơn nữa, các nhà lập pháp nên hạn chế việc sử dụng từ đa nghĩa trong việc soạn thảo các quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất phải để gây ra cách hiểu, cách giải thích khác nhau dẫn đến sự tùy tiện trong áp dụng thực thi trên thực tế làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất đai.

#### ***2.2.2.4. Vấn đề thu hồi đất nhìn từ góc độ đảm bảo môi trường hoạt động của các tổ chức kinh tế***

Dưới góc độ đảm bảo môi trường hoạt động của các tổ chức kinh tế, việc thu hồi đất được nhìn nhận trên hai khía cạnh chủ yếu sau đây:

*Thứ nhất*, thu hồi đất là một phương thức để giải quyết bài toán đất đai cho nhu cầu sản xuất - kinh doanh, dịch vụ của tổ chức kinh tế. Như chúng ta đã biết, để có thể tiến hành sản xuất - kinh doanh, dịch vụ thì tổ chức kinh tế phải có địa bàn hoạt động, trụ sở, nhà xưởng và nơi sản xuất. Điều này chỉ có thể giải quyết được khi tổ chức kinh tế có đất để sử dụng. Tuy nhiên, trong điều kiện đất đai thuộc sở hữu toàn dân, Nhà nước là đại diện chủ sở hữu không trực tiếp sử dụng đất mà giao đất, cho thuê đất cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng (gọi chung là người sử dụng đất) hoặc công nhận quyền sử dụng đất ổn định lâu dài của người sử dụng đất thì tổ chức kinh tế muốn tiếp cận được đất đai sử dụng cho sản xuất - kinh doanh, dịch vụ phải thông qua hình thức chủ yếu là Nhà nước thu hồi đất của người sử dụng đất. Sau đó, tổ chức này được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng. Thực tiễn cho thấy việc tiếp cận đất đai của tổ chức kinh tế sẽ gặp rất nhiều khó khăn, trở ngại nếu họ phải trực tiếp thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất. Do người bị thu hồi đất cố tình bắt ép tổ chức kinh tế phải bồi thường với mức giá cao vô lý, dẫn đến dây dưa, chây ỳ không chịu bàn giao đất. Do đó, để bảo đảm môi trường hoạt động của tổ chức kinh tế, Nhà nước phải đứng ra thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng khi thu hồi đất nhằm tạo ra quỹ đất "sạch" (đất đã thực hiện xong bồi thường, giải phóng mặt bằng). Sau đó, Nhà nước

cho các tổ chức kinh tế sử dụng quỹ đất này vào mục đích sản xuất - kinh doanh, dịch vụ thông qua việc giao đất, cho thuê đất. Đây là kinh nghiệm mà Hàn Quốc thực hiện rất thành công mà Việt Nam cần phải học tập.

*Thứ hai*, việc thu hồi đất của tổ chức kinh tế đang sử dụng chỉ được thực hiện trong trường hợp thật cần thiết và phải tuân thủ đúng quy định của Hiến pháp và pháp luật đất đai "Nhà nước thu hồi đất do tổ chức, cá nhân đang sử dụng trong trường hợp thật cần thiết do luật định vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Việc thu hồi đất phải công khai, minh bạch và được bồi thường theo quy định của pháp luật" [69, khoản 3 Điều 54]. Hơn nữa, các tổ chức này phải được bồi thường về đất và bồi thường thiệt hại về tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất do việc Nhà nước thu hồi đất gây ra. Có như vậy mới tránh được sự tùy tiện, tham nhũng, tiêu cực và lợi ích nhóm trong việc thu hồi đất; đồng thời mới đảm bảo môi trường đầu tư, kinh doanh ổn định để các tổ chức kinh tế yên tâm, đầu tư làm ăn lâu dài tại Việt Nam.

### **2.2.3. Mục đích sử dụng đất và hình thức sử dụng đất chi phối quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất**

Trên thực tế, nhu cầu sử dụng đất của con người rất đa dạng và phong phú. Nhà nước phân loại đất đai căn cứ vào mục đích sử dụng chủ yếu nhằm đáp ứng các nhu cầu sử dụng đất khác nhau của xã hội và bảo đảm quản lý chặt chẽ, sử dụng đất đúng mục đích. Tương ứng với mỗi loại đất và phương thức sử dụng, pháp luật quy định cho tổ chức kinh tế sử dụng đất các quyền và nghĩa vụ khác nhau. Điều này, được thể hiện ở các khía cạnh chủ yếu sau đây:

*Thứ nhất*, căn cứ vào từng mục đích sử dụng đất và đối với mỗi loại đất khác nhau, pháp luật quy định quyền và nghĩa vụ không giống nhau cho tổ chức kinh tế sử dụng đất. Điều này có nghĩa là mục đích sử dụng đất chi phối các quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất. Cụ thể:

- Trong cùng một loại đất, nếu mục đích sử dụng khác nhau thì pháp luật quy định quyền và nghĩa vụ cho tổ chức kinh tế sử dụng cũng khác nhau. *Ví dụ*: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sử dụng vào mục đích công cộng

không nhằm mục đích kinh doanh [70, khoản 2 Điều 54] hoặc sử dụng đất để xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo dự án của Nhà nước [70, khoản 4 Điều 54]. Trường hợp tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê [70, khoản 2 Điều 55] hoặc tổ chức kinh tế được giao đất thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng thì được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất [70, khoản 4 Điều 55]. Như vậy, nếu tổ chức kinh tế sử dụng đất vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh thu lợi nhuận thì không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính nộp tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất. Ngược lại, khi tổ chức kinh tế sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê; để thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng (có mục đích kinh doanh thu lợi nhuận) thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính trả tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất.

- Trong cùng một phương thức sử dụng đất, nhưng loại hình tổ chức kinh tế khác nhau thì pháp luật quy định quyền và nghĩa vụ sử dụng đất cũng khác nhau. *Ví dụ:* Tổ chức kinh tế, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê [70, khoản 2 và 3 Điều 55]. Nhưng tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (trừ trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình, cá nhân, trừ trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt); trong khi đó, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài chỉ được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ [70, điểm b khoản 1 Điều 169].

- Giữa các loại đất, nếu mục đích sử dụng khác nhau thì pháp luật quy định cho tổ chức kinh tế sử dụng đất quyền và nghĩa vụ khác nhau. *Ví dụ:* trường hợp tổ chức kinh tế sử dụng đất vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh thì khi Nhà nước giao đất không phải thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử

dụng đất [70, khoản 2 Điều 54]. Ngược lại, tổ chức kinh tế sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê (nhằm mục đích kinh doanh thu lợi nhuận) thì khi được Nhà nước giao đất phải thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất [70, khoản 2 Điều 55].

- Đối với từng loại đất, khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng đất đối với đất được giao có thu tiền sử dụng đất, thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì quyền và nghĩa vụ mà pháp luật quy định cho tổ chức kinh tế sử dụng đất cũng khác nhau. *Ví dụ:* Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng và chuyển mục đích sử dụng đất mà thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì được chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp và góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất. Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp và chuyển mục đích sử dụng đất mà thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm thì chỉ được thế chấp, bán và góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê [70, khoản 3 Điều 176].

*Thứ hai*, căn cứ vào phương thức sử dụng đất mà pháp luật quy định quyền và nghĩa vụ khác nhau cho tổ chức kinh tế sử dụng đất. Điều này thể hiện, tổ chức kinh tế sử dụng đất theo phương thức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng hoặc được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì được pháp luật cho hưởng ít quyền năng hơn so với tổ chức kinh tế sử dụng đất theo phương thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng hoặc được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Cụ thể: tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng hoặc được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm chỉ có quyền bán, thế chấp, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê [70, khoản 1 Điều 175]. Ngược lại, tổ chức kinh tế sử dụng đất theo phương thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng; được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có quyền chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất... [70, khoản 2 Điều 174].

#### **2.2.4. So sánh quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất trước và sau khi có chế độ sở hữu toàn dân về đất đai ở Việt Nam**

Chế độ sở hữu toàn dân về đất đai ra đời khi Hiến pháp năm 1980 được ban hành ngày 18/12/1980 với quy định: "Đất đai, rừng núi, sông hồ, hầm mỏ, tài nguyên thiên nhiên trong lòng đất, ở vùng biển và thềm lục địa... là của Nhà nước - đều thuộc sở hữu toàn dân" (Điều 19). Chế độ sở hữu toàn dân về đất đai có ảnh hưởng tới quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất, thể hiện ở việc so sánh quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất trước và sau khi có chế độ sở hữu này ở Việt Nam, cụ thể:

*Thứ nhất*, trước khi Hiến pháp 1980 được ban hành, ở nước ta tồn tại các hình thức sở hữu khác nhau về đất đai: sở hữu nhà nước, sở hữu tập thể và sở hữu tư nhân. Chúng ta chưa thấy rõ sự tách biệt giữa quyền sở hữu đất đai với quyền sử dụng đất, phần lớn chủ sở hữu đất đai đồng thời là người sử dụng đất. Họ có đầy đủ mọi quyền năng (quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt đất đai) của chủ sở hữu đất và có toàn quyền thực hiện các giao dịch đất đai mà không bị bất kỳ một hạn chế nào. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất (trong đó có tổ chức kinh tế sử dụng đất) được xây dựng dựa trên quyền sở hữu đất đai của họ. Pháp luật quy định và bảo vệ các quyền của chủ sở hữu đối với đất đai. Các giao dịch đất đai được thực hiện giống với các tài sản thông thường khác. Nhà nước không can thiệp sâu vào các giao dịch đất đai, điều này thể hiện ở việc pháp luật không quy định đầy đủ các điều kiện, hình thức, trình tự và thủ tục khi thực hiện việc mua bán, cho tặng, đổi chác, chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp hay thừa kế đất đai.

*Thứ hai*, Hiến pháp năm 1980 ra đời quy định đất đai là của Nhà nước thuộc sở hữu toàn dân [61, Điều 19]. Tiếp đó, Luật đất đai năm 1987, Luật đất đai năm 1993 quy định Nhà nước giao đất, cho thuê đất cho tổ chức (trong đó có tổ chức kinh tế), hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài và được chuyển quyền sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất. Như vậy, với những quy định này đã tách quyền sử dụng đất khỏi quyền sở hữu đất đai, song giữa hai quyền này lại có mối quan hệ gắn bó chặt chẽ với nhau. Mối tương quan giữa hai quyền này được thể hiện ở những điểm sau:

- Tác giả chia sẻ với PGS.TS. Dương Đăng Huệ [115] khi cho rằng, quyền sở hữu đất đai là quyền hạn ban đầu, còn quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế phát sinh trên cơ sở được Nhà nước - đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai - giao đất hoặc cho thuê đất. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không có đầy đủ các quyền năng như Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu. Khi sử dụng đất được giao, cho thuê, tổ chức kinh tế sử dụng đất phải tuân theo những chế độ, thể lệ mà Nhà nước qui định nhằm bảo vệ và sử dụng đất đai hợp lý. Trong trường hợp cần thiết, Nhà nước sẽ thu hồi đất của tổ chức kinh tế sử dụng đất để sử dụng vào các mục đích chung của xã hội và họ được bồi thường thiệt hại do việc thu hồi đất gây ra.

Về mặt lý thuyết, quyền sở hữu đất đai là một loại quyền trọn vẹn, đầy đủ, còn quyền sử dụng đất lại là một loại quyền không trọn vẹn, không đầy đủ. Tính không đầy đủ của quyền sử dụng đất được thể hiện ở các điểm sau đây:

*Thứ nhất*, tổ chức kinh tế sử dụng đất không có đủ tất cả các quyền năng như Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai.

*Thứ hai*, không phải bất cứ tổ chức kinh tế nào có quyền sử dụng đất hợp pháp cũng có đầy đủ các quyền năng (chuyển đổi, tặng cho, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, thế chấp và góp vốn bằng quyền sử dụng đất) khi chuyển quyền sử dụng đất. Như vậy, phạm vi chủ thể có các quyền này rất hạn chế.

- Quyền sở hữu toàn dân về đất đai là một loại quyền tồn tại độc lập, còn quyền sử dụng đất lại là một loại quyền phụ thuộc. Tính phụ thuộc của quyền sử dụng đất thể hiện ở chỗ, tổ chức kinh tế sử dụng đất không được tự mình quyết định mọi vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện các quyền năng của mình mà chỉ được quyền quyết định một số vấn đề, còn về cơ bản vẫn phải hành động theo ý chí của Nhà nước là đại diện chủ sở hữu đối với đất được giao, cho thuê. *Ví dụ*, sau khi làm xong các thủ tục pháp lý để cho thuê hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì tổ chức kinh tế được chuyển quyền sử dụng phải sử dụng đất theo đúng mục đích của đất trước khi chuyển giao, nhất thiết không được tùy tiện thay đổi. Làm trái quy định này coi như tổ chức kinh tế đã thực hiện một hành vi vi phạm nghiêm trọng pháp luật về đất đai và hậu quả của nó là Nhà nước sẽ thu hồi đất.

Như đã đề cập ở phần trên, hiện nay quyền sử dụng đất nói chung và quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế nói riêng được tách khỏi quyền sở hữu đất đai, điều này được thể hiện trong Luật đất đai năm 2013 như sau: "Đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này" [70, Điều 4] và "Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này" [70, khoản 1 Điều 167].

Mặc dù vậy, tổ chức kinh tế sử dụng đất không được tự do thực hiện các giao dịch đất đai mà Nhà nước với tư cách là đại diện cho chủ sở hữu toàn dân về đất đai giám sát, can thiệp rất sâu vào các giao dịch đất đai này. Sự can thiệp này là rất cần thiết nhằm đảm bảo đất đai không "tuột khỏi tay" chủ sở hữu toàn dân trong điều kiện không ngừng mở rộng các quyền cho người sử dụng đất (trong đó có tổ chức kinh tế sử dụng đất). "Đất đai không thể được đối xử như một loại hàng hóa thông thường... Do vậy, sự quản lý của Nhà nước đối với việc sử dụng đất đai là không thể tránh khỏi" (Mục 10 của Báo cáo Diễn đàn Liên hợp quốc về Sự định cư của con người tổ chức tại Vancouver năm 1976). Sự can thiệp của Nhà nước với tư cách đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai vào quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất nói chung và tổ chức kinh tế sử dụng đất nói riêng (sau đây gọi chung là người sử dụng đất) thể hiện ở những phương diện chủ yếu sau đây:

- Bằng pháp luật, Nhà nước quy định quyền và nghĩa vụ cho người sử dụng đất trong sử dụng đất, cũng như xác lập cơ chế pháp lý bảo đảm cho các quyền và nghĩa vụ này được thực hiện trên thực tế.

- Nhà nước quy định điều kiện, hình thức, trình tự, thủ tục mà người sử dụng đất phải tuân theo khi thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất. Hơn nữa, Nhà nước còn định ra chế độ tài chính mà người sử dụng đất có nghĩa vụ phải tuân thủ khi thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất, *ví dụ*: thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ, lệ phí địa chính v.v...

- Thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, Nhà nước phân định mục đích sử dụng của từng loại đất và quyết định quyền sử dụng của những loại đất nào thì được phép tham gia vào thị trường bất động sản.



- Nhà nước quy định các mẫu hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất cũng như các loại giấy tờ mà người sử dụng đất phải có khi thực hiện các giao dịch đất đai. *Ví dụ:* Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy tờ giao nhà tình nghĩa, quyết định giao đất, cho thuê đất v.v...

- Thanh tra, kiểm tra việc thực hiện các qui định về chuyển quyền sử dụng đất của người sử dụng.

- Giải quyết các khiếu nại, tố cáo, các tranh chấp và xử lý vi phạm phát sinh khi thực hiện các giao dịch đất đai.

## KẾT LUẬN CHƯƠNG 2

1. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất nói chung và tổ chức kinh tế sử dụng đất nói riêng là một chế định cơ bản của pháp luật đất đai. Chế định này ra đời dựa trên chế độ sở hữu toàn dân về đất đai do Nhà nước đại diện chủ sở hữu. Điều này có nghĩa là quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất phát sinh trên cơ sở được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất ổn định lâu dài. Mặc dù được phát sinh trên cơ sở quyền sở hữu toàn dân về đất đai song quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế từng bước tách khỏi quyền sở hữu và mang tính độc lập tương đối. Pháp luật đất đai xác định quyền sử dụng đất là một loại quyền về tài sản và được tham gia trao đổi trên thị trường khi nó tham gia các giao dịch trên thị trường; được đem thế chấp trong quan hệ vay vốn với các tổ chức tín dụng và được góp vốn để hợp tác sản xuất - kinh doanh.

2. Xét dưới góc độ lý luận, khái niệm quyền của tổ chức kinh tế sử dụng đất được hiểu trên hai phương diện.

- Phương diện chủ quan: Quyền của tổ chức kinh tế sử dụng đất là xử sự của tổ chức kinh tế được pháp luật quy định cho tổ chức kinh tế trong khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ việc sử dụng đất được Nhà nước giao, cho thuê hoặc được chuyển giao từ những chủ thể khác thông qua việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho... từ những chủ thể khác có quyền sử dụng đất.

- Phương diện khách quan: Quyền sử dụng đất là một chế định cơ bản của pháp luật đất đai bao gồm tổng hợp các quy phạm pháp luật đất đai do Nhà nước

ban hành nhằm điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh trong quá trình sử dụng đất như quan hệ làm phát sinh quyền sử dụng đất; quan hệ về thực hiện các quyền năng của quyền sử dụng đất; quan hệ về bảo hộ quyền sử dụng đất.

3. Pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất phát triển qua các thời kỳ với việc mở rộng các quyền năng của tổ chức kinh tế sử dụng đất. Họ không chỉ có quyền sử dụng đất mà còn được chuyển quyền sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất thông qua các giao dịch chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, cho thuê lại, thế chấp và góp vốn bằng quyền sử dụng đất v.v...

4. Trong điều kiện kinh tế thị trường và hội nhập quốc tế, việc thể chế hóa thành các quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất phải đáp ứng các yêu cầu công khai, minh bạch, công bằng, bình đẳng, thống nhất, đồng bộ và có tính khả thi.

5. Quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế sử dụng đất là không giống nhau. Điều này phụ thuộc vào mục đích sử dụng đất, hình thức sử dụng đất của từng tổ chức kinh tế và nghĩa vụ tài chính mà tổ chức kinh tế phải thực hiện với Nhà nước.

6. Pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất thường xuyên được sửa đổi, bổ sung theo hướng xóa bỏ sự phân biệt, xác lập sự bình đẳng trong việc tiếp cận đất đai, quyền và nghĩa vụ giữa tổ chức kinh tế với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong sử dụng đất nhằm đáp ứng yêu cầu của công cuộc đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước và hội nhập quốc tế.

### Chương 3

## THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC KINH TẾ TRONG SỬ DỤNG ĐẤT

### 3.1. PHƯƠNG THỨC SỬ DỤNG ĐẤT ÁP DỤNG ĐỐI VỚI CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ TRONG PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH

#### 3.1.1. Nội dung các quy định của pháp luật về phương thức sử dụng đất áp dụng đối với các tổ chức kinh tế

##### 3.1.1.1. Phương thức sử dụng đất áp dụng đối với doanh nghiệp nhà nước

Tìm hiểu pháp luật đất đai hiện hành cho thấy doanh nghiệp nhà nước tiếp cận đất đai cho mục đích sản xuất - kinh doanh, dịch vụ theo các phương thức sử dụng đất cơ bản sau đây:

*Thứ nhất*, doanh nghiệp nhà nước tiếp cận đất đai tại thị trường quyền sử dụng đất sơ cấp. Nhà nước với tư cách đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai thực hiện việc giao đất, cho thuê đất cho doanh nghiệp nhà nước, công nhận quyền sử dụng đất của doanh nghiệp nhà nước. Theo đó:

*Một là*, doanh nghiệp nhà nước được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương giao đất theo hai hình thức:

*i) Giao đất không thu tiền sử dụng đất.* Hình thức giao đất này áp dụng đối với các doanh nghiệp nhà nước công ích như Công ty cây xanh, công ty môi trường đô thị... hoặc doanh nghiệp nhà nước sử dụng đất vì lợi ích công cộng như được Nhà nước giao đất để xây dựng khu xử lý rác thải, để xây dựng vỉa hè, hệ thống chiếu sáng công cộng tại đô thị v.v... Tuy nhiên, hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất không phải là phương thức sử dụng đất chủ yếu của doanh nghiệp nhà nước bởi phần lớn các doanh nghiệp này có chức năng sản xuất - kinh doanh, dịch vụ nhằm mục đích thu lợi nhuận.

*ii) Giao đất có thu tiền sử dụng đất.* Đây là một trong các phương thức sử dụng đất phổ biến của doanh nghiệp nhà nước. Theo đó, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao đất có thu tiền sử dụng đất cho các doanh nghiệp nhà nước sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh, dịch vụ.

Việc sử dụng đất của doanh nghiệp nhà nước trong trường hợp này phụ thuộc chủ yếu vào ý chí của cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất. Điều này có nghĩa là không phải bất kỳ doanh nghiệp nhà nước nào có nhu cầu sử dụng đất cũng được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao đất. Việc giao đất căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất [70, Điều 52]. Trong điều kiện quỹ đất Nhà nước quản lý ngày càng bị thu hẹp (do đã giao, cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê sử dụng ổn định lâu dài) mà nhu cầu sử dụng đất của doanh nghiệp nhà nước không ngừng gia tăng thì phương thức giao đất thể hiện cơ chế "xin - cho", tiềm ẩn nguy cơ, tham nhũng, tiêu cực "chạy chọt" để được Nhà nước giao đất...

*Hai là*, doanh nghiệp nhà nước được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho thuê đất theo hai hình thức: i) Cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; ii) Thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Việc tiếp cận đất đai theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được pháp luật đất đai trao quyền tự lựa chọn cho tổ chức kinh tế nói chung và doanh nghiệp nhà nước nói riêng.

So với phương thức sử dụng đất theo hình thức giao đất, phương thức cho thuê đất ở một mức độ nhất định thể hiện tính công khai minh bạch và sự thỏa thuận giữa bên cho thuê đất là Nhà nước với bên thuê đất là doanh nghiệp nhà nước (cho dù là sự thỏa thuận tương đối và hạn chế). Sự ra đời của phương thức sử dụng đất này đã thay thế cơ chế "xin - cho" trong việc tiếp cận đất đai của doanh nghiệp nhà nước; đồng thời, phù hợp với yêu cầu của nền kinh tế thị trường ở nước ta.

*Ba là*, doanh nghiệp nhà nước được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công nhận quyền sử dụng đất. Phương thức sử dụng đất này áp dụng với các doanh nghiệp nhà nước đang sử dụng đất nhưng chưa được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). So với hình thức giao đất, cho thuê đất thì dường như công nhận quyền sử dụng đất là phương thức sử dụng đất của doanh nghiệp nhà nước mang tính ít phổ biến hơn.

*Thứ hai*, doanh nghiệp nhà nước tiếp cận đất đai sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh, dịch vụ tại thị trường quyền sử dụng đất thứ cấp. Theo pháp luật đất đai hiện hành, bên cạnh việc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; doanh nghiệp nhà nước nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê, thuê lại và nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất.

### ***3.1.1.2. Phương thức sử dụng đất áp dụng đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài***

Trước năm 1987, ở nước ta dường như chưa có hoạt động đầu tư của tổ chức, cá nhân nước ngoài do Luật đầu tư nước ngoài chưa được ban hành. Năm 1987, đạo Luật này được Quốc hội thông qua với mục đích kêu gọi, khuyến khích tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư vào Việt Nam. Luật đất đai năm 1987 và Luật đầu tư nước ngoài năm 1987 đã tạo cơ sở pháp lý cho việc sử dụng đất của tổ chức, cá nhân nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam. Tiếp đó, Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam ra đời ngày 14/10/1994 đã cụ thể hóa các quy định của Luật đất đai năm 1993 về việc sử dụng đất của các chủ thể này tại Việt Nam. Luật đất đai năm 2003 và Luật đất đai năm 2013 đã kế thừa và hoàn thiện chế định pháp luật về sử dụng đất của tổ chức, cá nhân nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam. Các đạo Luật đất đai năm 1987, Luật đất đai năm 1993, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai năm 1998 và năm 2001, Luật đất đai năm 2003 sử dụng thuật ngữ "tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư tại Việt Nam" để chỉ chủ thể kinh doanh thuộc thành phần kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài. Luật đất đai năm 2013 ra đời đã thay thế thuật ngữ "tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư tại Việt Nam" bằng thuật ngữ "doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài". Việc sử dụng đất của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài chủ yếu được thực hiện thông qua thị trường quyền sử dụng đất sơ cấp với việc được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất, giao đất; theo đó:

*Thứ nhất*, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho thuê đất. Trước khi Luật đất đai năm 2013 được ban hành, các đạo Luật đất đai năm 1987, Luật đất đai năm 1993, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều

của Luật đất đai năm 1998 và năm 2001, Luật đất đai năm 2003 quy định phương thức sử dụng đất áp dụng đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài chỉ là việc được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất với thời hạn không quá 50 năm. Trường hợp đầu tư dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà cần thời hạn dài hơn thì thời hạn thuê đất không quá 70 năm. Luật đất đai năm 1987, Luật đất đai năm 1993, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai năm 1998 và năm 2001 chỉ dừng lại ở quy định Nhà nước Việt Nam cho doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuê đất để thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam. Luật đất đai năm 2003 ra đời đã sửa đổi, bổ sung quy định về các hình thức thuê đất; cụ thể doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất bằng một trong các hình thức sau: i) Thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; ii) Thuê đất trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 05 năm; iii) Thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Luật đất đai năm 2013 được ban hành thay thế Luật đất đai năm 2003 quy định một trong hai phương thức sử dụng đất của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài là việc được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

*Thứ hai*, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê. Tìm hiểu quy định của pháp luật đất đai về phương thức sử dụng đất này của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, chúng ta có thể rút ra một số nội dung đáng chú ý sau đây:

*Một là*, phương thức giao đất có thu tiền sử dụng đất áp dụng đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài ra đời khi Luật đất đai năm 2013 được ban hành. Điều này có nghĩa là trước khi Luật đất đai năm 2013 ra đời, các đạo Luật đất đai trước đó chỉ quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuê đất để thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam. Luật đất đai năm 2013 sửa đổi, bổ sung quy định về vấn đề này; theo đó, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài

bên cạnh việc được thuê đất còn được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất nhằm từng bước thu hẹp sự khác biệt trong việc tiếp cận đất đai giữa doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài với tổ chức kinh tế trong nước trong sử dụng đất.

*Hai là*, tuy nhiên, phương thức sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất áp dụng đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài còn hạn chế. Chủ thể sử dụng đất này chỉ được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê mà không áp dụng đối với việc thực hiện các dự án đầu tư khác.

*Thứ ba*, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tiếp cận đất đai theo phương thức được Nhà nước Việt Nam công nhận quyền sử dụng đất tại Việt Nam dường như không có.

*Thứ tư*, bên cạnh phương thức sử dụng đất thông qua việc được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài còn tiếp cận đất đai trên thị trường quyền sử dụng đất thứ cấp bằng hình thức thuê, thuê lại đất trong các khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức, cá nhân sử dụng đất; mua lại hoặc sáp nhập doanh nghiệp Việt Nam theo quy định của pháp luật đầu tư...

### ***3.1.1.3. Phương thức sử dụng đất áp dụng đối với doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế khác***

Theo pháp luật đất đai hiện hành, việc tiếp cận đất đai của doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế khác cũng được thực hiện chủ yếu trên thị trường quyền sử dụng đất sơ cấp giống như doanh nghiệp nhà nước; theo đó:

*Thứ nhất*, doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế khác được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao đất có thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh, dịch vụ.

*Thứ hai*, doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế khác được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh, dịch vụ.

*Thứ ba*, bên cạnh phương thức sử dụng đất theo hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất; doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế khác còn tiếp cận việc sử dụng đất tại thị trường quyền sử dụng đất thứ cấp theo các hình thức: i) Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ii) Thuê, thuê lại quyền sử dụng đất trong các khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao hoặc của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất; iii) Nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; iv) Nhận tặng cho quyền sử dụng đất v.v...

*Thứ tư*, mặc dù phương thức sử dụng đất áp dụng đối với doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế khác mà pháp luật quy định không có gì khác với doanh nghiệp nhà nước. Tuy nhiên, trên thực tế việc tiếp cận đất đai cho nhu cầu sản xuất - kinh doanh của các doanh nghiệp này gặp rất nhiều khó khăn và chưa được đối xử bình đẳng so với doanh nghiệp nhà nước. Điều này thể hiện:

*Một là*, một nghịch lý hiện đang tồn tại là nhiều doanh nghiệp nhà nước hiện đang hưởng một lợi thế không công bằng về đất đai. Các doanh nghiệp nhà nước này đang chiếm giữ những khu đất lớn, nằm ở những vị trí trung tâm, thuận tiện tại các thành phố lớn như Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh v.v... nhưng không sử dụng hoặc sử dụng kém hiệu quả. Theo báo cáo của Sở Tài chính Hà Nội thì các cơ quan hành chính sự nghiệp trên địa bàn đang "ôm giữ" hơn 25.740.000 m<sup>2</sup> đất sử dụng, trị giá 10.265 tỷ đồng (thời giá năm 1997), chiếm tới 75% tổng giá trị tài sản nhà nước của khu vực này thuộc thành phố Hà Nội quản lý. Tuy nhiên, việc quản lý, sử dụng khối tài sản trị giá nhiều chục ngàn tỷ đồng có hiệu quả, tiết kiệm hay không thì cơ quan có trách nhiệm là Sở Tài chính Hà Nội vẫn ... chưa có kết luận [6, tr. 1]. Và theo Báo Đầu tư số ra ngày 01/07/2002 thì: "Tại thời điểm này, Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội đã lập hồ sơ trình thành phố quyết định thu hồi đất của 12 đơn vị để hoang hóa không sử dụng, với diện tích gần 89.000 m<sup>2</sup>". Trong khi đó, hầu hết các doanh nghiệp nhỏ mới đăng ký lại không thể kiếm được một mảnh đất trống phù hợp để thuê hoặc mua lại sử dụng làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh. Tác giả Quý Hào đã phản ánh tình trạng khó khăn của doanh nghiệp dân doanh ở Hà Nội trong việc tìm kiếm mặt bằng sản xuất như sau: Giám đốc của một công ty trách nhiệm



hữu hạn chuyên sản xuất cây xương rồng để xuất khẩu cho rằng doanh nghiệp của anh gặp phải sự cản trở từ phía các cơ quan nhà nước trong vấn đề tìm kiếm mặt bằng mở rộng sản xuất. Vị Giám đốc này cho biết: "Doanh nghiệp đã mua đất từ năm 1992 để mở rộng sản xuất nhưng lại có rất nhiều cấp chính quyền đến cản trở, doanh nghiệp làm nhà kính để triển khai sản xuất thì công an đến canh, gác hàng chục người khiến cho doanh nghiệp đành lại phải ... phủ bạt ngừng sản xuất" [35, tr. 5]. Chính vì những khó khăn kể trên mà diện tích đất của các doanh nghiệp này thuê được chiếm tỷ lệ rất thấp, theo số liệu năm 2002 của Tổng cục Thống kê (Bộ Kế hoạch và Đầu tư) thì diện tích đất mà các doanh nghiệp dân doanh thuê chỉ chiếm 03% tổng diện tích đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của Hà Nội.

Giải pháp hữu hiệu mà hiện nay một số doanh nghiệp tư nhân lựa chọn là thuê lại những diện tích đất chưa sử dụng từ các doanh nghiệp nhà nước. Song việc thuê lại đất này cũng bộc lộ một số mặt hạn chế như thời hạn thuê thường rất bấp bênh, phần lớn các trường hợp là thuê không có hợp đồng bằng văn bản, thông thường chỉ có thỏa thuận miệng được gia hạn theo từng năm và có thể bị hủy bỏ bất kỳ lúc nào. Điều này làm cho các doanh nghiệp tư nhân cảm thấy không an tâm đầu tư, nâng cấp nhà xưởng và kìm hãm sự phát triển hoạt động sản xuất, kinh doanh của họ.

Hai là, doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế khác mà đặc biệt là những doanh nghiệp vừa và nhỏ năng lực tài chính còn hạn chế có nhu cầu sử dụng đất để xây dựng nhà xưởng sản xuất - kinh doanh nhưng vẫn không thể thuê được đất trong các khu công nghiệp, cụm công nghiệp. Bởi lẽ, đất trong các khu công nghiệp, cụm công nghiệp được đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng nên giá thuê đất cao vượt quá năng lực tài chính của doanh nghiệp vừa và nhỏ. Để có thể thuê được đất trong các khu công nghiệp, cụm công nghiệp thì một giải pháp là những doanh nghiệp này vay vốn tại ngân hàng thương mại song thủ tục cho vay vốn không hề đơn giản đòi hỏi phải có tài sản thế chấp. Hơn nữa, lãi suất cho vay vốn cũng là điều khiến các doanh nghiệp vừa và nhỏ phân vân trong việc thực hiện giải pháp này. Theo kết quả nghiên cứu của Chương trình phát triển Dự án Mêkông (Ngân hàng Thế giới) về các doanh nghiệp mới đăng ký thì:

Đến nay, chỉ có 15% trong số những doanh nghiệp cần vốn bổ sung có vay được vốn từ ngân hàng. Quy mô khoản vay dao động từ 05 triệu đến 14 tỷ đồng (trung bình là 837 triệu). Khó khăn lớn nhất thường gặp trong việc vay vốn ngân hàng là do doanh nghiệp không có (hoặc không đủ) tài sản thế chấp chiếm 59%. Đây là một thực tế hiển nhiên đối với những doanh nghiệp nhỏ mới đăng ký thành lập [50, tr. 16].

*Ba là*, một trong những phương thức sử dụng đất áp dụng đối với doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế khác là được Nhà nước giao đất, cho thuê đất. Tuy nhiên, trên thực tế các doanh nghiệp này vấp phải rào cản là thủ tục, trình tự giao đất, cho thuê đất phức tạp cộng với việc phải bỏ ra một khoản phí "bôi trơn" trong việc tiếp cận thông tin về quy hoạch sử dụng đất khiến một số lượng đáng kể doanh nghiệp vừa và nhỏ không thể tiếp cận được đất đai cho nhu cầu sản xuất - kinh doanh. Theo Báo cáo của Ngân hàng Thế giới tại Việt Nam: "... Do khả năng tiếp cận thông tin về quy hoạch sử dụng đất này làm gia tăng các khoản chi phí không chính thức của chủ đầu tư cho các quan chức chịu trách nhiệm quản lý quy hoạch sử dụng đất/đô thị để đổi lấy đặc quyền thông tin" [51, tr. 11]. Hơn nữa, công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng kéo dài do người dân khiếu kiện về giá bồi thường, không chịu bàn giao mặt bằng khiến các doanh nghiệp vừa và nhỏ không có đất để xây dựng nhà xưởng sản xuất, làm lỡ cơ hội đầu tư kinh doanh.

*Bốn là*, sự bất bình đẳng về giá đất cũng là một rào cản đối với sự phát triển doanh nghiệp tư nhân trong nước. Đất đai thuộc sở hữu toàn dân nhưng trên thực tế đã thành "công cụ" chính sách của Nhà nước. Cụ thể là Nhà nước sử dụng đất làm công cụ ưu đãi đầu tư, nhất là đầu tư nước ngoài. Nhà nước chuyển đổi mục đích sử dụng đất, bán quyền sử dụng đất để tăng thu ngân sách v.v... Vì vậy, giá đất có sự phân biệt đối xử rất lớn đối với người sử dụng khác nhau. Giá đất đối với nhà đầu tư nước ngoài, đầu tư nhà nước và các nhà đầu tư thuộc loại ưu tiên của Chính phủ có thể quá thấp (được trợ cấp hay bao cấp lớn, có khi bao cấp toàn phần); còn giá đất cho đa số người còn lại lại quá cao. Thực tế cho thấy, chi phí sử dụng đất quá cao là một trong số các cản trở đối với phát triển doanh nghiệp tư nhân trong nước. Ngược lại, giá đất quá rẻ cho một số đối tượng, nhất là doanh nghiệp nhà nước đang làm

cho việc sử dụng đất trở nên lãng phí, bất công và kém hiệu quả. Thực tế nói trên cũng góp phần tạo ra môi trường kinh doanh không công bằng và bình đẳng, làm méo mó các giao dịch thị trường [19, tr. 215].

#### ***3.1.1.4. Phương thức sử dụng đất áp dụng đối với các tổ chức kinh tế tập thể***

Tiếp cận các quy định của pháp luật đất đai hiện hành cho thấy phương thức sử dụng đất áp dụng với các tổ chức kinh tế tập thể cũng không có sự khác biệt so với những tổ chức kinh tế khác; theo đó:

*Thứ nhất*, các tổ chức kinh tế tập thể tiếp cận đất đai vì mục đích sản xuất - kinh doanh trên thị trường quyền sử dụng đất sơ cấp thông qua việc Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; được Nhà nước cho thuê đất.

*Thứ hai*, bên cạnh việc tiếp cận đất đai trên thị trường quyền sử dụng đất sơ cấp, các tổ chức kinh tế tập thể còn sử dụng đất thông qua các giao dịch nhận tặng cho quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê lại quyền sử dụng đất và nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất... của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất.

*Thứ ba*, các tổ chức kinh tế tập thể sử dụng đất thông qua việc Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ổn định lâu dài. Đây dường như là phương thức sử dụng đất chủ yếu áp dụng đối với các tổ chức này. Bởi lẽ, phần lớn đất đai mà các tổ chức kinh tế tập thể sử dụng có nguồn gốc trước đây thuộc sở hữu tập thể của các hợp tác xã, tập đoàn sản xuất do hộ gia đình xã viên hoặc xã viên tự nguyện đóng góp ruộng đất, trâu bò và tư liệu sản xuất khác vào làm ăn tập thể. Nay trong điều kiện kinh tế thị trường, một số hợp tác xã, tập đoàn sản xuất chuyển đổi sang mô hình hợp tác xã kiểu mới (thực hiện chức năng kinh doanh dịch vụ hoặc cung cấp dịch vụ nông, lâm nghiệp... cho hộ gia đình xã viên); số còn lại giải thể, sắp xếp chuyển giao đất đai và các tài sản của hợp tác xã, tập đoàn sản xuất cho các tổ chức kinh tế tập thể.

#### **3.1.2. Đánh giá việc thực thi các quy định của pháp luật đất đai về phương thức sử dụng đất áp dụng đối với các tổ chức kinh tế**

Thực tiễn thi hành các quy định của pháp luật đất đai về phương thức sử dụng đất áp dụng đối với các tổ chức kinh tế còn bộc lộ một số hạn chế chủ yếu sau đây:

*Thứ nhất*, pháp luật đất đai hiện hành chưa có quy định cho phép doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được thuê lại quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong nước, hộ gia đình, cá nhân. Hạn chế này đã tác động đến người sử dụng đất ở hai khía cạnh cơ bản:

- *Khía cạnh thứ nhất*, pháp luật hiện hành dường như chưa tạo ra được môi trường pháp lý bình đẳng thực sự về địa vị pháp lý cho doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài khi tiếp cận đất đai sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh khi tham gia các giao dịch về quyền sử dụng đất trên thị trường quyền sử dụng đất thứ cấp.

- *Khía cạnh thứ hai*, mặc dù vậy, nhưng trên thực tế đã có một số trường hợp hộ gia đình, cá nhân ở các tỉnh phía Nam cho người nước ngoài nói chung và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài nói riêng thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để trồng được liệu. Vậy các cơ quan chức năng của Nhà nước phải căn cứ vào cơ sở pháp lý nào để điều chỉnh các quan hệ này và trong trường hợp này cần xác định tư cách của bên thuê đất ra sao?

*Thứ hai*, đối với các doanh nghiệp tư nhân mới đăng ký thành lập theo Luật doanh nghiệp mới thì việc thuê đất vẫn hết sức phức tạp, đặc biệt ở các thành phố lớn như Thủ đô Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Việc thuê đất của các doanh nghiệp này gặp phải một số vướng mắc sau đây:

*Một là*, thủ tục hành chính thuê đất quá rắc rối và phiền hà và thực tế dường như không có một cơ quan chuyên trách quản lý các vấn đề liên quan đến đất đai. Đánh giá của TS. Tô Xuân Dân từ năm 2002 đến nay vẫn còn nguyên giá trị:

Với các dự án đầu tư nước ngoài, nếu chủ đầu tư thuê đất, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương phải có nghĩa vụ tổ chức thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng và hoàn tất thủ tục cho thuê đất. Còn với dự án đầu tư trong nước, hiện chưa có quy định "một cửa, một dấu". Nhận xét này của TS.Tô Xuân Dân cũng trùng hợp với ý kiến, bản khoản của giới doanh nghiệp (đặc biệt là các doanh nghiệp tư nhân vừa và nhỏ) hiện nay về những khó khăn mà họ gặp phải khi thành lập doanh nghiệp và thuê mặt bằng sản xuất - kinh doanh. Doanh nghiệp tư

nhân phải tự hoàn tất mọi thủ tục để có được các xác nhận cần thiết của nhiều cơ quan hành chính [20, tr. 5].

*Hai là*, doanh nghiệp phải chờ phê duyệt của rất nhiều cơ quan quản lý địa phương như: Ủy ban nhân dân các cấp, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Quy hoạch kiến trúc, Sở Kế hoạch và Đầu tư và Sở Xây dựng v.v... Tác giả Xuân Phương cho rằng: "Trong hành trình xin thuê đất và thuê mặt bằng, doanh nghiệp vẫn phải tự xoay xở là chính, còn sự hỗ trợ của các cơ quan nhà nước còn quá "mờ nhạt". Đây cũng là nguyên nhân khiến không ít doanh nghiệp nản lòng rút lui quyết định đầu tư" [59, tr. 5]. Theo một số doanh nghiệp thì thủ tục hành chính về thuê đất là rào cản lớn nhất đối với doanh nghiệp có dự án đầu tư.

Các doanh nghiệp sợ nhất là thủ tục hành chính, vì ít nhất phải qua 03 cấp chính quyền và còn có nhiều cơ quan quản lý chuyên ngành chi phối, cần có 13 văn bản thỏa thuận của các cơ quan tham mưu. Sau đó còn cần 03 văn bản nữa và doanh nghiệp phải mất từ 03 - 04 năm mới có thể bắt tay vào san lấp mặt bằng, nhiều khi có được đất thì cơ hội kinh doanh đã trôi qua [45, tr. 5].

Mặc dù, tình hình đã được cải thiện ít nhiều nhưng đây vẫn là một trong những rào cản lớn đối với doanh nghiệp.

*Ba là*, những khó khăn trong vấn đề thuê lại đất trong khu công nghiệp. Theo quy định của pháp luật hiện hành, việc thành lập khu công nghiệp được thực hiện theo phương thức Nhà nước giao quyền sử dụng đất cho doanh nghiệp xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng, sau đó doanh nghiệp này sẽ cho các doanh nghiệp khác thuê lại đất trong các khu công nghiệp và thu tiền thuê lại đất, phí sử dụng cơ sở hạ tầng. Phương thức cho thuê loại đất này có ưu điểm là đơn giản, song trong nhiều trường hợp các doanh nghiệp xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trở thành người đầu cơ đất, Nhà nước không chi phối được giá cho thuê lại đất theo quy định chung được điều chỉnh trong từng thời kỳ. Như vậy, hiện nay pháp luật chưa tách được quyền cho thuê đất thô (của Nhà nước) với quyền cho thuê hạ tầng (của doanh nghiệp phát triển hạ tầng). Điều này dẫn đến những ưu đãi về giá thuê đất,

miễn giảm tiền thuê đất của Nhà nước phải thông qua doanh nghiệp phát triển hạ tầng và nhiều khi các doanh nghiệp "thứ cấp" là người sử dụng đất trực tiếp lại không được hưởng. Tác giả cho rằng trong thời gian tới Nhà nước cần xem xét tách bạch giữa việc cho thuê lại đất (quyền của Nhà nước) và phí sử dụng hạ tầng (quyền của doanh nghiệp phát triển hạ tầng). Thuê đất trong các khu công nghiệp thì các doanh nghiệp không phải trực tiếp giải quyết các vấn đề khó khăn, phức tạp về đền bù, giải phóng mặt bằng v.v... Tuy nhiên, các doanh nghiệp (đặc biệt là các doanh nghiệp nhỏ mới đăng ký thành lập) lại phải đối mặt với thách thức là giá thuê đất trong các khu công nghiệp còn quá cao so với khả năng tài chính của họ. Ngược lại, nếu tìm đất ở các khu vực khác, các doanh nghiệp phải chịu gánh nặng về chi phí như đền bù, giải phóng mặt bằng, cải tạo cơ sở hạ tầng hoặc nhà xưởng v.v... Tổng cộng lại các khoản chi phí này lớn hơn khả năng tài chính của phần lớn các doanh nghiệp nhỏ.

*Thứ ba*, về tính công khai, minh bạch, bình đẳng trong các quy định về phương thức sử dụng đất áp dụng đối với tổ chức kinh tế. Đối chiếu giữa nội dung quy định của pháp luật về phương thức sử dụng đất áp dụng đối với tổ chức kinh tế với thực tiễn thi hành, tác giả thấy rằng còn có sự "lệch pha" hay sự bất cập thể hiện trên các phương diện chủ yếu sau đây:

*Một là*, về tính bình đẳng trong phương thức sử dụng đất áp dụng đối với các tổ chức kinh tế. Tìm hiểu về nội dung các quy định của pháp luật đất đai hiện hành cho thấy dường như có sự bình đẳng trong phương thức sử dụng đất áp dụng đối với các tổ chức kinh tế; theo đó, tổ chức kinh tế trong nước và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm và cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Tuy nhiên, thực tiễn áp dụng cho thấy các tổ chức kinh tế tiếp cận đất đai chủ yếu tại thị trường quyền sử dụng đất sơ cấp thông qua cơ chế hành chính là Nhà nước giao đất, cho thuê đất. Đây là cơ chế tiếp cận đất đai chưa phù hợp với các nguyên tắc của thị trường làm cho nguồn lực đất đai chưa thực sự đến với những tổ chức kinh tế nghiêm chỉnh tuân thủ pháp luật, làm ăn có hiệu quả, tiềm ẩn nguy cơ

tiêu cực, lợi ích nhóm do có quyền giao đất, cho thuê đất nên cơ quan nhà nước có thẩm quyền dễ lợi dụng để "ban phát" đất đai cho doanh nghiệp nếu biết "bôi trơn", chạy chọt. Theo PGS.TS. Phạm Duy Nghĩa: "Việc áp dụng pháp luật phụ thuộc vào nhân quan, cách hiểu, ý thức của người thi hành pháp luật, tư hữu chưa được xem rộng rãi là quyền tự nhiên mà là quyền nhà nước công nhận, cho tới đâu thì người dân được hưởng quyền tới đó " [52, tr. 2-3]. Việc tiếp cận đất đai tại thị trường quyền sử dụng đất thứ cấp dường như còn có sự chưa bình đẳng giữa tổ chức kinh tế trong nước với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Luật đất đai năm 2013 quy định tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế. Trong khi đó, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài chỉ được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ [70, Điểm b khoản 1 Điều 169].

*Hai là*, về tính minh bạch trong các quy định về phương thức sử dụng đất áp dụng đối với các tổ chức kinh tế và thực thi. Theo Luật đất đai năm 2013, một trong những căn cứ giao đất, cho thuê đất là quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt [70, Điều 52]. Đạo Luật này quy định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải được công bố công khai [70, Điều 48]. Tuy nhiên, trên thực tế việc tiếp cận thông tin về quy hoạch sử dụng đất của các doanh nghiệp còn gặp nhiều khó khăn. Theo một nghiên cứu của Ngân hàng Thế giới tại Việt Nam công bố cho thấy:

Đất đai ở Việt Nam không nhiều và doanh nghiệp rất khó tiếp cận. Cạnh tranh đất đai trong bối cảnh thẩm quyền tập trung quá lớn trong việc cấp đất không được kiểm tra, giám sát hiệu quả đã tạo điều kiện cho tham nhũng. Các doanh nghiệp có thể bị xúi giục trong việc bỏ những rào cản trong tiếp cận đất phức tạp hiện nay thông qua cái gọi là "tiền bôi trơn". Khảo sát các doanh nghiệp vừa và nhỏ năm 2009 của Viện Nghiên cứu lao động và xã hội kết hợp với Trường Đại học

Copenhagen cho thấy việc tiếp cận đất đai là một trong những trở ngại lớn nhất đối với doanh nghiệp vừa và nhỏ. Trong tổng số 10 vấn đề thì khó khăn trong việc tìm địa điểm và đất kinh doanh phù hợp là vấn đề lớn thứ ba đối với các doanh nghiệp vừa và nhỏ khi bắt tay thực hiện những dự án mới. Tương tự, trong số các doanh nghiệp tham gia Khảo sát doanh nghiệp của Ngân hàng Thế giới năm 2009, tiếp cận với đất đai là vấn đề lớn thứ tư hoặc thứ năm trong danh mục 15 vấn đề [51, tr. 54-55].

Cũng trong Báo cáo này đã chỉ ra những khó khăn trong việc tiếp cận thông tin về quy hoạch sử dụng đất và khả năng tiếp cận thông tin không đồng đều của các chủ đầu tư: Qua các cuộc thảo luận nhóm tập trung trong nghiên cứu tình huống ở 05 tỉnh cho thấy thông tin quy hoạch sử dụng đất/quy hoạch đô thị được phổ biến công khai ở nhiều cấp hành chính nhưng khó tìm kiếm, không đầy đủ và khó hiểu. Một vấn đề cụ thể đối với chủ đầu tư tìm kiếm đất cho dự án là khó xác định vị trí đất dựa trên thông tin quy hoạch sử dụng đất. Điều tra định lượng không chính thức một phần của nghiên cứu tình huống tại 05 tỉnh cho thấy 43% ý kiến phản hồi cho rằng kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt không được công bố công khai hoặc được công bố công khai nhưng không tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật. Việc quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất không phải lúc nào cũng được công bố công khai được chứng minh qua các cuộc phỏng vấn ở Thành phố Hồ Chí Minh và qua nghiên cứu năm 2010 của DEPOCEN về việc tuân thủ các quy định về tính minh bạch thông tin. Theo nghiên cứu của DEPOCEN, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố công khai qua mạng chiếm 34 trên tổng số 66 trang web được truy cập, đồ án quy hoạch đô thị đã phê duyệt được công bố công khai chiếm 21 các trang web. Các cuộc kiểm tra thực địa trong nghiên cứu của DEPOCEN cũng cho thấy việc không nghiêm chỉnh chấp hành các quy định về công bố công khai. Ở cấp tỉnh, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chỉ có thể tiếp cận được ở 06 trong 12 tỉnh



được tiến hành điều tra và phương án quy hoạch đô thị là 08 trong 12 tỉnh. Ở cấp huyện, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có thể được tiếp cận tại 10 trong 24 huyện được điều tra và phương án quy hoạch đô thị là 11 trong 24 huyện. Ở cấp xã, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có thể tiếp cận tại 60 trong số 117 xã được điều tra và phương án quy hoạch đô thị là 27 trên tổng số 117 xã [51, tr. 27-28].

Hơn nữa, một trong những yếu tố được các tổ chức kinh tế đặc biệt quan tâm là giá đất; bởi lẽ việc xác định giá đất ảnh hưởng trực tiếp đến vấn đề thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất. Tuy nhiên, một trong những nguyên tắc định giá đất được Luật đất đai năm 2013 quy định là: "Phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với những nơi có đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thu nhập từ việc sử dụng đất" [70, điểm c khoản 1 Điều 112]. Tác giả cho rằng quy định này chưa minh bạch rõ ràng, cụ thể do nội dung mang tính định tính, hiểu thế nào là "phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường" hoặc giá đất do Nhà nước xác định bằng bao nhiêu % thì được coi là phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường. Chính sự không rõ ràng này sẽ gây ra sự tùy tiện trong việc áp dụng nguyên tắc định giá trên thực tiễn và phụ thuộc vào cách hiểu, cách giải thích và ý chí của người thi hành pháp luật. Mặt khác, có nhiều khái niệm được sử dụng trong nội dung các quy định của pháp luật đất đai liên quan đến việc sử dụng đất của tổ chức kinh tế chưa được minh định rõ về nội hàm như quyền sử dụng đất có phải là quyền tài sản của doanh nghiệp không? hay thế nào là thị trường quyền sử dụng đất ?v.v... Điều này cũng gây khó khăn cho việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế trong sử dụng đất.

Ở một khía cạnh khác, việc giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo liên quan đến việc sử dụng đất của các tổ chức kinh tế chủ yếu thông qua con đường hành chính (do cơ quan quản lý nhà nước thực hiện). Điều này dường như không đảm bảo tính công bằng, khách quan và minh bạch. Báo cáo nghiên cứu của Ngân hàng Thế giới tại Việt Nam đã chỉ rõ:

Ở mỗi địa phương tiến hành nghiên cứu tình huống, có rất nhiều ý kiến về những vấn đề liên quan đến quá trình giải quyết khiếu nại, chủ yếu là: (1) Giải quyết thường không khách quan; (2) Các cơ quan nhà nước tại địa phương không đủ thẩm quyền và trách nhiệm giải quyết khiếu nại, tố cáo và thường không đáp ứng được yêu cầu về thời gian; (3) Hạn chế công bố công khai thông tin về quá trình giải quyết khiếu nại, tố cáo và kết quả giải quyết các khiếu nại, tố cáo đó [51, tr. 47].

Theo TS. Nguyễn Đình Cung (Viện Nghiên cứu Quản lý Kinh tế Trung ương - Bộ Kế hoạch và Đầu tư), điều tra của UNDP về mức độ tiếp cận công lý ở Việt Nam năm 2012 cho thấy trong số các doanh nghiệp và hộ gia đình được điều tra, có 51 trong số 827 tranh chấp (khoảng 6,1%) được giải quyết thông qua tòa án. Chỉ có khoảng 15% số tranh chấp giữa doanh nghiệp và cơ quan nhà nước và giữa doanh nghiệp và người dân được đưa ra giải quyết tại tòa án hoặc trọng tài. Điều này có thể do một số nguyên nhân sau: i) Tòa án là công cụ giải quyết tranh chấp tốn kém, kéo dài, không chắc chắn; chưa phải là công cụ bảo vệ tốt tài sản và quyền sở hữu tài sản công dân, doanh nghiệp. Theo đánh giá của Ngân hàng Thế giới, mất khoảng 400 ngày để giải quyết một tranh chấp hợp đồng thương mại với chi phí khoảng 29% tổng giá trị hợp đồng; ii) Hiệu quả, hiệu lực thi hành án thấp. Số lượng án dân sự tồn đọng là đáng báo động. Theo báo cáo của Bộ Tư pháp, đến tháng 7/2013, có 656.111 việc phải thi hành, trong đó 356.701 việc có đủ điều kiện thi hành, chiếm 68,51%. Trên phạm vi toàn quốc, số tiền phải thu từ các vụ đã có quyết định thi hành chỉ chiếm khoảng 43% tổng số tiền phải thi hành. Tình trạng cũng tương tự ở các địa phương. Ở Hà Nội, Hải Phòng, Bắc Ninh, Hải Dương, Thái Nguyên hay Thành phố Hồ Chí Minh, v.v... tỷ lệ thi hành án thành công chỉ chiếm 30 - 40% [19, tr. 210].

*Tóm lại*, can thiệp hành chính của các cấp chính quyền từ trung ương đến địa phương đang chi phối phân bổ và sử dụng đất đai, khoáng sản và các tài nguyên khác của quốc gia. Các giao dịch "sơ cấp" hoàn toàn theo mệnh lệnh và can thiệp hành chính; các giao dịch "thứ cấp" là bị giới hạn; các chủ thể liên quan chưa được quyền tự do hợp đồng; các nguyên tắc thị trường như cạnh tranh để có được quyền sử dụng

đất (và các tài nguyên khác), giá cả xác định theo quan hệ cung cầu và sự khan hiếm của nguồn lực v.v... hầu như chưa xuất hiện trong phân bổ đất đai, tài nguyên; quyền sở hữu đất đai trên thực tế là chưa rõ ràng và chưa được bảo vệ một cách chắc chắn. Như vậy, thể chế kinh tế thị trường về cơ bản chưa tồn tại và phát huy tác dụng trong phân bổ, sử dụng đất đai và các tài nguyên khác của quốc gia [19, tr. 215].

### **3.2. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC KINH TẾ TRONG SỬ DỤNG ĐẤT**

#### **3.2.1. Nội dung các quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất**

##### ***3.2.1.1. Nội dung quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm***

Tìm hiểu nội dung quy định của Luật đất đai năm 2013 về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, tác giả rút ra những nội dung đáng chú ý sau:

*Thứ nhất*, tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ sau:

*Một là*, thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam.

*Hai là*, bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 189 Luật đất đai năm 2013; người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định.

*Ba là*, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định.

*Bốn là*, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm đối với đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng đối với đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

*Thứ hai*, tổ chức kinh tế sử dụng đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất thì có các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về dân sự.

**3.2.1.2. Nội dung quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất**

*Thứ nhất*, tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc do được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc Nhà nước cho thuê đất trả trước tiền một lần cho cả thời gian thuê mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có quyền và nghĩa vụ của tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

*Thứ hai*, tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

*Một là*, trường hợp nhận chuyển nhượng và không chuyển mục đích sử dụng đất thì có quyền và nghĩa vụ của tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

*Hai là*, trường hợp nhận chuyển nhượng và chuyển mục đích sử dụng đất mà thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ của tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

*Ba là*, trường hợp nhận chuyển nhượng và chuyển mục đích sử dụng đất mà thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm.

*Thứ ba*, quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không thu tiền sử dụng đất sang đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất được đề cập như sau:

*Một là*, trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ của tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

*Hai là, trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm.*

***3.2.1.3. Nội dung quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế khi giải thể, phá sản***

*Thứ nhất, tổ chức kinh tế nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế khác thì có quyền và nghĩa vụ của tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp sau đây:*

*Một là, đất của tổ chức kinh tế góp vốn có nguồn gốc do được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

*Hai là, đất của hộ gia đình, cá nhân góp vốn mà không phải là đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm.*

*Thứ hai, quyền sử dụng đất của hợp tác xã khi giải thể, phá sản thực hiện như sau:*

*Một là, đối với đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, do mua tài sản gắn liền với đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền mua tài sản gắn liền với đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì Nhà nước thu hồi đất đó.*

*Hai là, đối với đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, do mua tài sản gắn liền với đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền mua tài sản gắn liền với đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; đất do thành viên góp quyền sử dụng đất vào hợp tác xã thì Nhà nước không thu hồi đất, quyền sử dụng*

đất đó là của hợp tác xã và được xử lý theo điều lệ của hợp tác xã, nghị quyết của đại hội thành viên.

*Thứ ba*, quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế là doanh nghiệp khi giải thể, phá sản được xử lý theo quy định của pháp luật.

#### ***3.2.1.4. Nội dung quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế được thuê đất để xây dựng công trình ngầm***

*Thứ nhất*, trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ như tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

*Thứ hai*, trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ như tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm.

### **3.2.2. Đánh giá việc thực thi các quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất**

#### ***3.2.2.1. Về lập pháp***

Hiến pháp năm 2013 đã có một số thay đổi tích cực về đất đai nói chung và quyền của tổ chức kinh tế sử dụng đất nói riêng; theo đó: "Đất đai, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, nguồn lợi ở vùng biển, vùng trời, tài nguyên thiên nhiên khác và các tài sản do Nhà nước đầu tư, quản lý là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý" [69, Điều 53]; và khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 54 quy định tương ứng như sau:

Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước, được quản lý theo pháp luật. Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Người sử dụng đất được chuyển quyền sử dụng đất, thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Quyền sử dụng đất được pháp luật bảo hộ; Nhà nước thu hồi đất do tổ chức, cá nhân đang sử dụng trong trường

hợp thật cần thiết do luật định vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Việc thu hồi đất phải công khai, minh bạch và được bồi thường theo quy định của pháp luật; Tổ chức và cá nhân có trách nhiệm bảo vệ, bồi bổ, khai thác hợp lý, sử dụng tiết kiệm đất, được chuyển quyền sử dụng đất được Nhà nước giao theo quy định của pháp luật [69].

Như vậy, các thay đổi quan trọng bao gồm: *Một là*, đất đai được coi là nguồn lực quan trọng để phát triển đất nước và được quản lý theo pháp luật; *hai là*, tổ chức, cá nhân không chỉ được Nhà nước giao đất, cho thuê đất mà còn được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất được pháp luật bảo hộ; *ba là*, người sử dụng đất được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, kể cả quyền sử dụng đất do Nhà nước giao và thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của luật; *bốn là*, phạm vi và thẩm quyền thu hồi đất của cơ quan nhà nước đã được xác định rõ; thu hẹp lại đáng kể so với thực tế của nhiều năm qua. Đối với các dự án kinh tế - xã hội thì chỉ thu hồi đất cho các dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia và việc thu hồi đất phải công khai, minh bạch và được bồi thường theo quy định của pháp luật. Như vậy, tuy đất đai vẫn thuộc sở hữu toàn dân nhưng quyền sử dụng đất ở mức độ nhất định đã được coi là tài sản của người sử dụng, chuyển nhượng được và được pháp luật bảo hộ. Đây là thay đổi hết sức quan trọng được đúc kết từ thực tiễn thi hành Hiến pháp năm 1992 và pháp luật đất đai ở nước ta tạo điều kiện cho việc hình thành thị trường chính thức về quyền sử dụng đất. Tinh thần này đã được Luật đất đai năm 2013, Luật kinh doanh bất động sản năm 2014, Luật nhà ở năm 2014, Bộ luật dân sự năm 2015... quán triệt sâu sắc và cụ thể hóa để thi hành trên thực tế.

### **3.2.2.2. Những khó khăn, thách thức**

Bên cạnh việc khắc phục một số hạn chế của Luật đất đai năm 2003, các quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất của Luật đất đai năm 2013 khi triển khai thi hành trên thực tế gặp phải không ít những khó khăn, thách thức chủ yếu sau đây:

*Thứ nhất*, mặc dù Hiến pháp năm 2013 ghi nhận quyền sử dụng đất được pháp luật bảo hộ song để thực hiện được điều này thì quyền sử dụng đất của người sử dụng đất nói chung và quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế nói riêng phải được Nhà nước công nhận tính hợp pháp thông qua việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hơn nữa, việc được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn là một điều kiện bắt buộc để tổ chức kinh tế sử dụng đất thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất. Theo khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013, một trong những điều kiện để người sử dụng đất nói chung và tổ chức kinh tế sử dụng đất nói riêng thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất là phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, hiện nay công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong cả nước vẫn chưa hoàn thành, tiến độ thực hiện còn chậm. Theo báo cáo của Bộ Tài nguyên và Môi trường về tổng kết thi hành Luật đất đai năm 2003:

Sau gần 07 năm thực hiện Luật Đất đai 2003, sự hình thành hệ thống Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, cùng với sự quan tâm chỉ đạo và hỗ trợ kinh phí của Trung ương, sự quan tâm đầu tư kinh phí của các địa phương mà việc đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được đẩy mạnh. Kết quả đến nay, cả nước đã đo đạc lập bản đồ địa chính đạt 74,9% tổng diện tích tự nhiên và đã cấp Giấy chứng nhận đất sản xuất nông nghiệp đạt 85% tổng diện tích, đất lâm nghiệp đạt 86,3% diện tích, đất ở nông thôn đạt 82,1% diện tích, đất ở đô thị đạt 63,5%, đất chuyên dùng đạt 54,9% diện tích, đất cơ sở tôn giáo đạt 81,6 % diện tích. Trong đó, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong hơn 01 năm qua, cả nước đã cấp được 1.348.152 giấy với diện tích 898.030 ha [4, tr. 20-21].

Như vậy, đất đô thị và đất chuyên dùng là hai loại đất có liên quan trực tiếp nhất đến việc sử dụng đất của tổ chức kinh tế thì mới cấp giấy được hơn một nửa



diện tích. Điều này gây khó khăn, trở ngại rất lớn cho việc thực hiện các quyền của tổ chức kinh tế sử dụng đất do Luật đất đai năm 2013 quy định. Ví dụ:

Ở thành phố Vinh, các chủ dự án khu đô thị mới đang rất sốt ruột với việc cấp Giấy chứng nhận nhà ở chung cư, biệt thự, liền kề. Theo đại diện của Công ty Tecco, tiến độ cấp Giấy chứng nhận nhà ở chung cư rất chậm. Bên cạnh đó, có nhiều bộ hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà chung cư đã bị cơ quan chức năng trả lại vì lý do căn hộ chuyển nhượng qua nhiều chủ nhưng không có chứng thực hợp đồng theo quy định. "Người dân rất mong được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ. Trong khi nhà đầu tư muốn mọi việc hoàn thành để thu hồi tiền vốn còn tồn đọng ở các chủ sử dụng căn hộ. Chúng tôi mong cơ quan chức năng đẩy nhanh tiến độ thực hiện cấp giấy chứng nhận, đồng thời có hướng giải quyết vướng mắc của những đối tượng liên quan đến chuyển nhượng..." - vị đại diện này nói [32].

*Thứ hai*, pháp luật đất đai hiện hành quy định tổ chức kinh tế sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có quyền thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam [70, Điểm d khoản 2 Điều 174]. Điều này có nghĩa là tổ chức kinh tế sử dụng đất có đủ các điều kiện do pháp luật đất đai quy định được thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam; bao gồm: i) Các ngân hàng thương mại cổ phần của Nhà nước {Các ngân hàng thương mại của Nhà nước bao gồm: Ngân hàng cổ phần Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank); Ngân hàng cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV); Ngân hàng cổ phần Công thương Việt Nam (Incombank); Ngân hàng Nông nghiệp Việt Nam (Agribank)}; ii) Các ngân hàng thương mại cổ phần ngoài Nhà nước; iii) Chi nhánh ngân hàng nước ngoài được phép hoạt động tại Việt Nam; iv) Các tổ chức tín dụng khác. Tuy nhiên, chúng ta biết rằng phần lớn các ngân hàng thương mại cổ phần, các tổ chức tín dụng trong nước có năng lực tài

chính hạn chế (nguồn vốn cho vay hạn chế) so với những ngân hàng nước ngoài. Trong khi đó, nhu cầu vốn cho đầu tư, sản xuất - kinh doanh, thương mại của các tổ chức kinh tế, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài là rất lớn mà trong nhiều trường hợp năng lực tài chính của các ngân hàng thương mại cổ phần, các tổ chức tín dụng trong nước không đáp ứng được. Việc pháp luật đất đai hiện hành chưa cho phép tổ chức kinh tế, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất được thế chấp quyền sử dụng đất tại các ngân hàng nước ngoài đã hạn chế khả năng tiếp cận nguồn vốn đáp ứng nhu cầu đầu tư, sản xuất - kinh doanh của các tổ chức này.

*Thứ ba*, trong các vấn đề liên quan đến việc giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư, trước hết về giải quyết vướng mắc trong trường hợp chủ đầu tư nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trước đây, khi thực hiện Luật đất đai năm 2003, trên địa bàn thành phố Hà Nội đã triển khai thực hiện việc giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư theo hình thức chủ đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thực tế cho thấy, 70% diện tích đất đã chuyển nhượng theo quy hoạch, còn lại một số trường hợp không thỏa thuận được, nhiều trường hợp gây khó khăn để ép chủ đầu tư phải thỏa thuận với mức giá cao hơn.

Thực tế trên dẫn đến một số dự án kéo dài trên 10 năm chưa thỏa thuận được, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhiều trường hợp diện tích chưa thỏa thuận được nằm xen kẽ trong khu đất đã thỏa thuận dẫn đến dự án không triển khai thực hiện được, diện tích đất nhận chuyển nhượng để hoang hóa gây thiệt hại cho doanh nghiệp nói riêng và nền kinh tế nói chung, ảnh hưởng đến môi trường đầu tư, quy hoạch kiến trúc được phê duyệt. Ngoài ra, còn hàng loạt vấn đề vướng mắc trong các trường hợp: Đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án có sử dụng đất theo Luật đất đai năm 2003, nhưng đến nay chưa làm thủ tục giao đất, cho thuê đất và không thuộc loại dự án Nhà nước quyết định thu hồi đất; khó khăn trong giải quyết bất cập trong sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất - kinh doanh thông qua hình thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong đó, có diện tích đất không đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất; khó khăn liên quan đến việc ký quỹ đối với người được giao đất, cho thuê

đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; bất cập giữa thi hành Luật đất đai năm 2013 với Luật Đầu tư... Đây là những thách thức không chỉ cho quá trình thi hành Luật đất đai năm 2013 nói chung mà còn gây khó khăn cho tổ chức kinh tế sử dụng đất khi thực hiện quyền và nghĩa vụ do pháp luật đất đai quy định.

*Thứ tư*, mặc dù Hiến pháp năm 2013 quy định quyền sử dụng đất được pháp luật bảo hộ [69, Điều 54] và Luật đất đai năm 2013 quy định tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất [70, khoản 2 Điều 174]. Tuy nhiên, thực tiễn thi hành cho thấy lại không phải như vậy.

Về thúc đẩy phát triển kinh tế thị trường thì pháp luật về đất đai và việc thực thi pháp luật về quyền sở hữu và sử dụng đất ở Việt Nam có ba nút thắt cơ bản. Một là, quy định về sở hữu và quyền sở hữu đất đai là không rõ ràng và cụ thể; việc thực thi quyền sở hữu và bảo vệ quyền sở hữu đất đai đối với người dân, nhất là nông dân là rất yếu và kém hiệu lực, thể hiện: i) Việc xác lập quyền sở hữu của người dân và doanh nghiệp là khó khăn và tốn kém; ii) Việc thực hiện quyền chuyển nhượng đất đai (hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được giao hoặc thuê) cũng rất khó khăn, tốn kém và nhiều khi không thể thực hiện được; iii) Nhưng việc Nhà nước thu hồi quyền sử dụng đất của người dân và doanh nghiệp lại quá dễ, không minh bạch, không tiên liệu trước được, nhất là đối với nông dân. Hai là, chưa có thị trường sơ cấp về quyền sử dụng đất; việc cấp đất, giao đất, cho thuê v.v... vẫn thực hiện bằng biện pháp hành chính; Ba là, thị trường thứ cấp về đất đai tồn tại rất hạn chế, chia cắt; méo mó, sai lệch và thường thiên về đầu cơ v.v... Tóm lại, thị trường (hay các nguyên tắc và quy luật thị trường) hầu như chưa có đủ để hoạt động và tác động đến phân bổ đất đai trong nền kinh tế Việt Nam [19, tr. 211-212].

Ví dụ cụ thể sau đây sẽ minh chứng hùng hồn cho nhận định trên: *Dự án Khu dân cư phía Đông Nam bến xe thành phố Sơn La (tỉnh Sơn La) được triển khai*

theo Quyết định số 611/QĐ-TTg ngày 08/06/2004 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định số 1647/QĐ-UB ngày 18/06/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La thu hồi đất để giao cho Công ty Giang Sơn thực hiện xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư. Sau đó, ngày 24/05/2007, Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La ban hành Quyết định số 1276/QĐ-UB về việc giao chủ đầu tư Dự án Khu dân cư phía Đông Nam bến xe thành phố Sơn La cho Công ty Giang Sơn. Ngày 14/12/2011, Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La đã ban hành Quyết định số 2929/QĐ-UB về việc phê duyệt Nhiệm vụ và Dự toán lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới phía Đông Nam bến xe thành phố Sơn La. Ngày 17/01/2012, Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La ban hành Quyết định số 89/QĐ-UB về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới phía Đông Nam bến xe thành phố Sơn La. Thực hiện các quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La, Công ty cổ phần Giang Sơn đã triển khai dự án đúng tiến độ và hoàn thành cơ bản việc xây dựng hạ tầng dự án và đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La giao đất cho Công ty. Từ tháng 11/2004 đến tháng 05/2005, Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La ra quyết định thu hồi 3.785 m<sup>2</sup> đất của Công ty để bố trí tái định cư Quốc lộ 6. Do việc thu hồi đất để phục vụ việc ổn định chính trị - xã hội tại địa phương nên Công ty đã chấp thuận giao đất và yêu cầu Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La thanh toán các chi phí đầu tư theo quy định. Tại Công văn số 692/UBND-KTN ngày 29/03/2005, Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La đã chỉ đạo: "Giao cho Sở Tài nguyên và Môi trường cùng Ủy ban nhân dân thị xã Sơn La (nay là thành phố Sơn La) nghiên cứu thanh toán trả lại quỹ đất tương ứng với diện tích đất bị thu hồi". Mặc dù có rất nhiều văn bản chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La nhưng đến nay đã hơn 10 năm kể từ khi bị thu hồi đất, Công ty vẫn chưa được thanh toán, gây ảnh hưởng lớn đến hoạt động sản xuất - kinh doanh của doanh nghiệp. Ngày 02/12/2015, Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La đã ban hành Quyết định số 3003/QĐ-UB về việc thanh toán đợt 1 cho chủ đầu tư dự án dùng quỹ đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng - Khu dân cư Đông Nam bến xe thành phố Sơn La (tỉnh Sơn La). Song trên thực tế, quyết định này vẫn không được thi hành. Trong khi đó, Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La lại tiếp tục ban hành Quyết định số 3379/QĐ-UB về việc

*thu hồi đất đã giao cho Công ty cổ phần Giang Sơn xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư Đông Nam bến xe thành phố Sơn La (tỉnh Sơn La) cho Công ty cổ phần May DNN thuê đất để xây dựng nhà máy may DNN tại thành phố Sơn La.*

Thứ năm, về thực thi quy định về nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản. Thực tiễn thi hành các quy định của pháp luật đất đai về nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất của tổ chức kinh tế gặp khó khăn, trở ngại do sự chưa thống nhất, đồng bộ giữa các văn bản quy phạm pháp luật.

Tại khoản 3 Điều 114 Luật đất đai năm 2013 quy định: "Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể" và theo khoản 4 Điều 114 Luật đất đai năm 2013 thì giá đất cụ thể được sử dụng làm căn cứ: "Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức mà phải nộp tiền sử dụng đất". Mặt khác, tại Điều 4 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/06/2014 của Bộ Tài chính đã xác định tiền sử dụng đất khi được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế thì phải nộp số tiền bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất theo mục đích của loại đất sau khi chuyển mục đích được xác định trừ (-) đi số tiền sử dụng đất tính theo giá đất của loại đất trước khi chuyển mục đích của thời gian sử dụng đất còn lại tại thời điểm được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tác giả luận án cho rằng, với chế định thu tiền sử dụng đất của các tổ chức kinh tế như trên thì tiền sử dụng đất sẽ tiếp tục là "một gánh nặng" về tài chính của doanh nghiệp; và tiền sử dụng đất vẫn là "một ẩn số" mà doanh nghiệp không thể tiên lượng được, trước khi ra quyết định đầu tư hay không nên đầu tư dự án có sử dụng đất, vì không thể tính toán trước được hiệu quả. Cuối cùng chi phí tiền sử dụng đất cũng sẽ được tính vào giá bán mà người tiêu dùng phải gánh chịu khi mua sản phẩm bất động sản. Để giảm nhẹ gánh nặng và hỗ trợ cho nhà đầu tư, tại khoản (1.c) mục II Phần thứ nhất Nghị quyết số 01/NQ-CP ngày 02/01/2014 của Chính phủ đã cho phép:

Các chủ đầu tư dự án bất động sản được Nhà nước giao đất mà chưa nộp tiền sử dụng đất do có khó khăn về tài chính, chưa được gia

hạn nộp tiền sử dụng đất và chưa bán được hàng thì được gia hạn nộp tiền sử dụng đất theo tiến độ thanh toán tiền bán hàng trong thời gian tối đa 24 tháng kể từ ngày phải nộp tiền sử dụng đất theo thông báo lần đầu của cơ quan thuế hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền [13].

Tuy nhiên, để tránh gây bất bình đẳng giữa các nhà đầu tư, theo chúng tôi cần áp dụng phổ biến cơ chế này cho tất cả các nhà đầu tư dự án có sử dụng đất để góp phần tháo gỡ khó khăn và hỗ trợ thiết thực cho nhà đầu tư, góp phần giảm mặt bằng giá bất động sản có lợi cho người tiêu dùng.

### **3.2.3. Nội dung quy định về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất**

#### ***3.2.3.1. Nội dung quy định quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam***

Theo Luật đất đai năm 2013, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài gồm doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp Việt Nam mà nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, sáp nhập, mua lại theo quy định của pháp luật về đầu tư [70, khoản 7 Điều 5]. Tìm hiểu nội dung các quy định về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam, tác giả nhận diện được một số vấn đề đáng lưu ý sau đây:

*Thứ nhất*, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ sau:

*Một là*, quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật đất đai năm 2013.

*Hai là*, thế chấp bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam; góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê, người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước cho thuê đất theo đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn còn lại.

*Ba là*, bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 189 của Luật đất đai năm 2013.

*Bốn là*, cho thuê nhà ở trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở.

*Thứ hai*, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án có các quyền và nghĩa vụ sau:

*Một là*, quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật đất đai năm 2013.

*Hai là*, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn sử dụng đất.

*Ba là*, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn sử dụng đất.

*Bốn là*, thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam.

*Năm là*, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh trong thời hạn sử dụng đất.

*Thứ ba*, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có sử dụng đất được hình thành do nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần của doanh nghiệp Việt Nam thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

*Một là*, trường hợp doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài hình thành do nhận chuyển nhượng cổ phần là doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài hoặc doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài mà nhà đầu tư nước ngoài chiếm tỷ lệ cổ phần chi phối theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp thì doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có các quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án.

*Hai là*, trường hợp doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài hình thành do nhận chuyển nhượng cổ phần là doanh nghiệp mà bên Việt Nam chiếm tỷ lệ cổ

phần chi phối theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp thì doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có quyền và nghĩa vụ như tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; tổ chức kinh tế sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm.

*Thứ tư*, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 4 Điều 174 của Luật đất đai năm 2013.

***3.2.3.2. Nội dung quy định quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp liên doanh sử dụng đất do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài được chuyển đổi từ doanh nghiệp liên doanh***

*Thứ nhất*, doanh nghiệp liên doanh giữa tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài với tổ chức kinh tế mà tổ chức kinh tế góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì doanh nghiệp liên doanh có quyền và nghĩa vụ của tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp sau đây:

*Một là*, đất của tổ chức kinh tế góp vốn do được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

*Hai là*, đất của tổ chức kinh tế góp vốn do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là đất thuê của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

*Thứ hai*, doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01/07/2004 (ngày Luật đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành) mà được sử dụng giá trị quyền sử dụng đất như ngân sách nhà nước cấp cho doanh nghiệp, không phải ghi nhận nợ và không phải hoàn trả tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai để góp vốn liên doanh với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì doanh nghiệp liên doanh có quyền và nghĩa vụ của tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Giá trị quyền sử dụng đất là phần vốn của Nhà nước đóng góp vào doanh nghiệp liên doanh.



*Thứ ba*, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tư cách là tổ chức kinh tế trong nước vào liên doanh với tổ chức, cá nhân nước ngoài thì doanh nghiệp liên doanh có quyền và nghĩa vụ của tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

*Thứ tư*, doanh nghiệp liên doanh mà bên Việt Nam góp vốn bằng quyền sử dụng đất nay chuyển thành doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

*Một là*, quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với trường hợp quyền sử dụng đất do nhận góp vốn trước đó không thuộc trường hợp được sử dụng để thực hiện các dự án đầu tư nhà ở để bán và doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm theo quy định tại khoản 1 Điều 56 của Luật đất đai năm 2013.

*Hai là*, quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đối với trường hợp quyền sử dụng đất do nhận góp vốn trước đó không thuộc trường hợp được sử dụng để thực hiện các dự án đầu tư nhà ở để bán và doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại khoản 1 Điều 56 của Luật đất đai năm 2013.

*Ba là*, quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp quyền sử dụng đất do nhận góp vốn trước đó được sử dụng để thực hiện các dự án đầu tư nhà ở để bán và doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài được Nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 3 Điều 55 của Luật đất đai năm 2013.

***3.2.3.3. Nội dung quy định về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế***

Đối với trường hợp doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất theo hình thức thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế, pháp luật đất đai quy định cho họ các quyền và nghĩa vụ như sau:

*Thứ nhất*, trường hợp trả tiền thuê đất, thuê lại đất một lần cho cả thời gian thuê, thuê lại thì có quyền và nghĩa vụ của tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

*Thứ hai*, trường hợp trả tiền thuê đất, thuê lại đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm.

***3.2.3.4. Nội dung quy định về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuê đất để xây dựng công trình ngầm***

Một trong những sửa đổi, bổ sung của Luật đất đai năm 2013 là quy định về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuê đất để xây dựng công trình ngầm; theo đó, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư xây dựng công trình ngầm được Nhà nước cho thuê đất có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

*Thứ nhất*, trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

*Thứ hai*, trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử

dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

#### **3.2.4. Đánh giá việc thực thi các quy định về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam**

Tiếp cận, tìm hiểu các quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất của Luật đất đai năm 2013, tác giả thấy rằng về cơ bản Đạo luật này đã khắc phục một số khiếm khuyết bộc lộ qua thực tiễn thi hành chế định này của Luật đất đai năm 2003. Đây được ghi nhận là một trong những thành công của Luật đất đai năm 2013 và được thể hiện trên một số khía cạnh chủ yếu sau đây:

*Thứ nhất*, Luật đất đai năm 2013 đã khắc phục sự bất bình đẳng trong việc tiếp cận đất đai giữa tổ chức kinh tế trong nước với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong sử dụng đất bằng việc sửa đổi, bổ sung các nội dung cụ thể sau:

*Một là*, bổ sung quy định tổ chức kinh tế trong nước được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Luật đất đai năm 2003 quy định người sử dụng đất trong nước (bao gồm tổ chức kinh tế) được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm; trong khi đó, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Theo Luật đất đai năm 2003, tổ chức kinh tế trong nước sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm có quyền bán, tặng cho, cho thuê, cho thuê lại, thế chấp và góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê. Trong khi đó, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có quyền chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê lại, thế chấp và góp vốn bằng quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê. Điều này không chỉ gây ra sự bất bình đẳng về quyền và nghĩa vụ giữa tổ chức kinh tế trong nước và tổ chức, cá nhân nước ngoài trong sử dụng đất mà còn hạn chế tổ chức kinh tế trong nước trong việc tham gia thị trường

bất động sản cũng như sử dụng đất như một tài sản để thế chấp vay vốn của các ngân hàng thương mại, tổ chức tín dụng hoặc đem liên kết sản xuất, kinh doanh với các đối tác khác. Để xác lập sự bình đẳng trong sử dụng đất, Luật đất đai năm 2013 bổ sung quy định tổ chức kinh tế trong nước được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

*Hai là*, bổ sung quy định doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê.

Theo Luật đất đai năm 2003, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam chỉ được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm và cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Trong khi đó, tổ chức kinh tế trong nước sử dụng đất được Nhà nước giao đất (giao đất có thu tiền sử dụng đất và giao đất không thu tiền sử dụng đất căn cứ vào mục đích sử dụng đất cụ thể) và cho thuê đất (cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm). Điều này gây ra sự bất bình đẳng trong sử dụng đất giữa tổ chức kinh tế trong nước với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và đi ngược lại các cam kết của Việt Nam trong quá trình hội nhập quốc tế. Hậu quả là gây ra tác động tiêu cực đến tính hấp dẫn của môi trường đầu tư, kinh doanh và hạn chế năng lực cạnh tranh của nền kinh tế. Do đó, Luật đất đai năm 2013 ra đời đã bổ sung quy định doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê.

*Thứ hai*, sửa đổi, bổ sung quy định không giới hạn mục đích thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế sử dụng đất.

Luật đất đai năm 2003 quy định tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất có quyền thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam để vay vốn sản xuất, kinh doanh theo quy định của pháp luật [67, Điểm b khoản 1 Điều 111]; tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước có quyền thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản

thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam để vay vốn theo quy định của pháp luật [67, Điểm d khoản 2 Điều 110]. Tổng kết thực tiễn thi hành Luật đất đai năm 2003 cho thấy quy định này chưa phù hợp với thực tế và giới hạn mục đích thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế. Khắc phục sự bất hợp lý này, Luật đất đai năm 2013 ra đời đã sửa đổi, bổ sung quy định tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước được thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất; tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam.

*Thứ ba*, tuy nhiên, thực tiễn thi hành các quy định về quyền và nghĩa vụ trong sử dụng đất của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đã bộc lộ một số bất cập chủ yếu sau đây:

*Một là*, sự thiếu đồng bộ giữa các đạo luật về quan niệm doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đã gây khó khăn cho chủ thể kinh doanh này trong tiếp cận đất đai, bất động sản vì mục đích sản xuất - kinh doanh.

Điều 23 Luật Đầu tư mới đưa ra khái niệm "tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài" và đưa ra nguyên tắc đối xử với những tổ chức này. Theo đó, nếu tổ chức này có vốn nước ngoài gián tiếp hay trực tiếp chiếm từ 51% vốn điều lệ trở lên thì sẽ phải đáp ứng các điều kiện được áp dụng cho nhà đầu tư nước ngoài khi đầu tư thành lập tổ chức kinh tế; đầu tư góp vốn, mua cổ phần, phần vốn góp của tổ chức kinh tế; đầu tư theo hợp đồng BCC. Oái oăm ở chỗ điều luật này không nói rõ liệu "tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài" đó có bị đối xử như nhà đầu tư nước ngoài khi tự mình kinh doanh các ngành nghề mà luật áp đặt các hạn chế và điều kiện ngặt nghèo lên nhà đầu tư nước ngoài hay không.

Ngoài ra, rất nhiều văn bản luật khác còn sử dụng khái niệm "doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài" cho dù được ban hành sau Luật Đầu tư. Do đó, có những quy định khiến nhà đầu tư lúng túng. Ví dụ, Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản

năm 2014 áp đặt hạn chế rằng đối với khoản tiền thanh toán trước khi mua bán bất động sản hình thành trong tương lai, nếu bên bán là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số tiền mà bên bán có thể ứng trước từ khách hàng không quá 50% giá trị hợp đồng. Không rõ doanh nghiệp như thế nào là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định này. Tương tự, Luật Nhà ở năm 2014 vẫn còn sử dụng khái niệm "doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài" và đặt ra các hạn chế đối với loại hình doanh nghiệp này khi sở hữu nhà tại Việt Nam về số lượng và loại nhà ở mà không giải thích rõ khái niệm này. Đó là chưa kể tới còn hàng trăm văn bản dưới luật sử dụng các thuật ngữ tương tự, như "tổ chức nước ngoài" (Nghị định 99/2015/NĐ-CP hướng dẫn Luật Nhà ở) hay "doanh nghiệp có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài" (Thông tư 47/2010/TT-BYT về xuất nhập khẩu thuốc).

*Hai là*, tồn tại sự bất tương thích giữa quy định của Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam.

Theo Điều 105 Luật Đất đai 2013 thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam. Tuy nhiên, tại Điểm a, Khoản 2, Điều 37, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đất đai lại quy định Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Sự bất tương thích này gây ra sự do dự đối với cán bộ trong quá trình thực thi pháp luật đã gây ảnh hưởng tới việc thực hiện quyền sử dụng đất của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

*Ba là*, điều bất cập lớn nhất hiện nay là các doanh nghiệp thứ cấp đã trả tiền thuê đất một lần nhưng họ không thực hiện được các quyền mà đúng ra họ phải được hưởng, cụ thể như quyền làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đăng ký giao dịch đảm bảo để thế chấp vay vốn ngân hàng... Vì các chủ đầu tư hạ tầng chưa trả tiền thuê đất một lần cho Nhà nước theo các quy định nêu trên. Mặt khác, theo phản ánh của các chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp việc nộp tiền thuê đất một lần

cho Nhà nước đối với diện tích đất trước đây đã cho thuê thu tiền một lần là rất khó khăn. Vì theo Luật Đất đai năm 2003 quy định, Công ty hạ tầng khu công nghiệp chỉ trả tiền thuê đất cho Nhà nước hàng năm; công ty hạ tầng khu công nghiệp cho thuê lại đất theo nhiều hình thức (một lần hoặc hàng năm) đáp ứng nhu cầu của nhà đầu tư, trong đó nhiều nhà đầu tư muốn ổn định nên trả tiền thuê đất một lần suốt thời gian thực hiện dự án. Nay Nhà nước thay đổi chính sách, pháp luật nhưng không có lộ trình cụ thể mà bắt doanh nghiệp đóng ngay một lần với số tiền rất lớn. Trong khi đó, số tiền trước đây Công ty hạ tầng khu công nghiệp thu tiền cho thuê lại đất một lần của doanh nghiệp thứ cấp được sử dụng cho đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp..., chính vì vậy nên rất khó khăn về tài chính. Với những bất cập nêu trên, các doanh nghiệp thứ cấp và chủ đầu tư hạ tầng đang rất cần sự quan tâm đề xuất tháo gỡ khó khăn của các cấp, các ngành để doanh nghiệp có điều kiện huy động vốn phục vụ hoạt động sản xuất.

*Bốn là*, pháp luật hiện hành còn thiếu các quy định điều chỉnh quyền và nghĩa vụ của các doanh nghiệp Việt Nam sau khi nhà đầu tư nước ngoài mua vốn (tức là chuyển từ "trong nước" sang "nước ngoài"). Theo Luật Đất đai, một doanh nghiệp Việt Nam sẽ trở thành doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài khi nhà đầu tư nước ngoài mua vốn trong doanh nghiệp. Cũng theo đạo Luật này, doanh nghiệp đó sẽ có quyền và nghĩa vụ đối với mảnh đất đang sử dụng như một doanh nghiệp vốn ngoại thực thụ nếu nhà đầu tư nước ngoài mua toàn bộ hoặc nắm tỷ lệ cổ phần chi phối; còn ngược lại, doanh nghiệp sẽ vẫn sử dụng đất như một doanh nghiệp trong nước thông thường. Đây là điều luật hiếm hoi đưa ra được nguyên tắc để xác định quyền và nghĩa vụ của một doanh nghiệp Việt Nam sau khi nhà đầu tư nước ngoài góp vốn mua cổ phần. Thiếu loại quy định như thế này, các hạn chế mang tính phân biệt đối xử giữa doanh nghiệp trong nước và doanh nghiệp nước ngoài trở nên khó áp dụng trên thực tế. Ví dụ, một doanh nghiệp Việt Nam đang sở hữu nhà ở riêng lẻ không thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nếu bỗng một ngày trở thành "doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài" (mà theo luật chỉ được sở hữu căn hộ hoặc nhà ở riêng lẻ thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở), thì có phải từ bỏ quyền

sở hữu của mình đối với những ngôi nhà này? Hay là doanh nghiệp đó phải bán nhà đi trước khi nhà đầu tư mua vốn? Sự "thiếu vắng" những quy định mang tính bao quát đặt ra nguyên tắc giúp xác định quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp khi chuyển sang doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sẽ tạo điều kiện cho bên thiếu thiện chí lách luật trong khi lại khiến cho nhà đầu tư nghiêm túc thiệt thòi vì... quá tuân thủ luật.

### **3.3. SÁP NHẬP, GIẢI THỂ TỔ CHỨC KINH TẾ SỬ DỤNG ĐẤT VÀ VẤN ĐỀ THU HỒI ĐẤT**

Trong hoạt động sản xuất - kinh doanh, dịch vụ, việc sáp nhập, giải thể và phá sản của các tổ chức kinh tế là điều dễ hiểu; bởi lẽ, do sản xuất - kinh doanh thua lỗ hoặc do không chuyển đổi cơ chế quản lý phù hợp với yêu cầu của kinh tế thị trường và hội nhập quốc tế nên một số tổ chức kinh tế như doanh nghiệp, hợp tác xã bị phá sản, giải thể hoặc sáp nhập. Tuy nhiên, vấn đề đặt ra là quyền sử dụng đất của các tổ chức kinh tế này sẽ được giải quyết như thế nào? Đất đai của doanh nghiệp, hợp tác xã bị phá sản, giải thể hoặc sáp nhập có bị Nhà nước thu hồi không. Trong trường hợp sáp nhập thì quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế bị sáp nhập được chuyển sang cho tổ chức sáp nhập hay Nhà nước thu hồi đất v.v... Đi sâu nghiên cứu các quy định của pháp luật đất đai về những vấn đề này, tác giả thấy rằng:

*Thứ nhất*, mặc dù trên thực tế luôn xảy ra tình trạng doanh nghiệp, hợp tác xã... bị giải thể, phá sản hoặc sáp nhập do hoạt động sản xuất - kinh doanh kém hiệu quả, thua lỗ kéo dài song pháp luật đất đai dường như chưa có các quy định đề cập toàn diện, đồng bộ về xử lý vấn đề đất đai của các tổ chức kinh tế này. Điều này thể hiện trước khi Luật đất đai năm 2013 ra đời, các đạo luật đất đai được ban hành trước đó dường như chưa có quy định cụ thể, chi tiết về vấn đề này. Một số quy định được ban hành song dừng lại ở mức độ rất khái quát như "Nhà nước thu hồi đất của tổ chức kinh tế bị giải thể, phá sản chuyển đi nơi khác mà không còn nhu cầu sử dụng đất" [67, Khoản 2 Điều 38] mà thiếu các quy định cụ thể về hướng dẫn thi hành. Việc xử lý quyền sử dụng đất của doanh nghiệp, hợp tác xã giải thể, phá sản hoặc sáp nhập được quy định lồng ghép trong một số đạo luật liên quan như



Luật Phá sản, Luật Doanh nghiệp, Luật Hợp tác xã v.v... hoặc đề cập ở những văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực pháp lý thấp hơn như Nghị định, quyết định của Chính phủ, quyết định của Thủ tướng Chính phủ, thông tư, quyết định của Bộ, cơ quan ngang Bộ v.v... Vì vậy, trong thực tiễn áp dụng khó tránh khỏi khó khăn do sự tản mát, thiếu tính thống nhất và đồng bộ.

*Thứ hai*, Luật đất đai năm 2013 được ban hành đã có một điều luật quy định về quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế khi giải thể, phá sản; cụ thể:

*Một là*, quyền sử dụng đất của hợp tác xã khi giải thể, phá sản thực hiện theo quy định sau đây:

- Đối với đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, do mua tài sản gắn liền với đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền mua tài sản gắn liền với đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì Nhà nước thu hồi đất đó.

- Đối với đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, do mua tài sản gắn liền với đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền mua tài sản gắn liền với đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; đất do thành viên góp quyền sử dụng vào hợp tác xã thì Nhà nước không thu hồi đất, quyền sử dụng đất đó là của hợp tác xã và được xử lý theo điều lệ của hợp tác xã, nghị quyết của đại hội xã viên.

*Hai là*, quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế là doanh nghiệp khi giải thể, phá sản được xử lý theo quy định của pháp luật.

Xung quanh quy định trên của Luật đất đai năm 2013, tác giả cho rằng việc xử lý quyền sử dụng đất của hợp tác xã khi giải thể, phá sản được đề cập tương đối rõ. Tuy nhiên, đối với quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế là doanh nghiệp khi giải thể, phá sản thì Luật đất đai năm 2013 đề cập chưa rõ ràng và mới chỉ dừng lại ở quy định rất khái quát, chung chung là "được xử lý theo quy định của pháp luật". Như vậy, quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế là doanh nghiệp khi giải thể, phá

sản được xử lý theo quy định của pháp luật. Câu hỏi đặt ra là pháp luật ở đây là pháp luật gì: Pháp luật phá sản hay pháp luật đất đai? Và những quy định cụ thể ở các văn bản quy phạm pháp luật nào đề cập trực tiếp đến việc xử lý quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế là doanh nghiệp khi giải thể, phá sản. Hơn nữa, đối với doanh nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì khi rơi vào tình trạng giải thể, phá sản thì quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc sở hữu của doanh nghiệp được xử lý như thế nào: Tài sản trên đất thuộc sở hữu của doanh nghiệp sẽ được bán đấu giá để trả nợ còn quyền sử dụng đất được Nhà nước thu hồi? Đối với doanh nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì khi bị giải thể, phá sản, quyền sử dụng đất sẽ được xử lý như thế nào? Doanh nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì khi bị giải thể, phá sản, quyền sử dụng đất của doanh nghiệp có được bán đấu giá để trả nợ không? Những câu hỏi này không tìm thấy "lời giải" từ quy định chung chung trên đây của Luật đất đai năm 2013. Sự thiếu minh bạch, cụ thể của pháp luật đất đai hiện hành về vấn đề này tạo tiềm ẩn nguy cơ tham nhũng, tiêu cực và sự tùy tiện trong cách hiểu, cách vận dụng mang nặng ý chí chủ quan của cơ quan công quyền, công chức nhà nước thừa hành pháp luật.

### **3.4. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI CỦA DOANH NGHIỆP NHÀ NƯỚC KHI CỔ PHẦN HÓA**

#### **3.4.1. Nội dung quy định về xử lý quyền sử dụng đất của doanh nghiệp nhà nước khi cổ phần hóa**

Cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước là chủ trương của Đảng và Nhà nước ta nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất - kinh doanh của loại hình doanh nghiệp này. Chính phủ và các cơ quan hữu quan đã ban hành nhiều văn bản quy phạm pháp luật về cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước. Tuy nhiên, Luật đất đai năm 2013 chưa có quy định về xử lý quyền sử dụng đất của doanh nghiệp nhà nước khi cổ phần hóa. Chỉ khi Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính

phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai (sau đây gọi là Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014) thì mới có một điều đề cập về vấn đề này; cụ thể:

*Thứ nhất*, doanh nghiệp nhà nước đang sử dụng đất do được Nhà nước giao, cho thuê mà thực hiện cổ phần hóa thì doanh nghiệp cổ phần hóa được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 và khoản 4 Điều 55 của Luật đất đai, cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Điều 56 của Luật đất đai.

*Thứ hai*, việc xử lý giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa được thực hiện theo quy định của Chính phủ về cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước nhưng phải đảm bảo nguyên tắc giá đất để xác định giá trị quyền sử dụng đất là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định theo quy định tại khoản 3 và điểm d khoản 4 Điều 114 của Luật đất đai.

*Thứ ba*, khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm rà soát lại quỹ đất doanh nghiệp đang sử dụng, xử lý và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điều 102 của Luật đất đai và Điều 25 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

### **3.4.2. Thực trạng thi hành các quy định về quyền sử dụng đất của doanh nghiệp nhà nước khi cổ phần hóa**

#### ***3.4.2.1. Thực trạng áp dụng các quy định về xác định giá trị đất đai trong giá trị doanh nghiệp nhà nước khi cổ phần hóa***

*i) Tính không đủ, không đúng diện tích đất được giao hoặc được thuê, làm thất thoát vốn nhà nước và thất thu ngân sách nhà nước*

Ở nhiều doanh nghiệp nhà nước đã cổ phần hóa, đất đai bị thất thoát ở mọi dạng thức: doanh nghiệp nhà nước không tính hoặc tính thiếu giá trị đất, chỉ làm thủ tục thuê một phần diện tích đang sử dụng (thực chất là chiếm dụng đất, trốn thuế), sử dụng lãng phí, tùy tiện cho thuê, mượn, chuyển nhượng trái phép cho cá nhân... Ví dụ: Công ty Xây dựng và Phát triển đầu tư Hải Phòng không tính vào giá trị doanh nghiệp diện tích 113.713m<sup>2</sup> đất xây dựng nhà để bán và 7.976m<sup>2</sup> đất khác để xây nhà tái định

cur; công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xây dựng đã không xác định vào giá trị doanh nghiệp giá trị 270 tỉ đồng quyền sử dụng đất được giao để thực hiện dự án; 13 doanh nghiệp thuộc Tập đoàn Bưu chính Viễn thông không ký hợp đồng thuê 54.096m<sup>2</sup> đất đang sử dụng của Nhà nước... Ở hàng loạt công ty khác đã xảy ra việc bỏ ngoài sổ sách khi kiểm kê tài sản như Công ty Địa ốc Tân Bình - Thành phố Hồ Chí Minh bỏ ra ngoài hai căn nhà và 48 căn hộ chung cư; Vinaconex biến một nhà máy trị giá 11,88 tỉ đồng thành tài sản không cần dùng mà không bàn giao cho Tổng Công ty Mua bán nợ của Bộ Tài chính v.v... [60]. Đây là hệ quả của việc không thực hiện nghiêm túc việc rà soát, đánh giá, kiểm kê lại nhà, đất mà doanh nghiệp nhà nước đang sử dụng khi lập phương án sử dụng đất; Nhà nước chưa có biện pháp kiểm soát chặt chẽ việc kê khai, đánh giá tài sản của doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa.

*ii) Các thủ tục về đất đai trước khi chuyển sang Công ty cổ phần chưa hoàn tất làm ảnh hưởng đến giá trị doanh nghiệp*

Nhiều doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa đã không hoàn tất các thủ tục đất đai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay ký hợp đồng thuê đất trước khi chính thức chuyển sang Công ty cổ phần. Do chưa quan tâm đầy đủ đến việc xây dựng phương án sử dụng đất, kèm theo sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước, hầu hết các doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa vẫn xác định quyền sử dụng các diện tích đất theo đúng thực trạng đang quản lý và tổ chức xác định giá trị quyền sử dụng đất theo cơ chế cổ phần hóa hiện hành. Sau khi đã chính thức chuyển sang hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần mới tiến hành làm các thủ tục liên quan theo quy định về đất đai như cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ký lại hợp đồng thuê đất và gặp phải một số vướng mắc như:

- Một số nơi có sự thay đổi về diện tích đất tiếp tục sử dụng do không phù hợp với quy hoạch của địa phương, trong khi đó giá trị quyền sử dụng đất của diện tích đất này đã tính vào giá trị doanh nghiệp, tổ chức công khai thông tin và bán cho các nhà đầu tư, người lao động, tổ chức công đoàn trong doanh nghiệp.

- Một số nơi có diện tích đất nằm trong quy hoạch nên không tính giá trị quyền sử dụng đất của diện tích đất này vào giá trị doanh nghiệp. Đến thời điểm

đăng ký kinh doanh, doanh nghiệp được cơ quan có thẩm quyền xác định được giao hoặc thuê dẫn tới giá trị đất tính không đủ vào giá trị doanh nghiệp.

- Một số diện tích đất doanh nghiệp đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp nhưng chưa thực hiện nghĩa vụ về tài chính theo quy định của pháp luật về đất đai. Khi định giá đã tính lại giá đất cho diện tích đất này sát với giá thị trường và tính vào giá trị doanh nghiệp. Khi làm các thủ tục liên quan để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại phát sinh thêm các nghĩa vụ về tài chính liên quan đến diện tích đất giao do chưa tính đúng, tính đủ và hoàn thành các nghĩa vụ tài chính về đất đai với ngân sách [3].

*iii) Phương thức cho thuê đất, không tính giá trị quyền sử dụng đất vào giá trị doanh nghiệp phát sinh nhiều hệ lụy*

Giai đoạn từ năm 1990 - năm 2000, Nhà nước chỉ áp dụng hình thức cho doanh nghiệp cổ phần hóa thuê đất và không tính giá trị quyền sử dụng đất vào giá trị doanh nghiệp. Từ 2001 đến nay, doanh nghiệp được lựa chọn phương thức giao đất, tính giá trị quyền sử dụng đất vào giá trị doanh nghiệp hoặc thuê đất, không tính giá trị quyền sử dụng đất vào giá trị doanh nghiệp.

Khi chọn thuê đất, doanh nghiệp cổ phần hóa không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính khá lớn là nộp tiền thuê đất, mà chỉ phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê đất hàng năm - thường rất rẻ; đồng thời, không phải tính giá trị quyền sử dụng đất vào giá trị doanh nghiệp, nên không mất nhiều thời gian để xác định giá đất áp dụng để tính giá trị quyền sử dụng đất; quy mô vốn nhà nước không tăng quá nhiều; giá trị doanh nghiệp không bị đội lên cao để dễ chào bán cổ phần. Với những ưu thế này, phương án thuê đất được đa số các doanh nghiệp cổ phần hóa lựa chọn. Theo Báo cáo Kết quả khảo sát doanh nghiệp cổ phần hóa thực hiện vào tháng 12/2009 của Cục Tài chính Doanh nghiệp - Bộ Tài chính, trong số 347/400 doanh nghiệp nhà nước đã cổ phần hóa báo cáo khảo sát, có 36 doanh nghiệp xác nhận giao đất và tính giá trị quyền sử dụng đất vào giá trị doanh nghiệp với tổng diện tích là 536.576,52 m<sup>2</sup> (chiếm 0,64%); còn lại, các doanh nghiệp nhận thuê đất hoặc vừa thuê đất vừa nhận giao đất để quản lý và không tính giá trị quyền sử dụng đất vào giá trị doanh nghiệp với tổng diện tích là 83.808.076,76 m<sup>2</sup> [17, Phụ lục 2].

Việc không tính giá trị đất thuê vào giá trị doanh nghiệp và sơ hở trong quản lý đất đai đã tạo ra cơ hội tư lợi cho nhà đầu tư. Ví dụ: Năm 2006, Khách sạn Kim Liên ở phố Đào Duy Anh, Hà Nội được cổ phần hóa. Mặc dù doanh thu của nó là 59,527 tỷ nhưng lợi nhuận sau thuế chỉ 1,44 tỷ; nợ phải trả là 36 tỷ và nợ phải thu là 9,8 tỷ. Thêm vào đó, nhân lực không tốt, môi trường làm việc bất ổn v.v... Thế nhưng, trong kỳ đấu giá lần đầu vào cuối quý I/2006, mức giá mỗi cổ phiếu lên tới 290.000 đồng. Nguyên nhân của sự bất thường này chính là khi cổ phần hóa, doanh nghiệp này được thuê 34.557 m<sup>2</sup> ở gần "*con đường đắt nhất hành tinh*" Kim Liên - Ô Chợ Dừa mà không phải tính vào giá trị doanh nghiệp (áp dụng Nghị định 187/2004/NĐ-CP), và giá tiền thuê đất chỉ phải trả 80.000 đồng/m<sup>2</sup>/năm, tức là 2,7 tỷ/năm cho cả khu đất trong vòng 30-50 năm! [17, tr. 46-47]. Đây cũng chính là động lực để các nhà đầu tư sẵn sàng bỏ tiền và sở hữu số lượng cổ phần lớn; thậm chí sử dụng các thủ đoạn tinh vi, xảo trá, thu mua cổ phần của người lao động.... để biến tài sản nhà nước trở thành tài sản riêng của mình (như trường hợp Công ty Xây dựng Bưu điện trực thuộc Tập đoàn Bưu chính Viễn thông (VNPT), Công ty cổ phần Du lịch Tiền Giang...) [17, tr. 52-53].

#### ***3.4.2.2. Thực tiễn thi hành các quy định về quản lý đất đai sau cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước***

Thực tiễn cho thấy có không ít sai phạm đã diễn ra trong quá trình hoạt động của Công ty cổ phần và cần có sự điều chỉnh của pháp luật để hạn chế thất thu ngân sách nhà nước, thất thoát tài sản nhà nước - đặc biệt là trong điều kiện nguồn vốn đất đai đang ngày càng khan hiếm. Các sai phạm gồm các dạng chủ yếu sau:

*Thứ nhất*, Công ty cổ phần sử dụng đất sai mục đích, chủ yếu là Công ty cổ phần được thuê đất giá rẻ (do áp dụng các quy định pháp luật trước đây, tiền thuê đất chưa phù hợp với giá thuê đất trên thị trường) nên đã cho thuê lại đất để kiếm chênh lệch. Tình trạng này xảy ra phổ biến ở nhiều địa phương trong cả nước. Ví dụ: Các Công ty cổ phần tại Thành phố Hồ Chí Minh như Công ty cổ phần Dịch vụ kho vận và hàng hóa cao su, Công ty cổ phần Thiết bị phụ tùng Sài Gòn, Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu hàng công nghiệp... được Nhà nước cho thuê đất để làm kho

chứa hàng, bãi đậu xe, xưởng sản xuất, xí nghiệp may mặc, kho xưởng... nhưng chỉ sử dụng một phần, phần còn lại cho các đơn vị khác thuê làm kho bãi... Ở Tiền Giang, gần 10 triệu m<sup>2</sup> đất được Ủy ban nhân dân tỉnh cho 24 công ty cổ phần thuê dài hạn, nhưng thu về chưa tới 3,1 tỉ đồng/năm đã tạo động lực cho các công ty cổ phần tranh thủ cho thuê lại với giá cao để kiếm lời. Ví dụ: Công ty cổ phần Thương mại Satra Tiền Giang, chỉ với 1.700 m<sup>2</sup>/44.000 m<sup>2</sup> đất được thuê ở nhiều nơi trong tỉnh, đã dư tiền để nộp tiền thuê đất hàng năm (năm 2010, nộp ở Cục Thuế Tiền Giang là 152 triệu đồng). Công ty cổ phần In Tiền Giang được cho thuê căn nhà ở số 140 Trịnh Hoài Đức (phường 3, thành phố Mỹ Tho) giá 1,32 triệu đồng/năm, cho Công ty Sách Thành Nghĩa thuê lại với giá 2,5 triệu đồng/tháng; mặt tiền miếng đất phía đường Đốc Binh Kiều (phường 3, thành phố Mỹ Tho) rộng khoảng 200 m<sup>2</sup> cũng cho tư nhân thuê bán cà phê với giá 24 triệu đồng/năm... [87].

Không những trực tiếp thực hiện các hành vi cho thuê lại đất được Nhà nước cho thuê, các công ty cổ phần còn lợi dụng các quy định của pháp luật về đầu tư, góp vốn để cho thuê lại kiếm lời với hình thức *"hợp tác kinh doanh"*. Ví dụ: Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu hàng công nghiệp ở Thành phố Hồ Chí Minh, được giao hơn 2.700 m<sup>2</sup> ở mặt tiền quốc lộ 13 (phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức) để xây dựng xí nghiệp may mặc. Năm 2009, công ty cổ phần này ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với một doanh nghiệp khác để làm cửa hàng kinh doanh ô tô nhưng thực chất đây là hợp đồng cho thuê đất, bởi đối tác phải trả 6.000 USD/tháng cho công ty mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh [87].

*Thứ hai*, công ty cổ phần chuyển nhượng quyền sử dụng đất trái pháp luật sau khi cổ phần hóa. Mới đây, Thanh tra Bộ Xây dựng đã phát hiện về một thương vụ nhiều sai phạm của Tổng Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Thương mại Việt Nam (Constrexim Holdings), điển hình cho một tình trạng đang diễn ra là hàng loạt các lô đất được cho thuê đối với công ty cổ phần đang từng bước bị chuyển nhượng. Cụ thể, lô đất tại số 39 Nguyễn Đình Chiểu rộng 633 m<sup>2</sup>, được Nhà nước cho Constrexim thuê với thời hạn 50 năm, tính từ ngày 15/10/1993. Vì là đất thuê nên không được tính vào giá trị của Constrexim tại thời điểm cổ phần hóa, chỉ riêng

phần tòa nhà văn phòng được xây dựng trên đó được định giá. Tháng 3/2011, Constrexim mời ba nhà đầu tư *"tiềm năng"* là Công ty cổ phần Đầu tư PV2, Công ty trách nhiệm hữu hạn Thép Melin và Công ty cổ phần Tập đoàn Hòa Phát đến để xem xét khả năng chuyển nhượng. Ngày 5/5/2011, Tổng Giám đốc Constrexim đã ký tờ trình gửi Hội đồng Quản trị xin ý kiến về việc bán lô đất và tòa nhà văn phòng với giá 280 tỷ đồng. Ngay trong ngày hôm đó, Hội đồng Quản trị bao gồm 6 thành viên, trong đó có 4 người là đại diện phần vốn góp của SCIC tại Constrexim, đã có văn bản chấp thuận. Thương vụ mua bán đã được tiến hành ngay sau đó, bắt đầu với việc Constrexim ủy quyền cho Công ty cổ phần Đầu tư kinh doanh và Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Phúc Hà tiến hành thủ tục chuyển nhượng qua sàn giao dịch bất động sản của Công ty này. Với hợp đồng này, Phúc Hà nhận được 350 triệu tiền *"phí giao dịch"*. Hợp đồng chuyển nhượng chính thức giữa hai bên đã được ký ngày 18/5/2011 và từ thời điểm ký hợp đồng đến cuối năm 2011, Hòa Phát đã chính thức chuyển cho Constrexim 190 tỷ đồng theo 4 đợt, trong đó đợt 1 là 130 tỷ, được chuyển vào ngày 23/5/2011. Hợp đồng đã ký và tiền đã chuyển, nhưng đáng ngạc nhiên là đến ngày 3/6/2011, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội mới có văn bản số 4364/UBND-TNMT, theo đó *"chấp thuận về chủ trương cho Constrexim chuyển nhượng quyền sở hữu tài sản là văn phòng làm việc gắn với đất tại số 39 Nguyễn Đình Chiểu"*. Đến đầu năm 2012, một lần nữa Constrexim lại *"đi trước"* Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội một bước khi vào ngày 17/2/2012, Tổng Công ty này tiến hành ký hợp đồng công chứng với Hòa Phát về việc chuyển nhượng nói trên. Tuy nhiên, phải đến ngày 7/5/2012, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội mới có quyết định thu hồi đất tại số 39 Nguyễn Đình Chiểu để cho Hòa Phát thuê lại.

Đoàn thanh tra của Bộ Xây dựng đã *"nhận xét"* rằng việc chuyển nhượng nói trên đã không được công khai thông tin, Constrexim cũng chưa định giá tòa nhà gắn với lô đất thuê để làm căn cứ tham khảo khi đàm phán là vi phạm Luật Kinh doanh bất động sản. Với những *"sai phạm kỹ thuật"* này, không khó để cho cả Constrexim lẫn Hòa Phát sửa sai. Tuy nhiên, kết luận thanh tra của Bộ Xây dựng được ký ban hành ngày 27/9/2012 cũng chỉ yêu cầu *"kiểm điểm tập thể và cá nhân"*



đã vi phạm các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản. Điều đáng quan tâm hơn chính là hành trình của đất công. Toàn bộ khoản tiền chuyển nhượng đã được Constrexim hạch toán thành một dạng "*doanh thu*" cho năm tài chính 2011 của đơn vị này, trong khi trước đó lô đất tại số 39 Nguyễn Đình Chiểu chỉ được Nhà nước "*cho thuê*" và không hề được định giá khi cổ phần hóa. Đối với Hòa Phát, về danh nghĩa, công ty được "*tiếp tục thuê đất*" của Nhà nước, song thực tế, với việc bỏ ra tới 280 tỷ đồng để nhận được quyền sử dụng đất, đây thực chất là một thương vụ chuyển nhượng và lô đất sẽ còn là tài sản lâu dài của công ty. Về phía Nhà nước thì hầu như không thu được gì, ngoài một ít tiền thuế trong thương vụ này [31].

Ngoài ra, còn một vấn đề liên quan đến vốn Nhà nước tại công ty cổ phần, đó là trường hợp Nhà nước thu hồi mà diện tích đất giao đã được tính vào giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa. Như đã phân tích, vì tiền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước (tính vào vốn Nhà nước tại doanh nghiệp cổ phần hóa) nên sẽ không được bồi thường. Khi quyền sử dụng đất bị thu hồi, đồng nghĩa với việc giá trị quyền sử dụng đất của doanh nghiệp bị mất đi, vốn Nhà nước tại doanh nghiệp vì thế cũng bị giảm vì không được thay thế bằng giá trị tiền bồi thường. Nếu Nhà nước thoái phần vốn này tại công ty cổ phần thì sẽ ảnh hưởng đến giá trị của cổ phần mà các cổ đông hiện đang nắm giữ. Do đó, nên chăng, Nhà nước cần thay thế giá trị quyền sử dụng đất này bằng cách góp thay thế phần vốn góp tương đương vào công ty cổ phần.

### KẾT LUẬN CHƯƠNG 3

1. Do tính đặc thù của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai mà Nhà nước là đại diện chủ sở hữu nên các tổ chức kinh tế tiếp cận đất đai cho hoạt động sản xuất - kinh doanh chủ yếu trên thị trường quyền sử dụng đất sơ cấp thông qua việc Nhà nước giao đất, cho thuê đất và công nhận quyền sử dụng đất. Cơ chế tiếp cận đất đai này mang nặng tính "xin - cho" phụ thuộc vào ý chí của cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất tiềm ẩn nguy cơ "chạy chọt", hối lộ, tham nhũng, tiêu cực và lợi ích nhóm.

2. Mặc dù pháp luật đất đai quy định các phương thức sử dụng đất của các tổ chức kinh tế là bình đẳng với nhau. Các tổ chức này được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và công nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trên thực tế các doanh nghiệp tư nhân vừa và nhỏ rất khó tiếp cận được đất đai cho mục đích sản xuất - kinh doanh; do các rào cản về khả năng tiếp cận thông tin quy hoạch sử dụng đất, năng lực tài chính để thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất cũng như thủ tục hành chính về giao đất, cho thuê đất còn rắc rối, phiền phức v.v... Trong khi đó, các doanh nghiệp nhà nước lại được giao quản lý, sử dụng những diện tích đất rất lớn, nằm ở vị trí đắc địa nhưng sử dụng kém hiệu quả, lãng phí hoặc sử dụng không hết... Vì vậy, các doanh nghiệp tư nhân vừa và nhỏ phải thuê lại đất của doanh nghiệp nhà nước để xây dựng nhà xưởng kinh doanh. Đa số các trường hợp thuê đất này không xác lập hợp đồng mà chỉ là thỏa thuận miệng và có thời hạn 01 năm. Điều này khiến các doanh nghiệp tư nhân vừa và nhỏ không yên tâm sử dụng đất để kinh doanh.

3. Pháp luật đất đai hiện hành đã sửa đổi, bổ sung các quy định nhằm khắc phục sự bất bình đẳng về quyền và nghĩa vụ trong sử dụng đất giữa tổ chức kinh tế trong nước với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Tuy nhiên, vẫn còn tồn tại sự bất bình đẳng về quyền của các tổ chức này trong sử dụng đất thể hiện ở khía cạnh doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; trong khi đó, tổ chức kinh tế trong nước lại được pháp luật cho hưởng quyền năng này.

4. Thị trường quyền sử dụng đất thứ cấp chưa phát triển gây khó khăn cho tổ chức kinh tế trong việc thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất. Hơn nữa, mặc dù pháp luật đất đai ghi nhận quyền sử dụng đất được pháp luật bảo hộ song trên thực tế quyền sử dụng đất của các tổ chức kinh tế thường bị các cơ quan nhà nước xâm phạm thông qua sự can thiệp hành chính bằng việc thu hồi đất (trong nhiều trường hợp việc thu hồi đất là không đúng quy định của pháp luật). Các nguyên tắc của thị trường quyền sử dụng đất dường như chưa nhận được sự đề cao và tôn trọng từ phía các cơ quan nhà nước.

5. Cơ chế bảo đảm cho việc thực hiện quyền và nghĩa vụ trong sử dụng đất của tổ chức kinh tế chưa đồng bộ. Điều này thể hiện:

- Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhằm xác lập tính hợp pháp của quyền sử dụng đất - một trong những điều kiện để tổ chức kinh tế thực hiện các quyền liên quan đến chuyển quyền sử dụng đất - chưa hoàn thành dứt điểm trong cả nước.

- Tính công khai minh bạch về thông tin đất đai thấp và khả năng tiếp cận thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất khó khăn là những rào cản, thách thức cho doanh nghiệp trong tiếp cận đất đai cho hoạt động sản xuất - kinh doanh.

- Sự không minh định, cụ thể giữa quyền sở hữu đất đai với quyền sử dụng đất cũng ảnh hưởng tiêu cực đến việc thực thi các quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ trong sử dụng đất của tổ chức kinh tế v.v...

## Chương 4

# ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP GÓP PHẦN HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC KINH TẾ TRONG SỬ DỤNG ĐẤT

## 4.1. ĐỊNH HƯỚNG HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC KINH TẾ TRONG SỬ DỤNG ĐẤT

Trên cơ sở phân tích những vấn đề lý luận liên quan đến pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất; đánh giá thực trạng lĩnh vực pháp luật này tại Chương 2 và Chương 3 luận án, tác giả luận án cho rằng việc hoàn thiện chế định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất ở nước ta cần dựa trên một số định hướng cơ bản sau đây:

*Thứ nhất*, hoàn thiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất phải dựa trên lý thuyết về vật quyền.

Vật quyền được hiểu là quyền được thực hiện trực tiếp trên vật.

Người có vật quyền thực hiện quyền của mình mà không cần sự hợp tác, hỗ trợ của người khác, kể cả người đang nắm giữ tài sản. Tất cả mọi người, kể cả người đang nắm giữ tài sản với tư cách là chủ sở hữu, phải tôn trọng quyền của người có vật quyền đối với tài sản [30, tr. 80].

Theo PGS.TS. Dương Đăng Huệ thì vật quyền được hiểu theo hai nghĩa khác nhau: i) Theo nghĩa chủ quan; ii) Theo nghĩa khách quan. Theo nghĩa chủ quan thì vật quyền là quyền của một chủ thể nhất định đối với một tài sản nhất định, cho phép chủ thể này trực tiếp thực hiện các quyền năng được pháp luật thừa nhận đối với tài sản đó. Theo nghĩa này thì vật quyền là quyền đối với vật, khác với trái quyền là quyền của một người yêu cầu một người khác thực hiện hoặc không thực hiện một hành vi nhất định (quyền đối nhân). Theo nghĩa khách quan thì vật quyền là toàn bộ các quy phạm pháp luật quy định về vật với tư cách là đối tượng của vật quyền, về các loại vật quyền, về căn cứ phát sinh, chấm dứt các loại vật quyền, về nguyên tắc thực hiện, bảo vệ vật quyền, về các hạn chế mà người có vật quyền phải

tuân thủ khi thực hiện các quyền năng của mình... Nói cách khác, hiểu theo nghĩa khách quan thì vật quyền chính là pháp luật về quyền của chủ sở hữu và quyền của người không phải là chủ sở hữu đối với vật [39, tr. 5-6]. Áp dụng lý thuyết vật quyền vào lĩnh vực pháp luật đất đai cho thấy ở nước ta mặc dù đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu; song trên thực tế Nhà nước không trực tiếp sử dụng đất mà giao đất, cho thuê hoặc công nhận quyền sử dụng đất ổn định lâu dài của tổ chức (trong đó có tổ chức kinh tế), hộ gia đình, cá nhân (gọi chung là người sử dụng đất). Họ được chuyển quyền sử dụng đất trong thời hạn sử dụng. Như vậy, quyền sử dụng đất của người sử dụng đất nói chung và của tổ chức kinh tế sử dụng đất nói riêng phát sinh trên cơ sở quyền sở hữu toàn dân về đất đai song nó từng bước tách khỏi quyền sở hữu toàn dân về đất đai và trở thành một loại quyền tương đối độc lập. Trong một phạm vi và chừng mực nhất định, tổ chức kinh tế sử dụng đất có một số quyền năng đối với đất đai như quyền chiếm giữ, quyền quản lý, quyền sử dụng đất và quyền chuyển quyền sử dụng đất v.v... Chính vì vậy, các vật quyền này được gọi chung là vật quyền hạn chế. Để tổ chức kinh tế sử dụng đất yên tâm đầu tư vào đất đai và nâng cao hiệu quả sử dụng đất thì Nhà nước bằng pháp luật phải ghi nhận quyền và nghĩa vụ; đồng thời có cơ chế pháp lý bảo hộ quyền, lợi ích hợp pháp của chủ thể này. Muốn vậy, pháp luật đất đai cần thể chế hóa quy định của Hiến pháp năm 2013: "Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Người sử dụng đất được chuyển quyền sử dụng đất, thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của luật. Quyền sử dụng đất được pháp luật bảo hộ" (Khoản 2 Điều 54) thành các quy định cụ thể. Nhà nước hạn chế đến mức thấp nhất sự can thiệp hành chính vào việc thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế; đồng thời, tạo lập một khung pháp lý đầy đủ, đồng bộ để các giao dịch này được vận hành một cách thông suốt. Việc thu hồi đất của Nhà nước đối với tổ chức kinh tế sử dụng đất chỉ trong các trường hợp thật cần thiết vì mục đích quốc phòng, an ninh; vì lợi ích công cộng và có bồi thường...

*Thứ hai*, hoàn thiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất phải đáp ứng các yêu cầu của hội nhập quốc tế.

Hội nhập quốc tế là quá trình phát triển tất yếu khách quan của loài người trong thế kỷ 21. Trong bối cảnh hội nhập, các quốc gia vừa phải đối mặt với sự cạnh tranh gay gắt để phát triển vừa phải hợp tác "*chung sống hòa bình*" để tồn tại. Việt Nam cũng không đứng ngoài quá trình này.

Quá trình quốc tế hóa sản xuất và phân công lao động diễn ra ngày càng sâu rộng. Việc tham gia vào mạng sản xuất và chuỗi giá trị toàn cầu đã trở thành yêu cầu đối với các nền kinh tế. Sự tùy thuộc lẫn nhau, hội nhập, cạnh tranh và hợp tác giữa các nước ngày càng trở thành phổ biến. Kinh tế trí thức phát triển mạnh, do đó con người và tri thức càng trở thành nhân tố quyết định sự phát triển của mỗi quốc gia [27, tr. 12-12].

Nhận thức sâu sắc vấn đề này, nước ta chủ động hội nhập từng bước vững chắc vào quá trình toàn cầu hóa về kinh tế trên cơ sở giữ vững độc lập, chủ quyền, toàn vẹn lãnh thổ và hợp tác cùng có lợi. Dựa trên nguyên tắc cơ bản này, Việt Nam trở thành thành viên chính thức của các tổ chức lớn của quốc tế và khu vực như Cộng đồng kinh tế các nước Đông Nam Á (Cộng đồng kinh tế ASEAN), Tổ chức Thương mại Thế giới (WTO), Diễn đàn Hợp tác Kinh tế Châu Á - Thái Bình Dương (APEC), đã kết thúc đàm phán, ký kết và chuẩn bị phê chuẩn Hiệp ước đối tác xuyên Thái Bình Dương (TPP) v.v... Khi tham gia các tổ chức quốc tế này, Việt Nam cam kết tuân thủ và thực hiện những quy tắc, luật lệ về thương mại quốc tế... mà một trong những cam kết đó là đảm bảo sự công khai, minh bạch, nguyên tắc bình đẳng không phân biệt đối xử và tính tương thích giữa hệ thống pháp luật trong nước với các điều ước quốc tế, các luật lệ quốc tế mà nước ta ký kết hoặc tham gia. Pháp luật đất đai nói chung và pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất nói riêng là một bộ phận của hệ thống pháp luật Việt Nam. Vì vậy, nội dung của chế định pháp luật này phải đảm bảo sự công khai, minh bạch, nguyên tắc bình đẳng không phân biệt đối xử và tính tương thích với hệ thống pháp luật của các nước và đáp ứng yêu cầu của quá trình hội nhập quốc tế. Do đó, hoàn thiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất phải đáp ứng các yêu cầu của hội nhập quốc tế; cụ thể: *Một là*, tiếp tục rà soát, sửa đổi, bổ

sung các quy định về đất đai bảo đảm sự bình đẳng về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế trong sử dụng đất; *hai là*, tiếp tục hoàn thiện các quy định về công khai thông tin đất đai tạo thuận lợi, dễ dàng cho các tổ chức kinh tế tìm hiểu, nắm bắt; *ba là*, xác lập cơ chế bình đẳng, xóa bỏ các rào cản về luật pháp trong việc tiếp cận, sử dụng đất của các tổ chức kinh tế v.v...

*Thứ ba*, hoàn thiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất hướng tới việc góp phần tháo bỏ một số nút thắt cơ bản về thể chế để hình thành và vận hành bình thường thị trường quyền sử dụng đất.

Những phân tích, đánh giá tại Chương 3 luận án cho thấy quyền sử dụng đất nói chung và quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế nói riêng chưa được ghi nhận đầy đủ như một loại tài sản và do đó, chưa được bảo vệ một cách vững chắc; thị trường quyền sử dụng đất dường như chưa hình thành một cách chính thức và đồng bộ; các giao dịch thị trường, nếu có, chủ yếu là phi chính thức; rủi ro và chi phí giao dịch rất cao. Vì vậy, việc chuyển đổi tài sản là quyền sử dụng đất thành vốn tư bản và thiết lập, hình thành và phát triển thị trường chính thức về quyền sử dụng đất là yêu cầu tất yếu của quá trình cải cách, chuyển đổi sang nền kinh tế thị trường hiện đại và đầy đủ. Đây là điều kiện quan trọng và cần thiết để tổ chức kinh tế thực hiện các quyền và nghĩa vụ trong sử dụng đất một cách thuận lợi, thông suốt và hiệu quả. Để đạt được điều này, hàng loạt cải cách thể chế cần được thực hiện, bao gồm:

- Ghi nhận và thừa nhận quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế là một loại tài sản và tổ chức kinh tế sở hữu "quyền sử dụng đất" là người duy nhất có đầy đủ quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất; đồng thời, thiết lập đầy đủ các thể chế và định chế để thực hiện có hiệu quả các quyền của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất.

- Công khai hóa quy trình lập quy hoạch sử dụng đất. Mọi quy hoạch sử dụng đất đều được công bố trên trang thông tin điện tử của cơ quan có thẩm quyền; tất cả các nhân, tổ chức nói chung và tổ chức kinh tế nói riêng đều có quyền tiếp cận không hạn chế.

- Xóa bỏ cơ chế giao đất, cho thuê đất theo cơ chế hành chính xin - cho. Phát triển thị trường sơ cấp về quyền sử dụng đất thông qua việc Nhà nước đấu giá,

đấu thầu quyền sử dụng đất; đấu thầu tìm kiếm nhà đầu tư sử dụng đất thay vì xin, cho cấp phát như hiện nay. Như vậy, đối với đất Nhà nước thu hồi để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, Nhà nước không giao đất trực tiếp theo biện pháp hành chính như hiện nay mà phải đấu giá, đấu thầu dự án đầu tư để tìm kiếm nhà đầu tư phù hợp nhất.

- Tháo bỏ các điểm nghẽn thể chế, thiết lập nền tảng hình thành thị trường thứ cấp về quyền sử dụng đất (không chỉ là thị trường bất động sản). Bản chất của vấn đề là xác định quyền sử dụng đất là một loại tài sản như trình bày trên đây; tạo điều kiện thuận lợi để các cá nhân, tổ chức nói chung và tổ chức kinh tế nói riêng đã có quyền sử dụng đất (đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thực hiện chuyển nhượng một cách dễ dàng. Các điểm nghẽn thể chế phải được loại bỏ dựa trên định hướng như sau:

i) Quyền sử dụng đất là tài sản của doanh nghiệp; doanh nghiệp có quyền tự chủ bán quyền sử dụng đất đã được giao hoặc được thuê để chuyển đến địa điểm khác. Việc di chuyển địa điểm đầu tư, kinh doanh không làm cho doanh nghiệp mất đi quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất đó vẫn là tài sản của doanh nghiệp.

ii) Việc thay đổi mục đích sử dụng đất không làm thay đổi quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế; thực hiện cơ chế tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân góp quyền sử dụng đất và tham gia dự án đầu tư phát triển kinh tế - xã hội.

iii) Thiết lập hệ thống thông tin quốc gia thống nhất về đất đai, về quyền sử dụng đất; thiết lập quy trình đăng ký quyền sử dụng đất, đăng ký giao dịch về quyền sử dụng đất đơn giản, thuận lợi tạo điều kiện tự do trao đổi, mua bán quyền sử dụng đất.

iv) Giá giao dịch quyền sử dụng đất thực hiện chủ yếu theo thỏa thuận, có đăng ký thông qua cơ quan đăng ký các giao dịch quyền sử dụng đất. Thiết lập chế độ thuế đất, bỏ chế độ nộp tiền sử dụng đất hay tiền thuê đất (nếu nhà đầu tư không trực tiếp thuê đất của Nhà nước). Như vậy, các nhà đầu tư chỉ phải trả tiền một lần, đó là tiền thanh toán cho giao dịch mua quyền sử dụng đất thay vì hai lần như hiện nay. Thay đổi nói trên chắc chắn sẽ làm tăng nguồn cung, làm tăng độ chắc chắn và



an toàn đối với sở hữu quyền sử dụng đất, làm giảm giá đất và chi phí đầu tư; thúc đẩy mạnh mẽ đầu tư và phát triển v.v...

## **4.2. GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC TRONG SỬ DỤNG ĐẤT**

### **4.2.1. Giải pháp hoàn thiện các quy định về căn cứ hình thành quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất**

Như phần trên đã đề cập, do tính đặc thù của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai mà Nhà nước là đại diện chủ sở hữu nên ở nước ta, các tổ chức kinh tế tiếp cận sử dụng đất đai chủ yếu tại thị trường sơ cấp quyền sử dụng đất thông qua việc Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Đây thực chất là cơ chế hành chính "xin - cho" tiềm ẩn nguy cơ tham nhũng, tiêu cực và khó đảm bảo sự công bằng, bình đẳng trong tiếp cận đất đai giữa các tổ chức kinh tế... Hơn nữa, cơ chế Nhà nước giao đất, cho thuê đất khó có thể tuân thủ các quy luật khách quan của nền kinh tế thị trường và tạo ra điểm nghẽn trong việc thực thi các cam kết của Việt Nam với đối tác nước ngoài, đáp ứng yêu cầu của quá trình hội nhập quốc tế. Trong bối cảnh các quan hệ quản lý và sử dụng đất được thiết lập dựa trên cơ sở chế độ sở hữu toàn dân về đất đai do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và chịu áp lực của việc đáp ứng những yêu cầu của hội nhập quốc tế, tác giả luận án cho rằng các quy định về căn cứ hình thành quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất cần phải hoàn thiện như sau:

*Thứ nhất*, sửa đổi, thay thế các quy định về Nhà nước giao đất, cho thuê đất cho tổ chức kinh tế theo cơ chế hành chính "xin - cho" bằng các quy định Nhà nước đấu giá, đấu thầu quyền sử dụng đất không chỉ góp phần thúc đẩy thị trường sơ cấp về quyền sử dụng đất phát triển mà còn tạo cơ hội bình đẳng cho các tổ chức kinh tế thuộc mọi thành phần kinh tế trong việc tiếp cận sử dụng đất đai.

Bên cạnh đó, Nhà nước cần tiếp tục rà soát, sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện các quy định về trình tự, thủ tục đấu giá, đấu thầu quyền sử dụng đất theo hướng đơn giản, minh bạch công khai; ngăn ngừa và xử lý nghiêm những hành vi cấu kết, thông đồng, móc ngoặc làm sai lệch, méo mó bản chất của hoạt động đấu giá, đấu

thầu quyền sử dụng đất góp phần nâng cao tính cạnh tranh lành mạnh, công bằng của thị trường bất động sản ở nước ta. Mặt khác, tác giả luận án cho rằng, việc công khai minh bạch và đơn giản hóa các quy định về trình tự, thủ tục đấu giá, đấu thầu quyền sử dụng đất còn góp phần làm giảm chi phí cho tổ chức kinh tế trong sử dụng đất do không phải mất phí "bôi trơn" trong việc tìm hiểu thông tin đất đai hoặc hối lộ cán bộ, công chức nhà nước làm nhiệm vụ quản lý đất đai.

*Thứ hai*, tiếp tục thể chế hóa Điều 54 Hiến pháp năm 2013 bằng việc bổ sung các quy định khẳng định quyền sử dụng đất là tài sản của tổ chức kinh tế được pháp luật bảo hộ; theo đó, quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế được Nhà nước đảm bảo bằng các bảo đảm pháp lý như: i) Tổ chức kinh tế được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ii) Nhà nước chỉ thu hồi đất của tổ chức kinh tế trong trường hợp thật cần thiết theo luật định vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích công cộng một cách công khai minh bạch và có bồi thường v.v...

*Thứ ba*, bổ sung và thực hiện các quy định về phát triển thị trường thứ cấp về quyền sử dụng đất theo hướng tổ chức kinh tế có quyền sử dụng đất hợp pháp (đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) được tự do chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đồng thời, cho phép các tổ chức kinh tế (không phân biệt thành phần kinh tế) được tự do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đáp ứng nhu cầu của hoạt động sản xuất - kinh doanh.

Mặt khác, Nhà nước cần tiếp tục nghiên cứu, xây dựng và ban hành các quy định cụ thể, đồng bộ nhằm tạo khuôn khổ pháp lý an toàn, thuận tiện, công khai và minh bạch góp khuyến khích người sử dụng đất nói chung và tổ chức kinh tế trong sử dụng đất nói riêng thực hiện việc góp vốn và nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất...

#### **4.2.2. Giải pháp tiếp tục hoàn thiện các quy định về chuyển quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế**

Trên cơ sở đánh giá thực trạng các quy định về chuyển quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế tại Chương 3 luận án; tác giả luận án khuyến nghị một số giải pháp nhằm tiếp tục hoàn thiện chế định pháp luật này, cụ thể như sau:

*Thứ nhất*, Luật đất đai năm 2013 quy định tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại Điều 191; trong khi đó, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài chỉ được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất của doanh nghiệp đang sử dụng đất có nguồn gốc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê mà giá trị quyền sử dụng đất đã được vốn hóa vào vốn của doanh nghiệp, trừ trường hợp chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất sản xuất nông nghiệp, đất lâm nghiệp [70, Điểm b khoản 1 Điều 169], [14, khoản 1 Điều 39]. Như vậy, theo pháp luật đất đai hiện hành, tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân (trừ các trường hợp không được nhận chuyển nhượng mà pháp luật không cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất; không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình, cá nhân). Đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài chỉ được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất của doanh nghiệp đang sử dụng đất có nguồn gốc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê mà giá trị quyền sử dụng đất đã được vốn hóa vào vốn của doanh nghiệp (trừ trường hợp chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất sản xuất nông nghiệp, đất lâm nghiệp). Điều này tạo ra sự thiếu bình đẳng về quyền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tổ chức kinh tế với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

Tác giả luận án cho rằng, cần bổ sung quy định cho phép doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam không chỉ được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất của doanh nghiệp đang sử dụng đất có nguồn gốc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê mà giá trị quyền sử dụng đất đã được vốn hóa vào vốn của doanh nghiệp (trừ trường hợp chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất sản xuất nông nghiệp, đất lâm nghiệp) mà còn được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ về tài chính, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nhằm tạo sự bình đẳng về khả năng lựa

chọn, tiếp cận nguồn lực đất đai phục vụ cho nhu cầu đầu tư và nâng cao tính hấp dẫn, khả năng cạnh tranh của môi trường đầu tư ở nước ta.

*Thứ hai*, Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành mới chỉ quy định người sử dụng đất nói chung và tổ chức kinh tế sử dụng đất nói riêng được thế chấp quyền sử dụng đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam mà chưa cho phép các chủ thể này được thế chấp quyền sử dụng đất tại các ngân hàng nước ngoài. Điều này hạn chế khả năng tiếp cận trong việc huy động vốn của các doanh nghiệp cho đầu tư mở rộng sản xuất, kinh doanh và dịch vụ. Bởi lẽ, các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam nói chung và các ngân hàng thương mại trong nước nói riêng hạn chế về nguồn vốn; trong khi đó, các ngân hàng nước ngoài lại có tiềm lực tài chính dồi dào. Trong quá trình thảo luận, góp ý về dự thảo Luật đất đai năm 2003 (sửa đổi) có ý kiến e ngại rằng việc cho phép tổ chức kinh tế được thế chấp quyền sử dụng đất tại các ngân hàng nước ngoài sẽ phát sinh nhiều hệ lụy phức tạp. Tuy nhiên, tác giả cho rằng những hệ lụy này vẫn có thể giải quyết được; do đất đai là một loại bất động sản cố định về vị trí địa lý và không di dời được nên trong trường hợp xấu nhất, tổ chức kinh tế thế chấp quyền sử dụng đất tại các ngân hàng nước ngoài để vay vốn mà không trả được vốn và lãi vay thì quyền sử dụng đất thế chấp sẽ thuộc về ngân hàng nước ngoài (bên cho vay). Song ngân hàng nước ngoài cũng không thể đem đất đai ra khỏi lãnh thổ Việt Nam. Để thu hồi vốn và lãi cho vay, ngân hàng nước ngoài phải bán đấu giá quyền sử dụng đất. Lúc này, Nhà nước chỉ cần đưa ra các quy định về việc ngân hàng nước ngoài bán đấu giá quyền sử dụng đất thế chấp chỉ được thực hiện với tổ chức kinh tế trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài thuộc đối tượng được mua nhà ở tại Việt Nam. Với phân tích, lập luận trên, tác giả luận án khuyến nghị Nhà nước cần tiếp tục nghiên cứu, xem xét, xây dựng quy định cho phép tổ chức kinh tế được thế chấp quyền sử dụng đất tại các tổ chức tín dụng nước ngoài để vay vốn sản xuất, kinh doanh v.v...

*Thứ ba*, Luật đất đai năm 2013 quy định quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp liên doanh sử dụng đất do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên,

trong các nghị định hướng dẫn thi hành lại chưa quy định cụ thể về việc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất hình thành pháp nhân mới và góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà không hình thành pháp nhân mới cũng như quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất trong các trường hợp này. Đồng thời, trường hợp tổ chức kinh tế sử dụng đất chỉ muốn góp vốn bằng quyền sử dụng đất trong một thời gian nhất định mà không muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn cho bên nhận góp vốn thì quyền và nghĩa vụ của các bên trong sử dụng đất sẽ được thực hiện như thế nào. Mặt khác, các văn bản này cũng chưa hướng dẫn cụ thể hiệu thế nào là pháp nhân mới nên khiến các doanh nghiệp băn khoăn khi thực hiện việc sử dụng đất do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Hơn nữa, pháp luật đất đai hiện hành cũng chưa quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong trường hợp nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai; nên trên thực tế triển khai thi hành Luật đất đai năm 2013 gặp khó khăn. Để khắc phục khiếm khuyết này, tác giả luận án khuyến nghị:

*Một là*, Nhà nước cần ban hành văn bản giải thích cụ thể về pháp nhân mới hình thành thông qua việc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; đất của tổ chức kinh tế góp vốn do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là đất thuê của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.

*Hai là*, bổ sung quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất đối với các trường hợp nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất hình thành pháp nhân mới và việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà không hình thành pháp nhân mới.

*Ba là*, bổ sung quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất đối với trường hợp tổ chức kinh tế sử dụng đất chỉ muốn góp vốn bằng quyền sử dụng đất trong một thời gian nhất định mà không muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn cho bên nhận góp vốn.

*Bốn là, bổ sung quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất trong trường hợp nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai.*

*Thứ tư, theo Điều 61, Điều 62, Điều 63 và Điều 64 Luật đất đai năm 2013, Nhà nước thu hồi đất trong các trường hợp: i) Vì mục đích quốc phòng, an ninh; ii) Để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; iii) Do vi phạm pháp luật về đất đai; iv) Do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người. Người bị thu hồi đất trong các trường hợp này nếu không thực hiện quyết định thu hồi đất sẽ bị áp dụng biện pháp cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất [70, Điều 71]. Trong khi đó, Đạo luật này quy định việc sử dụng đất để thực hiện dự án, công trình sản xuất, kinh doanh không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất sử dụng vì mục đích quốc phòng, an ninh; sử dụng đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng mà phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất [70, khoản 1 Điều 73]. Tuy nhiên, thực tiễn thi hành đã bộc lộ vướng mắc.*

Vướng mắc lớn nhất của Hà Nội là trước đây khi thực hiện Luật đất đai 2003, thành phố đã triển khai việc giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư theo hình thức chủ đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thực tế cho thấy, 70% diện tích đất đã chuyển nhượng theo quy hoạch, còn lại một số trường hợp chủ đầu tư không thỏa thuận được, có khi chỉ còn một vài hộ dân nhưng ép chủ đầu tư thỏa thuận cao hơn. Điều này dẫn tới nhiều dự án đã kéo dài hàng chục năm nhưng vẫn "đắp chiếu", ảnh hưởng tới môi trường đầu tư, quy hoạch được phê duyệt [54].

Vướng mắc này nếu không được tháo gỡ kịp thời sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất. Nhằm khắc phục vướng mắc trên, tác giả luận án khuyến nghị Chính phủ cần nghiên cứu, xem xét bổ sung quy định cho phép thực hiện theo phương án trường hợp sử dụng đất vào mục

đích sản xuất - kinh doanh thông qua mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy hoạch mà chủ đầu tư đã thỏa thuận được trên 70% diện tích đất. Nếu sau 30 ngày, kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp quận, huyện tổ chức cho các bên thương thảo mà không đạt được thỏa thuận thì giao Trung tâm Phát triển quỹ đất lập hồ sơ thu hồi đất và thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng. Sau đó giao chủ đầu tư thực hiện dự án theo quy định.

*Thứ năm*, bổ sung quy định về thủ tục đối với trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án đầu tư (dự án không phải sản xuất nông nghiệp). Tuy nhiên, chủ đầu tư chưa thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án mà đã hết thời hạn sử dụng đất nông nghiệp ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay chủ đầu tư đề nghị được chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án.

*Thứ sáu*, thực tiễn thi hành Luật đất đai năm 2013 nảy sinh vướng mắc đối với trường hợp doanh nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, do không phù hợp với quy hoạch xây dựng nên doanh nghiệp không được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng. Nay doanh nghiệp đề nghị được chuyển nhượng quyền sở hữu công trình xây dựng cho một tổ chức kinh tế khác để tiếp tục thực hiện dự án đầu tư. Vậy trong trường hợp này doanh nghiệp có được phép chuyển nhượng quyền sở hữu công trình xây dựng không. Trường hợp được chuyển nhượng quyền sở hữu công trình xây dựng thì thủ tục thực hiện như thế nào. Vấn đề này chưa được pháp luật đất đai hiện hành quy định. Để giải quyết vướng mắc trên, tác giả luận án khuyến nghị:

*Một là*, bổ sung quy định về việc được phép hay không được phép chuyển nhượng quyền sở hữu công trình xây dựng cho một tổ chức kinh tế khác để tiếp tục thực hiện dự án đầu tư trong trường hợp doanh nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm để xây dựng công trình. Do không phù hợp với quy hoạch xây dựng nên doanh nghiệp không được cấp giấy chứng nhận sở hữu công trình xây dựng nay có nhu cầu được chuyển nhượng quyền sở hữu công trình cho một tổ chức kinh tế khác.

*Hai là*, bổ sung quy định về thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu công trình trong trường hợp doanh nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm để xây dựng công trình. Do không phù hợp với quy hoạch xây dựng nên doanh nghiệp không được cấp giấy chứng nhận sở hữu công trình xây dựng và được chuyển nhượng quyền sở hữu công trình cho một tổ chức kinh tế khác để tiếp tục thực hiện dự án đầu tư.

*Thứ bảy*, Luật đất đai năm 2013 đề cập chưa rõ ràng về giải quyết đối với trường hợp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế là doanh nghiệp khi giải thể, phá sản và mới quy định ở mức độ khái quát là "được xử lý theo quy định của pháp luật". Vậy pháp luật ở đây là pháp luật gì: Pháp luật phá sản hay pháp luật đất đai? Sự thiếu cụ thể, rõ ràng về vấn đề này dễ dẫn đến việc áp dụng xử lý không thống nhất gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất. Vì vậy, theo tác giả luận án, Nhà nước cần kịp thời bổ sung quy định đối với trường hợp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế là doanh nghiệp khi giải thể, phá sản được xử lý theo pháp luật đất đai; cụ thể:

*Một là*, đối với trường hợp doanh nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì khi rơi vào tình trạng giải thể, phá sản thì quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của doanh nghiệp được xử lý như sau: "Tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của doanh nghiệp được bán đấu giá để trả các khoản nợ mà doanh nghiệp đã vay của các chủ nợ. Người trúng đấu giá mua tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của doanh nghiệp được quyền tiếp tục sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai".

*Hai là*, đối với trường hợp doanh nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì khi bị giải thể, phá sản, quyền sử dụng đất sẽ được xử lý như sau: "1. Tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của doanh nghiệp được bán đấu giá để trả các khoản nợ; 2. Đất của doanh nghiệp trả lại cho Nhà nước; 3. Người trúng đấu giá mua tài sản gắn liền với đất của doanh nghiệp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng theo quy định của pháp luật đất đai".



Ba là, đối với trường hợp doanh nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước khi bị giải thể, phá sản thì quyền sử dụng đất của doanh nghiệp được xử lý như sau: "Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của doanh nghiệp được bán đấu giá để trả các khoản nợ mà doanh nghiệp đã vay của các chủ nợ. Người trúng đấu giá mua quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của doanh nghiệp được quyền tiếp tục sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai".

#### **4.2.3. Giải pháp hoàn thiện các quy định về giá đất, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế và phí về đất đai áp dụng đối với tổ chức kinh tế trong sử dụng đất**

##### ***4.2.3.1. Giải pháp hoàn thiện các quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế và phí về đất đai áp dụng đối với tổ chức kinh tế trong sử dụng đất***

Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế và phí về đất đai (gọi chung là nghĩa vụ tài chính về đất đai) là một trong những mối quan tâm của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất; bởi lẽ, khoản chi phí này là một trong những yếu tố « đầu vào » ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả kinh tế trong hoạt động sản xuất - kinh doanh. Việc quy định về nghĩa vụ tài chính về đất đai phải dựa trên một trong những nguyên tắc cơ bản là giải quyết hài hòa lợi ích giữa Nhà nước - đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai - với tổ chức kinh tế sử dụng đất. Theo đó, nếu quy định về nghĩa vụ tài chính về đất đai quá cao sẽ không tạo điều kiện, khuyến khích và hỗ trợ hoạt động sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế phát triển, môi trường đầu tư kém hấp dẫn. Ngược lại, quy định về nghĩa vụ tài chính về đất đai quá thấp sẽ gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, của xã hội và làm cho tổ chức kinh tế không chú ý đến hiệu quả sử dụng đất; thậm chí còn dẫn đến tình trạng sử dụng đất bừa bãi, lãng phí.

Tuy nhiên, không phải lúc nào các quy định về nghĩa vụ tài chính về đất đai cũng giải quyết hài hòa lợi ích giữa Nhà nước và lợi ích của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất; bởi lẽ, các quy định về nghĩa vụ tài chính về đất đai do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành không tránh khỏi sự thiên vị, coi trọng việc bảo vệ lợi ích

của Nhà nước. Tìm hiểu thực tiễn về những khó khăn trong vấn đề thuê lại đất trong khu công nghiệp của các doanh nghiệp (đặc biệt là các doanh nghiệp tư nhân vừa và nhỏ) là minh chứng thuyết phục cho nhận định này. Theo quy định của pháp luật hiện hành, việc thành lập khu công nghiệp được thực hiện theo phương thức Nhà nước giao quyền sử dụng đất cho doanh nghiệp xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng, sau đó doanh nghiệp này sẽ cho các doanh nghiệp khác thuê lại đất trong các khu công nghiệp và thu tiền thuê lại đất, phí sử dụng cơ sở hạ tầng. Phương thức cho thuê loại đất này có ưu điểm là đơn giản, song trong nhiều trường hợp các doanh nghiệp xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trở thành người đầu cơ đất, Nhà nước không chi phối được giá cho thuê lại đất theo quy định chung được điều chỉnh trong từng thời kỳ. Như vậy, hiện nay pháp luật chưa tách được quyền cho thuê đất thô (của Nhà nước) với quyền cho thuê hạ tầng (của doanh nghiệp phát triển hạ tầng). Điều này dẫn đến những ưu đãi về giá thuê đất, miễn giảm tiền thuê đất của Nhà nước phải thông qua doanh nghiệp phát triển hạ tầng và nhiều khi các doanh nghiệp "thứ cấp" là người sử dụng đất trực tiếp lại không được hưởng. Để khắc phục bất cập này, tác giả luận án cho rằng, Nhà nước cần rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy định về tiền cho thuê đất kinh doanh cơ sở hạ tầng trong khu công nghiệp theo hướng tách bạch giữa việc cho thuê lại đất (quyền của Nhà nước) và phí sử dụng hạ tầng (quyền của doanh nghiệp phát triển hạ tầng).

#### ***4.2.3.2. Giải pháp hoàn thiện các quy định về giá đất làm cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai áp dụng đối với tổ chức kinh tế trong sử dụng đất***

*Thứ nhất*, tặng cho, cho thuê, cho thuê lại, chuyển nhượng, thế chấp quyền sử dụng đất và góp vốn bằng quyền sử dụng đất vừa là quyền của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất nhưng xét về bản chất vừa là những giao dịch dân sự; vì vậy, việc xác định giá trị quyền sử dụng đất khi thực hiện các giao dịch này do các bên thực hiện trên cơ sở thỏa thuận. Tuy nhiên, thực hiện việc này lại không hề đơn giản; bởi lẽ, xác định giá trị quyền sử dụng đất trong các giao dịch về chuyển quyền sử dụng đất dựa trên cơ sở giá nào: Giá đất do Nhà nước xác định hay giá đất trên thị trường hoặc giá do các bên thỏa thuận... Theo Điều 114 Luật đất đai năm 2013, bảng giá

đất và giá đất cụ thể do Nhà nước xây dựng làm căn cứ để xử lý mối quan hệ về lợi ích kinh tế giữa Nhà nước và người sử dụng đất trong việc xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất v.v... giá đất này chỉ có thể được các bên tham khảo chứ không được sử dụng để xác định giá trị quyền sử dụng đất. Đối với giá đất trên thị trường thì giá này luôn hàm chứa yếu tố ảo và không phản ánh giá trị thực của quyền sử dụng đất. Giá đất trên thị trường được xác định không chỉ căn cứ vào các yếu tố vật chất như vị trí, diện tích, hình thể, kích thước v.v... mà còn phụ thuộc vào những yếu tố phi vật chất như sở thích, tâm lý, thị hiếu của người dân; hướng và các yếu tố phong thủy... Hơn nữa, thị trường bất động sản lại thường xuyên có các cơn "sốt đất" hoặc "đóng băng" (tình trạng "nóng - lạnh" thất thường); nên căn cứ vào giá đất trên thị trường để xác định giá trị quyền sử dụng đất thường không chính xác. Trên thực tế để giải quyết vấn đề này, các bên tham gia giao dịch về chuyển quyền sử dụng đất thường tìm đến các tổ chức tư vấn về giá đất độc lập. Tuy nhiên hiện nay các quy định về việc thành lập, hoạt động của tổ chức tư vấn về giá đất độc lập dường như còn thiếu và chưa đồng bộ. Vì vậy, chúng tôi cho rằng, Nhà nước cần bổ sung các quy định về vấn đề này nhằm xây dựng một khung pháp lý hoàn chỉnh, đồng bộ về cơ chế thành lập, hoạt động của các tổ chức tư vấn về giá đất độc lập tạo điều kiện hỗ trợ, thúc đẩy các giao dịch về chuyển quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất phát triển...

*Thứ hai*, giá đất là một trong những vấn đề được các bên trong quan hệ đất đai nói chung và tổ chức kinh tế sử dụng đất nói riêng đặc biệt quan tâm; bởi lẽ, nó ảnh hưởng trực tiếp đến lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất và tổ chức kinh tế. Xét dưới góc độ quản lý nhà nước về đất đai trong nền kinh tế thị trường, Nhà nước sử dụng giá đất như một công cụ kinh tế để xử lý vấn đề lợi ích kinh tế giữa Nhà nước với người sử dụng đất nói chung và tổ chức kinh tế trong sử dụng đất nói riêng. Xét dưới góc độ sử dụng đất, giá đất ảnh hưởng trực tiếp đến lợi ích, hiệu quả kinh tế của người sử dụng đất nói chung và tổ chức kinh tế trong sử dụng đất nói riêng.

Sử dụng giá đất là công cụ để xử lý hài hòa mối quan hệ về lợi ích kinh tế giữa Nhà nước và người sử dụng đất nói chung và tổ chức kinh tế trong sử dụng đất

nói riêng là vấn đề vô cùng phức tạp và không hề đơn giản. Dưới khía cạnh lợi ích của người sử dụng đất nói chung và của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất nói riêng thì các chủ thể này mong muốn được áp dụng giá đất thấp trong việc xác định các nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước. Tuy nhiên, khi được bồi thường, hỗ trợ trong trường hợp Nhà nước thu hồi đất thì người sử dụng đất nói chung và tổ chức kinh tế trong sử dụng đất nói riêng lại muốn được áp dụng giá đất tính bồi thường, hỗ trợ cao. Về phía Nhà nước, nếu quy định giá đất quá cao sẽ gây khó khăn cho doanh nghiệp trong việc tiếp cận đất đai cho hoạt động sản xuất - kinh doanh và làm giảm tính hấp dẫn của môi trường đầu tư. Ngược lại, nếu quy định giá đất thấp thì lợi ích trong lĩnh vực đất đai của Nhà nước, của xã hội bị thiệt hại và không khuyến khích doanh nghiệp quan tâm đến yếu tố hiệu quả trong sử dụng đất đai. Chính sự khó khăn, phức tạp và mâu thuẫn này mà thực tiễn áp dụng các quy định về giá đất gặp phải những vướng mắc, trở ngại và là một trong những nguyên nhân cơ bản phát sinh các tranh chấp, khiếu kiện đất đai kéo dài. Nhận thức được những mâu thuẫn, phức tạp này, Luật đất đai năm 2013 sửa đổi, bổ sung quy định về giá đất; theo đó, có hai loại giá đất do Nhà nước xác định để xử lý vấn đề lợi ích kinh tế trong các quan hệ đất đai khác nhau, bao gồm bảng giá đất và giá đất cụ thể. Bảng giá đất được sử dụng để làm căn cứ tính thuế sử dụng đất; tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất v.v...; giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức mà phải nộp tiền sử dụng đất; tính tiền thuê đất đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước mà doanh nghiệp cổ phần sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; tính tiền thuê đất đối với trường hợp doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm v.v... Đồng thời, Luật đất đai năm 2013 cũng quy định về nguyên tắc, phương pháp định giá đất, thẩm quyền, căn cứ và trình tự, thủ tục xác định bảng giá đất và giá đất cụ

thể. Tuy nhiên, khi tìm hiểu nội dung các quy định của Luật đất đai năm 2013, tác giả luận án nhận thấy có điểm chưa cụ thể, rõ ràng và tường minh; đó là, theo khoản 1 Điều 114 Luật đất đai năm 2013 thì căn cứ vào nguyên tắc, phương pháp định giá đất và khung giá đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua bảng giá đất trước khi ban hành và theo điểm c khoản 1 Điều 112 Luật đất đai năm 2013 việc định giá đất phải bảo đảm một trong các nguyên tắc là phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với những nơi có đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thu nhập từ việc sử dụng đất (sau đây gọi tắt là giá đất phổ biến trên thị trường). Như vậy, bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phải phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường. Vậy chúng ta cần phải hiểu bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định như thế nào là phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường? Giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định bằng 70%, 80% hay 85%... so với giá đất phổ biến trên thị trường thì được coi là phù hợp? Việc xác định giá đất phải dựa trên những nguyên tắc cụ thể mang tính định lượng thì mới tạo được cách hiểu thống nhất bởi các cơ quan thực thi; còn quy định như Luật đất đai năm 2013 mang tính định tính sẽ dẫn đến việc tùy tiện, tạo ra sự không thống nhất giữa các địa phương trong việc quy định giá đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Để khắc phục khiếm khuyết này, theo tác giả luận án, Nhà nước cần bổ sung quy định giải mã cụ thể, rõ ràng về như thế nào là sự phù hợp giữa bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định với giá đất phổ biến trên thị trường để có cách hiểu và áp dụng thống nhất trên thực tế.

*Hai là*, Luật đất đai năm 2013 quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể. Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức việc xác định giá đất cụ thể. Trong quá trình thực hiện, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để tư vấn xác định giá đất cụ thể. Căn cứ kết quả tư vấn xác định giá đất, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét trước khi trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định [70, khoản 3 Điều 114].

Như vậy, Luật đất đai năm 2013 vẫn tiếp tục giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thẩm quyền quyết định giá đất. Điều này có thể phù hợp với chế độ sở hữu đất đai ở nước ta, trong đó Nhà nước là đại diện chủ sở hữu, có quyền định đoạt mọi vấn đề liên quan đến đất đai, trong đó có giá đất. Nhưng cơ chế này sẽ không giải quyết triệt để những vướng mắc, bất cập xung quanh việc thu hồi đất nói chung và thu hồi đất của tổ chức kinh tế sử dụng đất nói riêng. Bởi lẽ, quy định một cơ quan vừa có thẩm quyền thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, vừa có thẩm quyền quyết định giá đất sẽ chứa đựng nguy cơ tham nhũng và khiếu kiện rất cao. Bên cạnh đó, mặc dù quy định: "Giá đất do tư vấn xác định là một trong các căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định, quyết định giá đất" [70, khoản 4 Điều 115]. Tuy nhiên, quy định này cho thấy, giá đất do tổ chức có chức năng tư vấn định giá đất xác định chỉ có giá trị để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tham khảo trước khi quyết định, chưa tạo đủ "sức nặng" cũng như hiệu quả của cơ chế này đối với việc quyết định giá đất cụ thể; do đó khó có thể giải quyết triệt để, hiệu quả vấn đề khiếu kiện trong thu hồi đất liên quan đến việc xác định giá đất để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và vấn đề tham nhũng trong giao đất, cho thuê đất. Nghị quyết số 19-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương khóa XI ngày 31/10/2012 về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới (sau đây gọi tắt là Nghị quyết số 19-NQ/TW) đã đưa ra định hướng:

Kiện toàn cơ quan định giá đất của Nhà nước, nâng cao năng lực đội ngũ cán bộ làm công tác định giá đất và thẩm định giá đất; cơ quan tham mưu xây dựng giá đất và cơ quan thẩm định giá đất là 2 cơ quan độc lập; làm rõ trách nhiệm cơ quan giải quyết khiếu nại về giá đất trong bồi thường giải phóng mặt bằng... Có cơ chế giám sát các cơ quan chức năng và tổ chức định giá đất độc lập trong việc định giá đất [28].

Đây là những đổi mới quan trọng về định hướng quản lý về giá đất của Đảng, là kim chỉ nam để chúng ta tiếp tục nghiên cứu, thể chế hóa trong các quy định của Luật và các văn bản dưới luật, góp phần đưa giá đất và đấu giá quyền sử dụng đất được công khai, minh bạch, trở thành công cụ đắc lực trong phòng, chống

tham nhũng về đất đai. Một số nội dung của Nghị quyết số 19-NQ/TW đã được luật hóa trong Luật đất đai năm 2013, nhưng cũng còn nhiều nội dung dường như chưa được thể hiện đầy đủ trong Luật Đất đai cũng như các nghị định hướng dẫn thi hành Luật đất đai. Hơn nữa, có một số nội dung được luật hóa chưa đúng với tinh thần Nghị quyết này. Ví dụ, Nghị quyết viết rằng "kiện toàn cơ quan định giá đất của Nhà nước" nhưng trong Luật đất đai năm 2013 không có quy định nào về "cơ quan định giá đất của Nhà nước" mà vai trò này vẫn giao cho cơ quan hành chính là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Vì vậy, tác giả luận án cho rằng Nhà nước cần tiếp tục nghiên cứu thể chế hóa Nghị quyết số 19-NQ/TW bằng việc ban hành các quy định trong đó xác định cơ quan quản lý về giá đất và thẩm định giá đất độc lập với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là cơ quan có thẩm giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất.

*Ba là*, hoàn thiện quy định về xác định giá trị đất trong quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước là một nội dung của quá trình hoàn thiện pháp luật về giá đối với các giao dịch đất đai. Cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước là một chủ trương lớn của Đảng nhằm củng cố và nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp nhà nước trong nền kinh tế thị trường ở nước ta: "Tạo ra loại hình doanh nghiệp có nhiều chủ sở hữu, trong đó có đông đảo người lao động để sử dụng có hiệu quả vốn, tài sản của Nhà nước và huy động thêm vốn xã hội vào phát triển sản xuất, kinh doanh tạo động lực mạnh mẽ và cơ chế quản lý năng động, có hiệu quả cho doanh nghiệp nhà nước" [23, tr. 21-22]. Phương hướng cơ bản của cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước được Đảng ta xác định rõ trong Nghị quyết Hội nghị lần thứ 3 Ban Chấp hành trung ương khóa IX về tiếp tục sắp xếp, đổi mới, phát triển và nâng cao hiệu quả doanh nghiệp nhà nước ngày 24/09/2001, trong đó nêu rõ: "Sửa đổi phương pháp xác định giá trị doanh nghiệp theo hướng gắn với thị trường, nghiên cứu đưa giá trị quyền sử dụng đất vào giá trị doanh nghiệp, thí điểm đấu thầu bán cổ phiếu và bán cổ phiếu qua các định chế tài chính trung gian" [23, tr. 23]. Như vậy, giá trị đất đai sẽ là phần vốn chiếm ưu thế trong cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước theo chủ trương của Đảng. Thể chế hóa những chủ trương này, các đạo Luật đất đai năm 2003, Luật đất đai năm 2013 đã có các quy định về giá đất; trong đó có

đề cập đến việc xử lý quyền sử dụng đất khi doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa. Tuy nhiên, thực tế quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước đang gặp phải một số trở ngại mà một trong những trở ngại đó là đường như vẫn còn thiếu các quy định cụ thể, đồng bộ về việc xác định giá trị đất đai khi tiến hành cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước. Do đó, quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước chưa hoàn thành đúng kế hoạch đề ra. Để góp phần hoàn thiện các quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất, theo tác giả luận án việc xác định giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước cần tiếp cận dựa trên một số giải pháp cơ bản sau:

- Đối với những doanh nghiệp nhà nước sử dụng đất theo hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì được xác định giá trị quyền sử dụng đất tính vào giá trị doanh nghiệp nhà nước để cổ phần hóa.

- Đối với những doanh nghiệp nhà nước sử dụng đất theo hình thức được Nhà nước cho thuê đất thì cho phép xác định giá trị, lợi thế vị trí đất mà doanh nghiệp nhà nước đang sử dụng để cổ phần hóa. Bên cạnh đó, Nhà nước cần phân loại doanh nghiệp nhà nước thuê đất (căn cứ vào số tiền thuê đất đã trả hoặc chi phí bồi thường đã bỏ ra) để xác định giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa các doanh nghiệp nhà nước này và coi giá trị quyền sử dụng đất là phần vốn ngân sách nhà nước tại doanh nghiệp cổ phần hóa.

- Đối với những doanh nghiệp nhà nước không thuộc diện cổ phần hóa cũng cần tiến hành tính đúng giá trị quyền sử dụng đất mà doanh nghiệp đang sử dụng và coi đây là phần vốn nhà nước đầu tư vào doanh nghiệp. Tác giả luận án cho rằng, có như vậy mới nâng cao trách nhiệm và hiệu quả sử dụng đất đai, nhà xưởng... của các doanh nghiệp nhà nước này, ngăn ngừa việc sử dụng đất đai lãng phí hoặc bỏ hoang hóa v.v...

*Thứ ba*, ở một khía cạnh khác, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được Nhà nước giao đất, cho thuê đất đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê. Doanh nghiệp chỉ phải trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho Nhà nước và huy động



vốn đầu tư xây dựng nhà ở; sau đó, doanh nghiệp bán, cho thuê lại nhà ở theo giá thị trường với giá lên đến hàng chục triệu đồng/m<sup>2</sup> tại những khu đất vàng, có vị trí đắc địa và được đầu tư hoàn thiện hệ thống cơ sở hạ tầng trong các đô thị, thành phố lớn ở nước ta...; thu lợi nhuận siêu khủng. Giá bán căn hộ ở những dự án nhà ở thương mại này bao gồm cả giá trị đầu tư hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, vỉa hè, cây xanh, cấp thoát nước v.v...), các chi phí đầu tư xây dựng nhà ở (bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, phần vốn đầu tư xây dựng nhà ở, phí quản lý...) và phần lợi nhuận của doanh nghiệp. Trong đó, chủ đầu tư không phải bỏ vốn đầu tư hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật mà do Nhà nước bỏ tiền đầu tư xây dựng nhưng phần lợi nhuận do sự đầu tư hệ thống cơ sở hạ tầng này tạo ra lại được chủ đầu tư hưởng dụng mà ngân sách nhà nước lại không điều tiết thu được khoản lợi nhuận này. Đây là điều hết sức vô lý cho dù Luật đất đai năm 2003 và Luật đất đai năm 2013 đều có quy định: "Nhà nước điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất đai không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại thông qua chính sách thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, đầu tư cơ sở hạ tầng và chính sách hỗ trợ cho người có đất thu hồi" [70, khoản 2 Điều 19]. Để khắc phục hạn chế này, tác giả luận án xin khuyến nghị một số giải pháp cụ thể sau đây:

- Nhà nước cần bổ sung quy định cụ thể hóa khoản 2 Điều 19 Luật đất đai năm 2013 về vấn đề Nhà nước điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất đai không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại thông qua chính sách thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, đầu tư cơ sở hạ tầng và chính sách hỗ trợ cho người có đất thu hồi. Bởi lẽ, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về giá đất chưa có quy định cụ thể hóa về vấn đề này nên nội dung khoản 2 Điều 19 Luật đất đai năm 2013 khó đi vào cuộc sống.

- Nhà nước bổ sung quy định về bóc tách rõ ràng phần giá trị tăng thêm từ đất đai không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại ra khỏi giá bán nhà ở thương mại, căn hộ chung cư của chủ đầu tư theo hướng phần giá trị tăng thêm này phải được điều tiết vào ngân sách nhà nước thông qua việc thực hiện thuế thu nhập doanh nghiệp nhằm đảm bảo sự công bằng trong sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế.

#### KẾT LUẬN CHƯƠNG 4

1. Trên cơ sở phân tích những vấn đề lý luận về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất và pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất cũng như đánh giá thực trạng lĩnh vực pháp luật này tại Chương 2 và Chương 3, luận án đề cập định hướng góp phần hoàn thiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất nhằm đáp ứng các quy luật khách quan của nền kinh tế thị trường và các yêu cầu của quá trình hội nhập quốc tế. Những định hướng này bao gồm một số nội dung cơ bản sau đây: i) Hoàn thiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất phải dựa trên lý thuyết về vật quyền; ii) Hoàn thiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất phải đáp ứng các yêu cầu của hội nhập quốc tế; iii) Hoàn thiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất hướng tới việc góp phần tháo bỏ một số nút thắt cơ bản về thể chế để hình thành và vận hành bình thường thị trường quyền sử dụng đất.

2. Trên cơ sở định hướng hoàn thiện, luận án khuyến nghị giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất. Những giải pháp này được khu trú vào các nội dung chủ yếu sau: i) Giải pháp hoàn thiện các quy định về căn cứ hình thành quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất; ii) Giải pháp tiếp tục hoàn thiện các quy định về chuyển quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế; iii) Giải pháp hoàn thiện các quy định về giá đất, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế và phí về đất đai áp dụng đối với tổ chức kinh tế trong sử dụng đất...

## KẾT LUẬN

1. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất nói chung và quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất nói riêng là một chế định cơ bản của pháp luật đất đai. Do tính chất đặc thù của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai: Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu. Nhà nước thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai thông qua quyết định trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất (trong đó có tổ chức kinh tế sử dụng đất) bằng việc giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất v.v... Như vậy, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất (trong đó có tổ chức kinh tế sử dụng đất) phát sinh trên cơ sở quyền sở hữu toàn dân về đất đai do Nhà nước đại diện chủ sở hữu. Mặc dù, phát sinh trên cơ sở quyền sở hữu toàn dân về đất đai song quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế từng bước tách khỏi quyền sở hữu toàn dân về đất đai và trở thành một loại quyền tương đối độc lập. Tính độc lập thể hiện, người sử dụng đất nói chung và tổ chức kinh tế sử dụng đất nói riêng có một số quyền năng nhất định đối với đất đai như quyền chiếm hữu, quản lý và quyền sử dụng đất. Hơn nữa, họ được chuyển quyền sử dụng đất trong thời hạn giao đất, cho thuê đất. Tiếp cận lý thuyết về vật quyền của pháp luật dân sự thì quyền sử dụng đất nói chung và quyền của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất nói riêng được xác định là vật quyền hạn chế.

2. Sự phát triển của chế định quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất theo xu hướng ngày càng hoàn thiện. Điều này thể hiện, trong Luật đất đai năm 1987, các quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất còn tương đối mờ nhạt. Chỉ đến khi Luật đất đai năm 1993 ra đời mới có các quy định cụ thể hơn về quyền và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất. Các quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong sử dụng đất nói chung và quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất nói riêng chỉ được đề cập một cách trực tiếp và cụ thể khi Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất được ban hành ngày 14/10/1994. Tiếp đó, Luật đất đai

năm 2003 ra đời thay thế Luật đất đai năm 1993, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai năm 1998 và năm 2001 đã dành một chương quy định về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất (trong đó có quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất). Kế thừa quy định của Luật đất đai năm 2003, Luật đất đai năm 2013 có một chương quy định về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, bao gồm các quy định về quyền và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất và các quy định về quyền và nghĩa vụ cụ thể của từng nhóm chủ thể sử dụng đất (trong đó có tổ chức kinh tế trong sử dụng đất). Các quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất ngày càng được sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện theo hướng bình đẳng, không phân biệt đối xử về quyền và nghĩa vụ giữa tổ chức kinh tế trong nước với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong sử dụng đất nhằm đáp ứng yêu cầu của hội nhập quốc tế của Việt Nam.

3. Chế định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất chịu sự chi phối mạnh mẽ của các yếu tố, bao gồm chế độ sở hữu toàn dân về đất đai; cơ chế quản lý kinh tế; mục đích và hình thức sử dụng đất v.v...

4. Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành không chỉ kế thừa những quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất của Luật đất đai năm 2003 mà còn bổ sung một số quy định mới nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới và hội nhập quốc tế như bổ sung quy định quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất; quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế khi giải thể, phá sản; quy định về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp liên doanh sử dụng đất do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài được chuyển đổi từ doanh nghiệp liên doanh v.v...

Luật đất đai năm 2013 bổ sung quy định Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với tổ chức kinh tế; Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất cho doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện dự án

đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc kết hợp giữa bán và cho thuê... nhằm xóa bỏ sự bất bình đẳng về quyền và nghĩa vụ giữa tổ chức kinh tế với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam.

Tuy nhiên, quá trình thực thi các quy định của Luật đất đai năm 2013 về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất gặp không ít khó khăn, thách thức như trên thực tế việc tiếp cận đất đai giữa tổ chức kinh tế thuộc các thành phần kinh tế còn thiếu sự bình đẳng (đặc biệt là đối với doanh nghiệp tư nhân vừa và nhỏ); các tổ chức kinh tế chủ yếu tiếp cận đất đai tại thị trường sơ cấp quyền sử dụng đất thông qua việc Nhà nước giao đất, cho thuê đất... mang nặng tính chất xin - cho tiềm ẩn nguy cơ tham nhũng, tiêu cực, lợi ích nhóm, trong khi đó các giao dịch về quyền sử dụng đất trên thị trường thứ cấp về quyền sử dụng đất dường như còn ít phát triển do thiếu khung pháp lý hoàn chỉnh, đầy đủ và toàn diện cho thị trường này phát triển thông suốt và lành mạnh.

5. Trên cơ sở đánh giá thực trạng pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất và định hướng hoàn thiện chế định pháp luật này tại Chương 3 và Chương 4, luận án đưa ra một số khuyến nghị tiếp tục hoàn thiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất. Các khuyến nghị này được chia thành một số nhóm giải pháp cơ bản sau đây:

- Nhóm giải pháp hoàn thiện các quy định về căn cứ hình thành quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất, bao gồm: i) Sửa đổi, thay thế các quy định về Nhà nước giao đất, cho thuê đất cho tổ chức kinh tế theo cơ chế hành chính xin - cho bằng các quy định Nhà nước đấu giá, đấu thầu quyền sử dụng đất; ii) Tiếp tục thể chế hóa Điều 54 Hiến pháp năm 2013 bằng việc bổ sung các quy định khẳng định quyền sử dụng đất là tài sản của tổ chức kinh tế được pháp luật bảo hộ; theo đó, quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế được Nhà nước đảm bảo bằng các bảo đảm pháp lý như: Tổ chức kinh tế được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Nhà nước chỉ thu hồi đất của tổ chức kinh tế trong trường hợp thật cần thiết theo luật định vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích công cộng một cách công khai minh bạch và có bồi thường v.v...; iii) Bổ

sung và thực hiện các quy định về phát triển thị trường thứ cấp về quyền sử dụng đất theo hướng tổ chức kinh tế có quyền sử dụng đất hợp pháp (đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) được tự do chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đồng thời, cho phép các tổ chức kinh tế (không phân biệt thành phần kinh tế) được tự do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đáp ứng nhu cầu của hoạt động sản xuất - kinh doanh...

- Nhóm giải pháp tiếp tục hoàn thiện các quy định về chuyển quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, bao gồm: i) Bổ sung quy định Nhà nước cần tiếp tục nghiên cứu, xem xét, xây dựng quy định cho phép tổ chức kinh tế được thế chấp quyền sử dụng đất tại các tổ chức tín dụng nước ngoài để vay vốn sản xuất, kinh doanh; ii) Bổ sung quy định cho phép doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam không chỉ được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất của doanh nghiệp đang sử dụng đất có nguồn gốc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê mà giá trị quyền sử dụng đất đã được vốn hóa vào vốn của doanh nghiệp (trừ trường hợp chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất sản xuất nông nghiệp, đất lâm nghiệp) mà còn được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ về tài chính, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất v.v...

- Nhóm giải pháp hoàn thiện các quy định về giá đất, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế và phí về đất đai áp dụng đối với tổ chức kinh tế trong sử dụng đất, bao gồm: i) Nhà nước cần rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy định về tiền cho thuê đất kinh doanh cơ sở hạ tầng trong khu công nghiệp theo hướng tách bạch giữa việc cho thuê lại đất (quyền của Nhà nước) và phí sử dụng hạ tầng (quyền của doanh nghiệp phát triển hạ tầng); ii) Nhà nước cần bổ sung các quy định nhằm xây dựng một khung pháp lý hoàn chỉnh, đồng bộ về cơ chế thành lập, hoạt động của các tổ chức tư vấn về giá đất độc lập tạo điều kiện hỗ trợ, thúc đẩy các giao dịch về chuyển quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất phát triển; iii) Nhà nước cần bổ sung quy định giải mã cụ thể, rõ ràng về sự phù hợp giữa bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định với giá đất phổ biến trên thị trường để có cách hiệu

và áp dụng thống nhất trên thực tế; iv) Tiếp tục hoàn thiện quy định về xác định giá trị đất trong quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước theo hướng:

*Một là*, đối với những doanh nghiệp nhà nước sử dụng đất theo hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì được xác định giá trị quyền sử dụng đất tính vào giá trị doanh nghiệp nhà nước để cổ phần hóa.

*Hai là*, đối với những doanh nghiệp nhà nước sử dụng đất theo hình thức được Nhà nước cho thuê đất thì cho phép xác định giá trị, lợi thế vị trí đất mà doanh nghiệp nhà nước đang sử dụng để cổ phần hóa. Bên cạnh đó, Nhà nước cần phân loại doanh nghiệp nhà nước thuê đất (căn cứ vào số tiền thuê đất đã trả hoặc chi phí bồi thường đã bỏ ra) để xác định giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa các doanh nghiệp nhà nước này và coi giá trị quyền sử dụng đất là phần vốn ngân sách nhà nước tại doanh nghiệp cổ phần hóa.

*Ba là*, đối với những doanh nghiệp nhà nước không thuộc diện cổ phần hóa cũng cần tiến hành tính đúng giá trị quyền sử dụng đất mà doanh nghiệp đang sử dụng và coi đây là phần vốn nhà nước đầu tư vào doanh nghiệp. Tác giả luận án cho rằng có như vậy mới nâng cáo trách nhiệm và hiệu quả sử dụng đất đai, nhà xưởng... của các doanh nghiệp nhà nước này, ngăn ngừa việc sử dụng đất đai lãng phí hoặc bỏ hoang hóa v.v...

- Nhà nước cần bổ sung quy định cụ thể hóa khoản 2 Điều 19 Luật đất đai năm 2013 về vấn đề Nhà nước điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất đai không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại thông qua chính sách thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, đầu tư cơ sở hạ tầng và chính sách hỗ trợ cho người có đất thu hồi nhằm tạo cơ sở pháp lý rõ ràng, cụ thể để bóc tách rõ ràng phần giá trị tăng thêm từ đất đai không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại ra khỏi giá bán nhà ở thương mại, căn hộ chung cư của chủ đầu tư theo hướng phần giá trị tăng thêm này phải được điều tiết vào ngân sách nhà nước thông qua việc thực hiện thuế thu nhập doanh nghiệp...

## DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC ĐÃ CÔNG BỐ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI LUẬN ÁN

1. Nguyễn Ngọc Minh (2010), "Pháp luật về kinh doanh bất động sản ở Việt Nam dưới góc độ hoạt động đầu tư nước ngoài", *Nghiên cứu lập pháp*, 14(175), tr. 54-58.
2. Nguyễn Ngọc Minh (2010), "Cải cách thủ tục hành chính nhằm thúc đẩy sự phát triển thị trường bất động sản", *Nghiên cứu lập pháp*, 16(177), tr. 37-41.
3. Nguyễn Ngọc Minh - Nguyễn Quang Tuyền (2010), "Pháp luật về bồi thường, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất của Singapore và Trung Quốc - Những gợi mở cho Việt Nam trong hoàn thiện pháp luật về bồi thường, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất", *Luật học*, 10(125), tr. 60-68.
4. Nguyễn Ngọc Minh - Nguyễn Quang Tuyền (2012), "Hoàn thiện quy định của Luật đất đai năm 2003 về thời hạn sử dụng đất nông nghiệp", *Luật học*, 09(148), tr. 54-60.
5. Nguyễn Ngọc Minh (2012), "Những vấn đề lý luận xây dựng pháp luật về kinh doanh dịch vụ bất động sản ở Việt Nam", Sách chuyên khảo: *Pháp luật về kinh doanh dịch vụ bất động sản ở Việt Nam*, Nxb Tư pháp, Hà Nội, tr. 9-43.
6. Nguyễn Ngọc Minh (2012), "Định hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật về kinh doanh dịch vụ bất động sản ở Việt Nam trong giai đoạn hiện nay", Sách chuyên khảo: *Pháp luật về kinh doanh dịch vụ bất động sản ở Việt Nam*, Nxb Tư pháp, Hà Nội, tr. 285-320.
7. Nguyễn Ngọc Minh (2014), "Những sửa đổi, bổ sung cơ bản về chế định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trong Luật đất đai năm 2013", *Luật học*, (Đặc san về Luật đất đai năm 2013), tr. 33-42.



## DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Nguyễn Hải An (2011), *Cơ sở lý luận và thực tiễn về tặng cho quyền sử dụng đất*, Luận án tiến sĩ Luật học, Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội, Hà Nội.
2. Ban Tổ chức - Cán bộ Chính phủ (2000), *Sổ tay nghiệp vụ cán bộ làm công tác tổ chức nhà nước*, Hà Nội.
3. Bộ Tài chính (2012), "Tiếp tục hoàn thiện cơ chế cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước và hoạt động của Tổng Công ty Quản lý vốn nhà nước (SCIC)", <http://www.mof.gov.vn>, ngày 22/8/2012.
4. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2013), *Báo cáo số 193/BC-BTNMT ngày 06/9/2013 về tổng kết tình hình thi hành Luật Đất đai 2003 và định hướng sửa đổi Luật Đất đai*, Hà Nội.
5. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014), *Quyết định số 1839/QĐ-BTNMT ngày 27/8/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về thủ tục chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê*, Hà Nội.
6. Mạnh Bôn (2000), "Thất chặt quản lý nhà, đất công", *Báo Đầu tư*, 78(875) ngày 01/7/2000, tr. 1.
7. Nguyễn Đình Bồng (2006), "Thị trường quyền sử dụng đất ở nước ta trong giai đoạn hiện nay - Thực trạng và giải pháp", *Địa chính*, (8).
8. Nguyễn Đình Bồng (Chủ biên) (2012), *Quản lý đất đai ở Việt Nam (1945 - 2010)*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
9. Nguyễn Thị Cam (1997), *Chế định quyền sử dụng đất trong pháp luật Việt Nam*, Luận văn thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.
10. Trần Thị Minh Châu (2011), "Quyền của người sử dụng đất theo Luật đất đai ở nước ta", Hội thảo chuyên đề: *Hoàn thiện quy định của pháp luật đất đai về các quyền của người sử dụng đất*, Tổng cục Quản lý đất đai (Bộ Tài nguyên và Môi trường) tổ chức tại Thành phố Hồ Chí Minh, tháng 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

11. Chính phủ (2006), *Nghị định số 43/2006/NĐ-CP ngày 25/4/2006 quy định quyền tự chủ, tự chịu trách nhiệm về thực hiện nhiệm vụ, tổ chức bộ máy, biên chế và tài chính đối với đơn vị sự nghiệp công lập*, Hà Nội.
12. Chính phủ (2009), *Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư*, Hà Nội.
13. Chính phủ (2014), *Nghị quyết số 01/NQ-CP ngày 02/01/2014 về những nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu chỉ đạo điều hành thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội và dự toán ngân sách nhà nước năm 2014*, Hà Nội.
14. Chính phủ (2014), *Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai*, Hà Nội.
15. Chính phủ (2014), *Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định*, Hà Nội.
16. Cục Quản lý công sản - Bộ Tài chính (2009), *Văn kiện dự án thành phần*, Hà Nội.
17. Cục Quản lý công sản - Bộ Tài chính (2010), "Chương trình hỗ trợ kỹ thuật hậu gia nhập WTO" - Cấu phần 1: *Tăng cường thể chế kinh tế thị trường/ Năm công tác thứ nhất - Dự án Hoàn thiện chính sách đất đai khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước*, Hà Nội.
18. Cục Quản lý công sản - Bộ Tài chính (2010), *Báo cáo đánh giá tác động của chính sách đất đai khi cổ phần hóa công ty nhà nước*, Hà Nội.
19. Nguyễn Đình Cung (2015), "Đổi mới tư duy và tháo gỡ nút thắt thể chế để chuyển mạnh nền kinh tế nước ta sang kinh tế thị trường đầy đủ, hiện đại", Diễn đàn Kinh tế mùa xuân 2015: *Cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh: Biến lời nói thành hành động*, Ủy ban Kinh tế của Quốc hội khóa XIII tổ chức tại Thành phố Vinh - Nghệ An ngày 21 - 22/04/2015
20. Tô Xuân Dân (2002), "Ý kiến - Nhận định", *Báo Đầu tư*, 145(942) ngày 04/12/2002, tr. 5.
21. Nguyễn Vĩnh Diện (2007), "Quyền sử dụng đất - tài sản đặc biệt trong giao dịch dân sự", *Thương mại*, (7).

22. Nguyễn Thị Dung (2011), *Quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản ở Việt Nam - Những vấn đề lý luận và thực tiễn*, Luận án tiến sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.
23. Đảng Cộng sản Việt Nam (2001), *Nghị quyết Hội nghị lần thứ ba Ban Chấp hành trung ương (khóa IX)*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
24. Đảng Cộng sản Việt Nam (2003), *Văn kiện Hội nghị lần thứ 7 Ban Chấp hành Trung ương khóa IX*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
25. Đảng Cộng sản Việt Nam (2005), *Văn kiện Đại hội Đảng thời kỳ đổi mới (Đại hội VI, VII, VIII, IX)*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
26. Đảng Cộng sản Việt Nam (2011), *Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XI*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
27. Đảng Cộng sản Việt Nam (2011), *Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 2011 - 2020*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
28. Đảng Cộng sản Việt Nam (2012), *Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 của Ban Chấp hành trung ương về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại*, Hà Nội.
29. Đảng Cộng sản Việt Nam (2015) *Dự thảo các văn kiện trình Đại hội XII của Đảng (tài liệu sử dụng tại Đại hội Đảng bộ cấp cơ sở)*, Hà Nội.
30. Nguyễn Ngọc Điện (2015), "Cải cách hệ thống pháp luật tài sản thỏa mãn tiêu chí hội nhập thông qua việc sửa đổi Bộ luật dân sự", *Nghiên cứu lập pháp*, (03+04), tr. 80.
31. "Đường đi" của đất công nhìn từ thương vụ Constrexim - Hòa Phát", <http://vneconomy.vn>, ngày 05/11/2012.
32. Hà Giang (2014), "Thi hành Luật đất đai năm 2013 ở thành phố Vinh: Sớm tháo gỡ vướng mắc", [baonghean.vn](http://baonghean.vn), ngày 24/6/2014.
33. Quyền Đình Hà, Vũ Thị Bình (2006), "Thị trường quyền sử dụng đất - Lý thuyết và thực tiễn vận hành ở Việt Nam", *Địa chính*, (7).

34. Tạ Ngọc Hải (2015), "Khái niệm, phân loại và các đặc trưng cơ bản của tổ chức từ giác độ khoa học tổ chức nhà nước", *http://isos.gov.vn*, ngày 10/8/2015.
35. Quý Hào (2002), "Nhiều rào cản doanh nghiệp vừa và nhỏ - Cần một sự đổi xử công bằng", *Thời báo Kinh tế Việt Nam*, 44 (922), ngày 12/4/2002, tr. 5.
36. Nguyễn Thị Thu Hiền (Chủ nhiệm đề tài) (2008), *Nghiên cứu cơ sở khoa học và thực tiễn về các giải pháp quản lý, sử dụng hợp lý, hiệu quả đất đai ở các doanh nghiệp*, Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ, Viện Nghiên cứu Địa chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường, Hà Nội.
37. Phan Trung Hiền (2014), *Những điều cần biết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
38. Trần Thị Thanh Hợp (2010), *Những vấn đề pháp lý trong hoạt động cho thuê đất của Nhà nước*, Luận văn thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.
39. Dương Đăng Huệ (2015), "Nên sử dụng khái niệm vật quyền trong Bộ luật dân sự", *Nghiên cứu lập pháp*, 13(293), Kỳ 1, tr. 5-6.
40. Trần Quang Huy (2008), *Pháp luật về hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất ở Việt Nam*, Luận án tiến sĩ Luật học, Viện Nhà nước và Pháp luật (Viện Hàn lâm Khoa học xã hội Việt Nam), Hà Nội.
41. Trần Quang Huy (2009), "Pháp luật đất đai Việt Nam hiện hành - Nhìn từ góc độ bảo đảm quyền của người sử dụng đất", *Luật học*, (8).
42. Trần Quang Huy (Trưởng nhóm chuyên gia thực hiện) (2011), *Báo cáo rà soát Luật đất đai, Luật kinh doanh bất động sản*, Đề tài nghiên cứu do Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam và Vụ Pháp luật (Văn phòng Chính phủ) tiến hành, Hà Nội.
43. Khoa Luật - Đại học Quốc gia Hà Nội (1997), *Giáo trình Nhà nước và pháp luật đại cương*, Nxb Đại học Quốc gia Hà Nội, Hà Nội.
44. Lê Thanh Khuyến (1998), "Cơ sở pháp lý của việc thế chấp giá trị quyền sử dụng đất, tồn tại và giải pháp", *Ngân hàng*, (4).
45. Quý Luyện (2002), "Mặt bằng cho sản xuất, kinh doanh", *Thời báo Kinh tế Việt Nam*, 146(1025), ngày 06/12/2002, tr. 5.

46. Bùi Tuyết Mai (2006), *Thị trường quyền sử dụng đất*, Nxb Lao động, Hà Nội.
47. Nguyễn Thị Nga (2009), *Pháp luật về thế chấp quyền sử dụng đất ở Việt Nam*, Luận án tiến sĩ Luật học, Viện Nhà nước và Pháp luật (Viện Hàn lâm Khoa học xã hội Việt Nam), Hà Nội.
48. Nguyễn Thị Nga (Chủ nhiệm đề tài) (2011), *Hoàn thiện pháp luật về quyền của người sử dụng đất trong lĩnh vực đầu tư*, Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Trường, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.
49. Đặng Văn Ngạn (2009), *Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ thực tiễn tại Hà Nam*, Luận văn thạc sĩ Luật học, Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội, Hà Nội.
50. Ngân hàng Thế giới tại Việt Nam (2001), *Chương trình Phát triển Dự án Mêkông - Chuyên đề nghiên cứu kinh tế tư nhân, kinh doanh dưới Luật doanh nghiệp mới: Khảo sát về các doanh nghiệp mới đăng ký*, Hà Nội.
51. Ngân hàng Thế giới tại Việt Nam (2011) *Nhận diện và giảm thiểu các rủi ro dẫn đến tham nhũng trong quản lý đất đai ở Việt Nam*, (Sách tham khảo), Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
52. Phạm Duy Nghĩa (2004), *Chuyên khảo Luật Kinh tế*, Nxb Đại học Quốc gia, Hà Nội, Hà Nội.
53. Phạm Duy Nghĩa (2015), "Thực thi pháp luật bảo vệ quyền sở hữu", Hội thảo khoa học: *Quyền sở hữu tài sản và sự phát triển của doanh nghiệp*, Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI) tổ chức tại Hà Nội, ngày 25/6/2015.
54. "Nhiều vướng mắc cần tháo gỡ trong khi thi hành Luật đất đai năm 2013" (2015), *Báo Kinh tế đô thị*, ngày 27/5/2015.
55. Nguyễn Thị Hồng Nhung (2004), *Những điểm mới của Luật đất đai năm 2003 về chuyển quyền sử dụng đất*, Luận văn thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.
56. Nguyễn Thị Hồng Nhung (2012), *Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản ở Việt Nam*, Luận án tiến sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.

57. Vũ Văn Phúc (Chủ biên) (2013), *Những vấn đề về sở hữu, quản lý và sử dụng đất đai trong giai đoạn hiện nay*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
58. Huỳnh Minh Phương (2006), *Pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước sử dụng đất*, Luận văn thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.
59. Xuân Phương (2002), "Gian nan khi tìm đất thuê", *Báo Đầu tư*, 145 (942) ngày 04/12/2002, tr. 5.
60. Mạnh Quân (2010), "Cơ phần hóa doanh nghiệp nhà nước - Những lỗ hổng quá lớn", <http://thongtinphapluat.vn>.
61. Quốc hội (1980), *Hiến pháp*, Hà Nội.
62. Quốc hội (1987), *Luật đất đai*, Hà Nội.
63. Quốc hội (1992), *Hiến pháp*, Hà Nội
64. Quốc hội (1993), *Luật đất đai*, Hà Nội.
65. Quốc hội (1998), *Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai*, Hà Nội
66. Quốc hội (2001), *Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai*, Hà Nội
67. Quốc hội (2003), *Luật đất đai*, Hà Nội.
68. Quốc hội (2005), *Bộ luật dân sự*, Hà Nội.
69. Quốc hội (2013), *Hiến pháp*, Hà Nội
70. Quốc hội (2013), *Luật đất đai*, Hà Nội.
71. Quốc hội (2014), *Luật kinh doanh bất động sản*, Hà Nội.
72. Quốc hội (2014), *Luật nhà ở*, Hà Nội.
73. Quốc hội (2015), *Luật doanh nghiệp*, Hà Nội.
74. Lương Xuân Quỳ (1994), *Cơ chế thị trường và vai trò của Nhà nước trong nền kinh tế Việt Nam*, Nxb Thống kê, Hà Nội.
75. Đinh Dũng Sĩ (2003), "Bảo vệ quyền sở hữu toàn dân về đất đai và quyền sử dụng đất của người sử dụng đất: Thực trạng và kiến nghị", *Nhà nước và pháp luật*, (10).
76. Nguyễn Văn Tài (Chủ nhiệm đề tài) (2010), *Nghiên cứu cơ sở lý luận, thực tiễn và đề xuất việc sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện Luật đất đai*, Báo cáo

tổng kết khoa học Đề tài cấp Bộ, Viện Chiến lược, Chính sách tài nguyên và Môi trường - Bộ Tài nguyên và Môi trường, Hà Nội.

77. Lưu Quốc Thái (2009), *Pháp luật về thị trường quyền sử dụng đất - Thực trạng và hướng hoàn thiện*, Luận án tiến sĩ Luật học, Viện Nhà nước và Pháp luật (Viện Hàn lâm Khoa học xã hội Việt Nam), Hà Nội.
78. Hồng Thái (2015), "Nhiều vướng mắc cần tháo gỡ trong thi hành Luật đất đai năm 2013", <http://www.ktdt.vn>, ngày 27/5/2015.
79. Đinh Xuân Thảo (Chủ biên) (2011), *Hoàn thiện chế định sở hữu toàn dân về đất đai ở Việt Nam*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
80. Trần Văn Thuận (Chủ nhiệm đề tài) (2011), *Giao dịch dân sự gắn với quyền sử dụng đất - Thực trạng và một số kiến nghị nhằm hoàn thiện hệ thống pháp luật đất đai*, Báo cáo khoa học Đề tài cấp cơ sở, Viện Nghiên cứu Lập pháp, Hà Nội.
81. Phạm Thu Thủy (2001), *Pháp luật về chuyển quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân*, Luận văn thạc sĩ Luật học, Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội, Hà Nội.
82. Phạm Thu Thủy (2013), *Pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp ở Việt Nam*, Luận án tiến sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.
83. Trần Quốc Toàn (Chủ biên) (1993), *Một số vấn đề về đổi mới quan hệ sở hữu đất đai*, (Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Nhà nước), Nxb Thông tin lý luận, Hà Nội.
84. Trần Quốc Toàn (Chủ biên) (2013), *Đổi mới quan hệ sở hữu đất đai - Lý luận và thực tiễn*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
85. Đỗ Xuân Trọng (2011), *Địa vị pháp lý của tổ chức, cá nhân nước ngoài đối với bất động sản*, Luận văn thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.
86. Trung tâm Đào tạo từ xa - Đại học Huế (2013), *Giáo trình Luật đất đai*, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội.

87. Vân Trường (2010), "Đất công là... chùm khế ngọt", <http://diaoc.tuoitre.vn>, ngày 14/6/2010.
88. Trường Đại học Luật Hà Nội (1999), *Từ điển Giải thích thuật ngữ Luật học (Luật đất đai, Luật lao động, Tư pháp quốc tế)*, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội.
89. Trường Đại học Luật Hà Nội (2001), *Giáo trình Lý luận nhà nước và pháp luật*, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội.
90. Trường Đại học Luật Hà Nội (2008), *Giáo trình Luật đất đai*, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội.
91. Lê Văn Tứ (1997), "Quyền sử dụng đất - một khái niệm pháp lý, một khái niệm kinh tế", *Nghiên cứu kinh tế*, (9).
92. Nguyễn Quang Tuyền (2002), "Thế chấp quyền sử dụng đất", *Nghiên cứu lập pháp*, (3), tr. 39-47.
93. Nguyễn Quang Tuyền (2003), *Địa vị pháp lý của người sử dụng đất trong các giao dịch dân sự, thương mại về đất đai*, Luận án tiến sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.
94. Nguyễn Quang Tuyền (2003), "Cần sửa đổi chế độ góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất", *Nghiên cứu lập pháp*, (10), tr. 70-74.
95. Nguyễn Quang Tuyền (2004), "Bàn thêm về các quy định về thế chấp quyền sử dụng đất", *Luật học*, (5), tr. 50-54.
96. Nguyễn Quang Tuyền (2004), "Quyền và nghĩa vụ của người nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam", *Dân chủ và pháp luật*, (10); tr. 38-41.
97. Nguyễn Quang Tuyền (2005), "Những sửa đổi, bổ sung của Luật đất đai năm 2003 về quyền và nghĩa vụ của người nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam", *Nhà nước và pháp luật*, (4); tr. 62-66.
98. Nguyễn Quang Tuyền (2007), "Hệ thống pháp luật đất đai Việt Nam trong 20 năm đổi mới (1986 - 2006)", *Luật học*, (1), tr. 56-62.
99. Nguyễn Quang Tuyền (2010), "Bàn về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất", *Hội thảo khoa học: Quản lý đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp*



- hóa, hiện đại hóa đất nước*, do Tổng cục Quản lý đất đai (Bộ Tài nguyên và Môi trường) tổ chức tại thành phố Hà Nội, ngày 02/10/2010, Hà Nội.
100. Nguyễn Quang Tuyền (2010), "Pháp luật đất đai Việt Nam trong tiến trình hội nhập và phát triển", *Nhà nước và pháp luật*, (1), tr. 45-52.
  101. Nguyễn Quang Tuyền (2011), "Một số suy nghĩ về hoàn thiện quy định của pháp luật đất đai liên quan đến các quyền sử dụng đất", *Hội thảo chuyên đề: Hoàn thiện quy định của pháp luật đất đai về các quyền của người sử dụng đất*, Tổng cục Quản lý đất đai (Bộ Tài nguyên và Môi trường) tổ chức tại Thành phố Hồ Chí Minh, tháng 10, Thành phố Hồ Chí Minh.
  102. Nguyễn Quang Tuyền (2014), "Những điểm mới trong nội dung các quy định về đất đai, tài nguyên và môi trường của Hiến pháp năm 2013 và vấn đề tổ chức triển khai thực hiện", *Luật học*, (Đặc san về Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam 2013), tr. 78-84.
  103. Nguyễn Ngọc Tuyền (2010), *Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2005*, Luận văn thạc sĩ Luật học, Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội, Hà Nội.
  104. Ủy ban Thường vụ Quốc hội (1994), *Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước sử dụng đất*, Hà Nội.
  105. Ủy ban Thường vụ Quốc hội (1994), *Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam*, Hà Nội.
  106. Ủy ban Thường vụ Quốc hội - Viện Nghiên cứu Lập pháp và Viện Rosa Luxemburg (Cộng hòa Liên bang Đức) (2011), *Tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật đất đai trong thời kỳ công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước*, (Kỷ yếu Hội thảo), Nxb Lao động, Hà Nội.
  107. Ủy ban Thường vụ Quốc hội - Viện Nghiên cứu Lập pháp và Viện Rosa Luxemburg (Cộng hòa Liên bang Đức) (2012), *Thi hành pháp luật về đất đai ở Việt Nam hiện nay - Thực trạng và những giải pháp hoàn thiện*, (Kỷ yếu Hội thảo), Nxb Đại học Kinh tế quốc dân, Hà Nội.
  108. Hồng Vân (2009), *Góp vốn bằng quyền sử dụng đất tại Việt Nam*, Luận văn thạc sĩ Luật học, Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội, Hà Nội.

109. Viện Khoa học Pháp lý (2006), *Từ điển Luật học*, Nxb Từ điển Bách khoa và Nxb Tư pháp, Hà Nội.
110. Viện Nghiên cứu Địa chính - Tổng cục Địa chính (1999), *Dự án điều tra sự hiểu biết về năm quyền của người sử dụng đất*, Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ, Hà Nội.
111. Viện Nghiên cứu Địa chính - Tổng cục Địa chính (2000), *Cơ sở khoa học cho việc hoạch định các chính sách và sử dụng hợp lý quỹ đất đai*, Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Nhà nước, Hà Nội.
112. Đặng Hùng Võ (2005), *Thị trường quyền sử dụng đất ở Việt Nam*, Nxb Lao động - xã hội, Hà Nội.
113. Phạm Văn Võ (2003), "Về mối quan hệ giữa Nhà nước với người sử dụng đất và sự thể hiện mối quan hệ này trong dự thảo Luật đất đai", *Nhà nước và pháp luật*, (10).
114. Phạm Văn Võ (2011), *"Về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất là nhà đầu tư nước ngoài"*, Hội thảo khoa học: *Chính sách, pháp luật đất đai đối với đầu tư nước ngoài tại Việt Nam*, do Tổng cục Quản lý đất đai (Bộ Tài nguyên và Môi trường) tổ chức tại Thành phố Hồ Chí Minh, tháng 12, Thành phố Hồ Chí Minh.
115. Vụ Pháp luật Dân sự-Kinh tế - Bộ Tư pháp (1996), *Những nội dung cơ bản của Bộ luật dân sự năm 1995*, Nxb Tư pháp, Hà Nội.
116. Nguyễn Như Ý (Chủ biên) (2001), *Từ điển tiếng Việt thông dụng*, Nxb Giáo dục, Hà Nội.