

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

TÓM TẮT LUẬN ÁN TIẾN SĨ LUẬT HỌC

HÀ NỘI - 2016

**Công trình được hoàn thành
tại Trường Đại học Luật Hà Nội**

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

***Phản biện 1:* PGS.TS Bùi Nguyên Khánh
Học viện Khoa học Xã hội**

***Phản biện 2:* TS. Nguyễn Am Hiểu
Khoa Luật - Đại học Quốc gia Hà Nội**

***Phản biện 3:* TS. Nguyễn Văn Cương
Bộ Tư pháp**

**Luận án được bảo vệ tại Hội đồng chấm luận án cấp Trường,
họp tại Trường Đại học Luật Hà Nội.**

Vào hồi giờ , ngày tháng năm 2016.

**Có thể tìm hiểu luận án tại Thư viện Quốc gia
và Thư viện Trường Đại học Luật Hà Nội**

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

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 yếu tố đầu vào không thể thiếu được của quá trình sản xuất. Chế định quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất là một nội dung cơ bản của pháp luật đất đai. Tuy nhiên, thực tiễn thi hành Luật đất đai cho thấy còn nhiều bất cập về quyền và nghĩa vụ sử dụng đất của tổ chức kinh tế. Việc nghiên cứu có hệ thống về lý luận và thực tiễn chế định quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất là cần thiết, góp phần vào việc thi hành Luật đất đai năm 2013; đồng thời, bổ sung, hoàn thiện cơ sở lý luận về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất. Vì vậy, 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 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 quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất tại Việt Nam.

3. Nhiệm vụ nghiên cứu

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 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

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" có phạm vi nghiên cứu rộng, liên quan đến nhiều đạo luật như Luật đất đai,

Luật doanh nghiệp, Luật đầu tư, Bộ luật Dân sự, Luật thương mại, Luật ngân hàng và các tổ chức tín dụng v.v... Tuy nhiên, trong khuôn khổ của một luận án tiến sĩ, luận án tập trung nghiên cứu những vấn đề cụ thể sau đây:

Một là, lý giải một số vấn đề lý luận về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất, làm rõ bản chất của chế định quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất.

Hai là, nghiên cứu quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất được quy định trong pháp luật đất đai của nước ta để làm rõ tính kế thừa và phát triển. Đồng thời, tập trung phân tích nội dung 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.

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 thực thi Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành về vấn đề này.

5. Phương pháp 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 và duy vật lịch sử của chủ nghĩa Mác - Lênin.

- 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 v.v... được sử dụng tại Chương 1 và Chương 2 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 và những hạn chế 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 v.v... được sử dụng tại Chương 4 để định hướng và kiến nghị 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 này 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.

- Đề 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 lời 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

1.1.1. Các công trình nghiên cứu trong nước

Trong mục này, tác giả luận án tham khảo các công trình nghiên cứu trong nước về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất trên các phương diện:

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

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

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

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

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.

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 này.

Tuy nhiên, các kết quả nghiên cứu này chưa tìm hiểu có hệ thống, toàn diện và đầy đủ về lý luận và thực tiễn quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất.

1.1.2. Công trình nghiên cứu của học giả nước ngoài

Trong mục này, tác giả luận án tham khảo các công trình nghiên cứu ngoài nước về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất trên các phương diện:

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

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

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

Với cách tiếp cận khác với các tác giả trong nước, những học giả nước ngoài tìm hiểu pháp luật đất đai Việt Nam và quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp sử dụng đất dưới góc độ so sánh giữa quyền sử dụng đất - 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.

Các nghiên cứu đã phân tích pháp luật đất đai nói chung và các quy định về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp sử dụng đất tại Việt Nam, chỉ ra những bất cập, hạn chế; 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.

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

- 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 chi phối.

- 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 chủ thể này có môi trường hoạt động thuận lợi, bình đẳng, minh bạch, cơ hội phát triển bền vững và mang lại hiệu quả cho nền kinh tế.

- Hoàn thiện 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 thị trường 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

- 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?

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

- Các quy định hiện hành về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất ảnh hưởng tích cực hay tiêu cực tới môi trường phát triển của tổ chức kinh tế? Nguyên nhân của các tác động tiêu cực?

- 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?

- Định hướng nào và giải pháp nào cho việc hoàn thiện các quy định 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

- 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.

- Với cơ sở lý luận và phương pháp 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. 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.

Chương 2

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN 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

- Cơ chế quản lý kinh tế kế hoạch hóa tập trung chi phối quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất. Kể từ khi đất nước ta chuyển sang cơ chế thị trường, đã làm thay đổi các quan hệ kinh tế nói chung và quan hệ

đất đai nói riêng. 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.

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

- Nhà nước thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai thông qua hình thức giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất.

- Quyền sử dụng đất nói chung và quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế nói riêng được pháp luật bảo hộ.

- Hạn chế việc thu hồi đất của tổ chức kinh tế bằng biện pháp hành chính. Đồng thời, pháp luật thừa nhận và khuyến khích việc tiếp cận đất đai của tổ chức kinh tế phù hợp với cơ chế thị trường.

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

Việc tiếp cận đất đai của các doanh nghiệp phải đảm bảo nguyên tắc bình đẳng, không phân biệt đối xử.

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

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...*

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

Qua phân tích, tác giả luận án 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.*

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

- Cơ sở hình thành quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế, bao gồm: Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, chuyển quyền sử dụng đất và thu hồi đất.

- Cơ sở chấm dứt quyền và nghĩa vụ tổ chức kinh tế bao gồm: Nhà nước thu hồi đất và tổ chức kinh tế thực hiện các giao dịch về 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

- 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 bên kia là tổ chức kinh tế thông qua hoạt động giao đất, cho thuê đất.

- Thị trường quyền sử dụng đất thứ cấp. Đây là thị trường mà quyền sử dụng đất được xác lập thông qua các giao dịch với tổ chức kinh tế khác, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất. Thị trường quyền sử dụng đất thứ cấp hình thành sau khi thị trường quyền sử dụng đất sơ cấp ra đời. Tuy nhiên, quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế hình thành trên thị trường này 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 trong sử dụng đất.* Quyền của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất được hiểu trên hai phương diện. *Theo phương diện chủ quan:* Là quyền 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 lợi nhuận; *theo phương diện khách quan:* Là một chế định 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.* Nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất bao gồm: Nhóm nghĩa vụ tuân thủ trật tự quản lý đất đai; nhóm nghĩa vụ thực hiện các nghĩa vụ tài chính trong quá trình sử dụng đất;

iii) *Những yêu cầu cần thể chế hóa quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất*, bao gồm: Đảm bảo tính công bằng, bình đẳng về quyền và nghĩa vụ của mọi tổ chức kinh tế trong sử dụng đất; đảm bảo tính công khai, minh bạch; đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ; đảm bảo tính khả thi trên thực tế; đảm bảo tính đơn giản, dễ hiểu về nội dung.

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

- Thu hồi đất là một phương thức để có đất đai cho nhu cầu sản xuất - kinh doanh, dịch vụ.

- 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.

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

- 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.

- 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.

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

- Trước khi Hiến pháp năm 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.

- Hiến pháp năm 1980 ra đời quy định đất đai là của Nhà nước thuộc sở hữu toàn dân. Tiếp đó, Luật đất đai năm 1987 và Luật đất đai năm 1993 quy định Nhà nước giao đất, cho thuê đất cho 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.

Chương 3

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

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

- Doanh nghiệp nhà nước tiếp cận đất đai tại thị trường quyền sử dụng đất sơ cấp bằng việc Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất...

- 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 thông qua chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê, thuê lại và nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của người sử dụng đất.

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

- Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho thuê đất.

- 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.

- Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tiếp cận đất đai trên thị trường quyền sử dụng đất thứ cấp bằng hình thức thuê, thuê lại đất trong khu công nghiệp, hoặc mua lại, sáp nhập doanh nghiệp nhà nước theo quy định của pháp luật về đầu tư...

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

- 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.

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

- 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; cho thuê đất.

- Các tổ chức kinh tế tập thể sử dụng đất thông qua các giao dịch nhận tặng cho, nhận chuyển nhượng, thuê lại và nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất... của người sử dụng đất

- 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.

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

- Pháp luật đất đai chưa 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.

- 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 đô thị lớn như Thủ đô Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đối chiếu giữa nội dung pháp luật về phương thức sử dụng đất áp dụng đối với tổ chức kinh tế với thực tiễn thi hành, nghiên cứu sinh thấy rằng còn có sự chưa tương thích, bất cập.

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

- Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có quyền và nghĩa vụ như xác lập các giao dịch dân sự về tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê.

- 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

- Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 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.

- Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật có quyền và nghĩa vụ sau: 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; 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; 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 sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm.

- 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: 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; 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

- 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.

- Quyền sử dụng đất của hợp tác xã khi giải thể, phá sản bao gồm: 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; 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.

- 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

- 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.

- Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ như tổ chức kinh tế 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 trong sử dụng đất

3.2.2.1. Về lập pháp

Hiến pháp năm 2013 đã có một số thay đổi tích cực về quyền của tổ chức kinh tế sử dụng đất; cụ thể: Đất đai được coi là nguồn lực quan trọng để phát triển đất nước và được quản lý theo pháp luật; tổ chức, cá nhân không chỉ được Nhà nước giao đất, cho thuê đất mà còn được công nhận quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất được pháp luật bảo hộ; người sử dụng đất được chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định. 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, được chuyển nhượng 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.

3.2.2.2. Những khó khăn, thách thức

- Quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế phải được Nhà nước công nhận tính hợp pháp thông qua việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong cả nước vẫn chưa hoàn thành, gây khó khăn cho việc thực hiện quyền của tổ chức kinh tế sử dụng đất do Luật đất đai năm 2013 quy định.

- Việc pháp luật đất đai chưa cho phép tổ chức kinh tế 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 và sản xuất - kinh doanh.

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

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

- Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm được thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn

liên 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 v.v...

- Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước 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 giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn sử dụng đất; 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; 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 v.v...

- Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất 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 Luật đất đai năm 2013.

3.2.3.2. Nội dung quy định quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp liên doanh trong 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

- 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.

- Doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01/7/2004 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 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.

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

- 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.

- 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

- 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 cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê v.v...

- 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 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

- 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.

- 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.

- 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 sự thiếu đồng bộ giữa các đạo luật về quan niệm doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

3.3. Sáp nhập, giải thể tổ chức kinh tế sử dụng đất và vấn đề thu hồi đất

- 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.

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 khi cổ phần hóa

- 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 năm 2013, 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 năm 2013.

- 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 Luật đất đai năm 2013.

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

- 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.

- 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.

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

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

- Công ty cổ phần sử dụng đất sai mục đích, chủ yếu là công ty cổ phần được thuê đất giá rẻ nên đã cho thuê lại đất để kiếm chênh lệch. Tình trạng này xảy ra phổ biến ở nhiều địa phương trong cả nước.

- Công ty cổ phần chuyển nhượng quyền sử dụng đất trái pháp luật sau khi cổ phần hóa.

Chương 4

GIẢI PHÁP 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

- 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.

- 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.

- 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.

4.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong sử dụng đất

Trong mục này, tác giả luận án đề xuất một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong sử dụng đất, bao gồm:

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

4.2.2. Hoàn thiện các quy định về chuyển quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế

4.2.3. 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 hiểu 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.