

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

BỘ TƯ PHÁP

TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT HÀ NỘI

KHUẤT HỮU VŨ TRUNG

PHÁP LUẬT VỀ CHO THUÊ ĐẤT
SỬ DỤNG VÀO MỤC ĐÍCH SẢN XUẤT - KINH DOANH
CỦA TỔ CHỨC KINH TẾ

LUẬN ÁN TIẾN SĨ LUẬT HỌC

HÀ NỘI - 2024

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

BỘ TƯ PHÁP

TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT HÀ NỘI

KHUÁT HỮU VŨ TRUNG

**PHÁP LUẬT VỀ CHO THUÊ ĐẤT
SỬ DỤNG VÀO MỤC ĐÍCH SẢN XUẤT - KINH DOANH
CỦA TỔ CHỨC KINH TẾ**

Chuyên ngành : Luật kinh tế

Mã số : 9 38 01 07

LUẬN ÁN TIẾN SĨ LUẬT HỌC

Người hướng dẫn khoa học: 1. PGS.TS Doãn Hồng Nhung

2. TS. Phạm Thu Thủy

HÀ NỘI - 2024

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

Khuất Hữu Vũ Trung

MỤC LỤC

	Trang
MỞ ĐẦU	1
TỔNG QUAN VỀ TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU VÀ CƠ SỞ LÝ THUYẾT CỦA LUẬN ÁN	8
1. Tình hình nghiên cứu đề tài	
1.1. Nhóm các công trình nghiên cứu lý luận pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế	
1.2. Nhóm các công trình nghiên cứu thực trạng pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế và thực tiễn thực hiện	15
1.3. Nhóm các công trình nghiên cứu định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế và nâng cao hiệu quả thực hiện	23
1.4. Đánh giá kết quả của các công trình nghiên cứu có liên quan đề tài luận án	36
1.5. Những vấn đề đặt ra trong nghiên cứu đề tài luận án	41
2. Cơ sở lý thuyết của luận án	43
2.1. Lý thuyết nghiên cứu	43
2.2. Các giả thuyết nghiên cứu	46
2.3. Câu hỏi nghiên cứu	47
3. Về hướng tiếp cận và phương pháp nghiên cứu	48
Chương 1: LÝ LUẬN VỀ CHO THUÊ ĐẤT SỬ DỤNG VÀO MỤC ĐÍCH SẢN XUẤT - KINH DOANH CỦA TỔ CHỨC KINH TẾ VÀ PHÁP LUẬT VỀ CHO THUÊ ĐẤT SỬ DỤNG VÀO MỤC ĐÍCH SẢN XUẤT - KINH DOANH CỦA TỔ CHỨC KINH TẾ	52
1.1. Lý luận về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế	52
1.1.1. Khái niệm cho thuê đất và cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế	52

1.1.2.	Mục đích, ý nghĩa của việc cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế	60
1.1.3.	Yêu cầu đặt ra đối với việc cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế	62
1.2.	Lý luận pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế	66
1.2.1.	Cơ sở xây dựng pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế	66
1.2.2.	Khái niệm pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế	68
1.2.3.	Tiêu chí đánh giá hiệu quả của pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế	71
1.2.4.	Cấu trúc về nội dung pháp luật cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế	76
1.2.5.	Các yếu tố chi phối đến pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế	78
1.2.6.	Điều kiện bảo đảm thực hiện hiệu quả pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế	82
	Chương 2: THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ CHO THUÊ ĐẤT SỬ DỤNG VÀO MỤC ĐÍCH SẢN XUẤT - KINH DOANH CỦA TỔ CHỨC KINH TẾ VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN Ở VIỆT NAM	90
2.1.	Thực trạng pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế	90
2.1.1.	Về căn cứ cho thuê đất để sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh	90
2.1.2.	Về thẩm quyền cho thuê đất để sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế	92
2.1.3.	Về đối tượng thuê đất là tổ chức kinh tế sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh	95

2.1.4.	Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế thuê đất sử dụng đất vào mục đích sản xuất - kinh doanh	98
2.1.5.	Hợp đồng cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế	108
2.1.6.	Trình tự, thủ tục cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh	110
2.1.7.	Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi chung là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) đối với tổ chức kinh tế thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh	114
2.1.8.	Xử lý vi phạm pháp luật về cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế sử dụng đất vào mục đích sản xuất - kinh doanh	123
2.2.	Thực tiễn thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế ở nước ta	125
2.2.1.	Kết quả đạt được	125
2.2.2.	Hạn chế, vướng mắc	133
2.2.3.	Nguyên nhân của hạn chế, bất cập	141
	Chương 3: ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ CHO THUÊ ĐẤT SỬ DỤNG VÀO MỤC ĐÍCH SẢN XUẤT - KINH DOANH CỦA TỔ CHỨC KINH TẾ VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN Ở VIỆT NAM	148
3.1.	Định hướng hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế	148
3.2.	Giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế và nâng cao hiệu quả thực hiện ở Việt Nam	155
3.2.1.	Giải pháp hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế	155
3.2.2.	Giải pháp nâng cao hiệu quả cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế	159

3.2.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế	162
KẾT LUẬN	171
DANH MỤC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC CỦA TÁC GIẢ ĐÃ CÔNG BỐ CÓ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI LUẬN ÁN	175
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	176

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

BLDS	: Bộ luật Dân sự
ĐTNN	: Đầu tư nước ngoài
GCNQSDD	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
NCS	: Nghiên cứu sinh
QSDD	: Quyền sử dụng đất
SXKD	: Sản xuất - kinh doanh
TCKT	: Tổ chức kinh tế
TN&MT	: Tài nguyên và môi trường
UBND	: Ủy ban nhân dân
XHCN	: Xã hội chủ nghĩa

DANH MỤC CÁC BẢNG

Số hiệu bảng	Tên bảng	Trang
1.1	Bảng so sánh giữa trường hợp Nhà nước cho thuê đất và trường hợp người sử dụng đất cho thuê lại QSDĐ	55

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Tiếp cận đất đai công khai minh bạch, quy trình, thủ tục đơn giản, thuận tiện ít tốn kém về chi phí, thời gian, công sức cho người sử dụng đất nói chung và cho tổ chức kinh tế (TCKT) nói chung là một tiêu chí cơ bản của việc đánh giá quản trị tốt trong lĩnh vực đất đai. Đồng thời, đây cũng là một yếu tố đảm bảo sự hấp dẫn của môi trường đầu tư kinh doanh và góp phần khuyến khích, thu hút đầu tư. Ở nước ta, trong điều kiện đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thực hiện việc trao quyền sử dụng đất (QSDĐ) thông qua giao đất, cho thuê đất, công nhận QSDĐ thì cho thuê đất là một phương thức cơ bản để tổ chức, cá nhân... tiếp cận đất đai. Chế định cho thuê đất ra đời kể từ khi ban hành Luật Đất đai năm 1987 song còn rất sơ khai và chưa đầy đủ. Chế định này tiếp tục được bổ sung, hoàn thiện khi các đạo Luật Đất đai năm 1993; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1998; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2001; Luật Đất đai năm 2003; Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành ra đời. Dẫu vậy trên thực tế việc tiếp cận đất đai thông qua hình thức cho thuê đất của người sử dụng đất nói chung và của TCKT sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh (SX-KD) nói riêng gặp không ít rào cản, trở ngại. Điều này không chỉ gia tăng chi phí cho TCKT trong việc thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD; làm nản lòng các nhà đầu tư (đặc biệt là các nhà đầu tư nước ngoài (ĐTNN) mà còn tiềm ẩn nguy cơ của tình trạng cửa quyền, tham nhũng, tiêu cực... Để giải quyết những điểm nghẽn pháp lý, phát huy nguồn lực đất đai cho phát triển đất nước; Nghị quyết số 18-NQ/TW Hội nghị lần thứ Năm Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao ngày 16/6/2022 (sau đây gọi là Nghị quyết số 18-NQ/TW) đã đưa ra quan điểm định hướng sửa đổi chính sách, pháp luật đất đai nói chung và Luật Đất đai năm 2013 nói riêng; trong đó có định hướng sửa đổi những quy định về cho thuê đất: “*Thực hiện việc giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có*

sử dụng đất. Quy định cụ thể về đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất; hạn chế và quy định chặt chẽ các trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất; bảo đảm công khai, minh bạch, có cơ chế đồng bộ, cụ thể để xử lý vi phạm quy định về giao đất, cho thuê đất, nhất là liên quan tới đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu dự án có sử dụng đất. Cơ bản thực hiện hình thức cho thuê đất trả tiền hằng năm và quy định cụ thể các trường hợp trả tiền thuê đất một lần, phù hợp với tính chất, mục đích sử dụng đất, bảo đảm nguồn thu ổn định, tránh thất thoát ngân sách nhà nước”¹. Quán triệt sâu sắc và thể chế hóa quan điểm, định hướng của Đảng về cho thuê đất thể hiện trong Nghị quyết số 18-NQ/TW; Luật Đất đai năm 2024 được Quốc hội khóa XV thông qua tại kỳ họp bất thường lần thứ 05 ngày 18/01/2024 (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2025) với những sửa đổi, bổ sung về cho thuê đất nói chung và cho thuê đất đối với TCKT sử dụng vào mục đích SX-KD nói riêng. Những sửa đổi, bổ sung về cho thuê đất của Luật Đất đai năm 2024 theo tinh thần Nghị quyết số 18-NQ/TW kỳ vọng sẽ góp phần tháo gỡ những điểm nghẽn về thể chế pháp lý, phát huy vai trò của đất đai là nguồn lực để phát triển đất nước. Đặt trong bối cảnh đó, cho dù đã có nhiều công trình khoa học nghiên cứu về chế định giao đất, cho thuê đất ở những phạm vi, mức độ khác nhau đã được công bố song dường như chưa có công trình nghiên cứu nào ở cấp độ luận án tiến sĩ tìm hiểu có hệ thống, đầy đủ về lý luận và thực tiễn chế định về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT tham chiếu với nội dung của Luật Đất đai năm 2024. Việc nghiên cứu đề tài này góp phần vào quá trình tổ chức triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2024 theo Quyết định số 222/QĐ-TTg ngày 5/3/2024 của Thủ tướng Chính phủ ban hành Kế hoạch triển khai thi hành Luật Đất đai số 31/2024/QH15. Với ý nghĩa đó, nghiên cứu sinh (NCS) lựa chọn đề tài “**Pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế**” làm luận án tiến sĩ luật học.

2. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

2.1. Mục đích nghiên cứu

1. Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 Hội nghị lần thứ 5 Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao.

Mục đích nghiên cứu của luận án là phân tích lý luận pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT; tìm hiểu thực trạng và đánh giá thực tiễn thi hành của lĩnh vực pháp luật này để kiến nghị giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT và nâng cao hiệu quả thi hành lĩnh vực pháp luật này ở Việt Nam.

2.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Để đạt được mục đích nghiên cứu, luận án có các nhiệm vụ nghiên cứu cụ thể sau đây:

- Nghiên cứu những vấn đề lý luận về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT thông qua việc phân tích khái niệm và phân loại TCKT; khái niệm cho thuê đất nói chung và cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT; ý nghĩa của việc cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT; yêu cầu của cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT...

- Nghiên cứu một số vấn đề lý luận pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT bằng việc luận giải cơ sở xây dựng pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT; khái niệm và đặc điểm của pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT; cấu trúc pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT; yêu cầu điều chỉnh của pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD giữa Nhà nước và TCKT; các yếu tố đảm bảo thi hành pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản SX-KD của TCKT.

- Phân tích thực trạng pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT và đánh giá thực tiễn thi hành tại Việt Nam nhằm nhận diện những kết quả đạt được, những hạn chế, yếu kém và nguyên nhân của hạn chế, yếu kém.

- Đưa ra định hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT và nâng cao hiệu quả thi hành ở Việt Nam trong thời gian tới.

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

3.1. Đối tượng nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của đề tài tập trung vào các nội dung cơ bản sau đây:

- Các quan điểm, chủ trương, đường lối của Đảng về chính sách, pháp luật đất đai nói chung và chính sách, pháp luật về cho thuê đất nói riêng.

- Các luận điểm khoa học, trường phái lý thuyết, cơ sở lý luận về cho thuê đất nói chung và cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng ở trong nước và trên thế giới.

- Các quy định về cho thuê đất nói chung và cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành, của Luật Đất đai năm 2024.

- Thực tiễn thi hành pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT ở nước ta trong thời gian qua...

3.2. Phạm vi nghiên cứu

Luận án “*Pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế*” là đề tài có nội hàm nghiên cứu rộng; tuy nhiên, trong khuôn khổ của một luận án tiến sĩ luật học; luận án giới hạn phạm vi nghiên cứu vào các nội dung cụ thể sau:

Một là, giới hạn về nội dung. Luận án đi sâu nghiên cứu một số vấn đề cụ thể sau:

i) Nội dung các quy định của pháp luật đất đai về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT trong mối quan hệ giữa Nhà nước với TCKT. Hay nói cách khác, nghiên cứu pháp luật điều chỉnh quan hệ về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD giữa Nhà nước - đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai với TCKT ở thị trường đất đai sơ cấp.

ii) Khái niệm TCKT có nội hàm rất rộng bao gồm TCKT trong nước, doanh nghiệp có vốn ĐTNN v.v... Tuy nhiên, luận án giới hạn nội hàm khái niệm TCKT được đề cập ở các chương là TCKT trong nước.

iii) Luận án giới hạn phân tích thực trạng, đánh giá thực tiễn thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT bao gồm: Các quy định về hình thức cho thuê đất; quy định về nguyên tắc, căn cứ cho thuê đất; quy định về thẩm quyền cho thuê đất; quy định về quyền và nghĩa vụ của TCKT thuê đất; quy định về trình tự, thủ tục cho thuê đất.

Hai là, giới hạn về không gian. Luận án nghiên cứu thực tiễn thi hành pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT trong phạm vi cả nước.

Ba là, giới hạn về thời gian. Luận án nghiên cứu pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT lấy mốc thời gian từ năm 2013 (năm ban hành Luật Đất đai năm 2013) đến nay.

4. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

Để giải quyết những nhiệm vụ đặt ra, đề tài được thực hiện dựa trên phương pháp luận nghiên cứu khoa học duy vật biện chứng và duy vật lịch sử của chủ nghĩa Mác - Lênin. Theo đó, luận án nghiên cứu quá trình hình thành, phát triển; nguồn gốc của pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT; mối quan hệ giữa chế định cho thuê đất với chế định giao đất, chế định thu hồi đất, chế định tài chính về đất đai và chế định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ)...

Bên cạnh đó, luận án sử dụng một số phương pháp nghiên cứu chủ yếu sau đây:

- *Phương pháp phân tích, phương pháp bình luận, phương pháp diễn giải* được sử dụng khi đánh giá, bình luận các quy định của pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT, thực tiễn áp dụng pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT làm cơ sở cho những kết luận khoa học. Các phương pháp này được sử dụng trong suốt quá trình nghiên cứu luận án.

- *Phương pháp tổng hợp, phương pháp đánh giá* được sử dụng khi đánh giá thực trạng pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT và thực tiễn thi hành nhằm rút ra những kết luận tổng quan, những quan điểm, các đề xuất, kiến nghị.

- *Phương pháp hệ thống, phương pháp quy nạp, phương pháp tổng hợp, phương pháp lập luận lô gic* được sử dụng để nghiên cứu những vấn đề lý luận, đánh giá thực trạng pháp luật và đưa ra giải pháp hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT xuyên suốt toàn bộ nội dung luận án.

- *Phương pháp so sánh luật học*, được sử dụng khi phân tích, đánh giá, so sánh các quy định về cho thuê đất của pháp luật đất đai Việt Nam qua các thời kỳ để nhận diện được sự thay đổi tư duy pháp lý của Nhà nước ta trong phân phối đất đai nói chung và cho thuê đất nói riêng.

- *Phương pháp phân tích logic quy phạm*, được sử dụng khi đánh giá thực trạng pháp luật, xem xét về tính thống nhất hoặc phát hiện mâu thuẫn trong nội dung quy định pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT giữa Nhà nước và người sử dụng đất.

- *Phương pháp trao đổi với chuyên gia*, được sử dụng khi đánh giá thực trạng thi hành pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT và đưa ra các giải pháp hoàn thiện v.v...

5. Những điểm mới và giá trị khoa học của luận án

Đây là luận án tiến sĩ luật học nghiên cứu một cách toàn diện và hệ thống pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT thuê đất ở Việt Nam tham chiếu với Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành; Luật Đất đai năm 2024. Bản Luận án có những đóng góp mới chủ yếu sau đây:

- Luận án góp phần phát triển, bổ sung, hoàn thiện hệ thống cơ sở lý luận và thực tiễn về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT đặt trong mối quan hệ cho thuê đất giữa Nhà nước và người sử dụng đất ở Việt Nam. Đặc biệt, luận án phân tích, làm rõ lý luận điều chỉnh pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT giữa Nhà nước và người sử dụng đất, làm rõ nhu cầu điều chỉnh của pháp luật về cho thuê đất vào mục đích SX-KD, từ đó lập luận các yêu cầu đặt ra đối với pháp luật về cho thuê đất vào mục đích này.

- Luận án đã phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật về cho thuê đất vào mục đích SX-KD của TCKT; đánh giá thực tiễn thi hành pháp luật về cho thuê đất vào mục đích SX-KD của TCKT qua nghiên cứu các nguồn thông tin, số liệu thứ cấp trong cả nước. Từ đó, luận án chỉ ra những hạn chế, bất cập của lĩnh vực pháp luật này. Đồng thời, luận án phân tích các quy định của Luật Đất đai năm 2024 để luận giải việc khắc phục những hạn chế, bất cập.

- Luận án kiến nghị giải pháp tiếp tục hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT với việc ban hành các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2024 góp phần nâng cao hiệu quả thực hiện...

6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của luận án

- *Ý nghĩa lý luận:* Luận án làm rõ cơ sở lý luận của pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT góp phần hoàn thiện hệ thống lý luận pháp luật đất đai dựa trên chế độ sở hữu toàn dân về đất đai do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và sự vận dụng lý thuyết về vật quyền trong lĩnh vực đất đai.

- *Ý nghĩa thực tiễn:* Các kết quả nghiên cứu của luận án được rút ra từ việc đánh giá thực tiễn thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT với những số liệu, thông tin thực tế. Vì vậy, luận án là một chuyên khảo chuyên sâu về pháp luật cho thuê đất nói chung và pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT mang tính thực tiễn, có độ tin cậy.

7. Kết cấu của luận án

Ngoài phần mở đầu, kết luận, tổng quan tình hình nghiên cứu và cơ sở lý thuyết của luận án, danh mục tài liệu tham khảo, nội dung luận án được kết cấu gồm 3 chương:

Chương 1: Một số vấn đề lý luận về cho thuê đất vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế và pháp luật về cho thuê đất vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế ở Việt Nam.

Chương 2: Thực trạng pháp luật về cho thuê đất vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế và thực tiễn thi hành ở Việt Nam.

Chương 3: Giải pháp hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế và nâng cao hiệu quả thi hành ở Việt Nam.

TỔNG QUAN VỀ TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU VÀ CƠ SỞ LÝ THUYẾT CỦA LUẬN ÁN

1. Tình hình nghiên cứu đề tài

1.1. Nhóm các công trình nghiên cứu lý luận pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế

Nghiên cứu lý luận pháp luật về thuê đất nói chung và pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng được công bố trong nhiều công trình khoa học, bao gồm sách tham khảo, sách chuyên khảo, đề tài khoa học, luận án, luận văn... Có thể kể đến một số công trình cụ thể về vấn đề này như sau:

Thứ nhất, Trần Tú Cường (chủ nhiệm) (2012), *Nghiên cứu cơ sở lý luận và quy định về quyền sở hữu, quyền sử dụng đất của một số quốc gia trên thế giới, rút ra những kinh nghiệm cho Việt Nam*, Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ, Viện Chiến lược - Chính sách Tài nguyên và Môi trường (TN&MT) (Bộ TN&MT), Hà Nội.

Đề tài đi sâu nghiên cứu làm rõ một số vấn đề lý luận cơ bản về quyền sở hữu và QSDĐ được qui định trong các bộ luật hay đạo luật chính của một số quốc gia thế giới. Luận giải triết lý xác lập quyền sở hữu tư nhân, quyền sở hữu nhà nước về đất đai; mối quan hệ giữa quyền sở hữu đất đai và QSDĐ; cơ chế điều chỉnh quan hệ sở hữu đất đai; quan hệ sử dụng đất; vấn đề bảo hộ quyền sở hữu đất đai và QSDĐ bằng pháp luật của một số quốc gia trên thế giới. Trên cơ sở đó, đề tài chất lọc những kinh nghiệm bổ ích từ việc nghiên cứu này cho Việt Nam trong việc hoàn thiện chính sách, pháp luật đất đai nhằm củng cố chế độ sở hữu toàn dân về đất đai và bảo hộ QSDĐ bằng pháp luật. Mặc dù, đề tài tuy không đề cập sâu đến hình thức cho thuê đất nói chung và cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng nhưng lại có ý nghĩa giúp cho luận án tham khảo để liên hệ và so sánh pháp luật về thuê đất nói chung và cho thuê đất đối với TCKT sử dụng vào mục đích SX-KD nói riêng ở một số nước trên thế giới. Kết quả nghiên cứu của đề tài cung cấp những thông tin bổ ích giúp NCS hiểu sâu thêm vấn đề lý luận, triết lý xây dựng quyền sở hữu đất đai, QSDĐ của một số nước trên thế giới. Đặc biệt những khuyến nghị, gợi mở mà đề tài đưa ra đối với Việt Nam có giá trị tham khảo đối với

NCS khi nghiên cứu về hoàn thiện pháp luật đất đai nói chung và pháp luật về thuê đất nói riêng.

Thứ hai, 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.

Luận án làm sáng tỏ những vấn đề lý luận về địa vị pháp lý của người sử dụng đất trong các giao dịch dân sự, thương mại về đất đai như giải mã khái niệm, nội hàm của khái niệm địa vị pháp lý của người sử dụng đất nói chung và địa vị pháp lý của người sử dụng đất trong các giao dịch dân sự, thương mại về đất đai nói riêng; yêu cầu của pháp luật trong việc xây dựng, hoàn thiện địa vị pháp lý của người sử dụng đất trong các giao dịch dân sự, thương mại về đất đai; các yếu tố ảnh hưởng đến địa vị pháp lý của người sử dụng đất trong các giao dịch dân sự, thương mại về đất đai. Tiếp đó, luận án phân tích nội dung địa vị pháp lý của người sử dụng đất trong các giao dịch dân sự, thương mại về đất đai và đánh giá thực tiễn thực hiện nhằm nhận diện những thành công; những tồn tại và nguyên nhân. Trên cơ sở đó, luận án đưa ra những định hướng, giải pháp nhằm xây dựng và hoàn thiện địa vị pháp lý của người sử dụng đất trong các giao dịch dân sự, thương mại về đất đai. Mặc dù, luận án không đề cập trực tiếp đến pháp luật về cho thuê đất nói chung và chế định về cho thuê đất đối với TCKT sử dụng vào mục đích sản SX-KD nói riêng nhưng một phần nội dung có giá trị tham khảo bổ ích; đó là phần phân tích cơ sở hình thành địa vị pháp lý của người sử dụng đất thông qua phương thức Nhà nước cho thuê đất. NCS kế thừa kết quả nghiên cứu này khi giải quyết vấn đề lý luận pháp luật về cho thuê đất đối với TCKT sử dụng vào mục đích SX-KD tại Chương 1 luận án.

Thứ ba Bộ Tài nguyên và Môi trường (2012), Kinh nghiệm nước ngoài về quản lý và pháp luật đất đai, Hà Nội.

Cuốn sách “*Kinh nghiệm nước ngoài về quản lý và pháp luật đất đai*” do Bộ TN&MT tập hợp, biên dịch giới thiệu kinh nghiệm quản lý và pháp luật đất đai của một số nước trên thế giới như Trung Quốc, Đài Loan, Úc, Thụy Điển v.v... Thông qua việc giới thiệu kinh nghiệm của các nước này về chế độ sở hữu đất đai, điều tra cơ bản về đất đai; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; vấn đề tài chính đất đai

và định giá đất; thu hồi đất và bồi thường đất đai, tái định cư; vấn đề đăng ký đất đai và tài sản gắn liền trên đất; QSDĐ của người nước ngoài v.v... cung cấp cho người đọc thông tin của một số nước về quản lý đất đai và pháp luật về quản lý đất đai. Mặc dù, nội dung cuốn sách không trực tiếp liên quan đến đề tài luận án của NCS, song những thông tin mà nó cung cấp góp phần làm giàu, củng cố nền tảng kiến thức, sự hiểu biết của NCS về quản lý đất đai và pháp luật quản lý đất đai. Điều này giúp NCS tăng thêm sự tự tin, vững vàng trong quá trình nghiên cứu, giải quyết các yêu cầu mà đề tài luận án đặt ra.

Thứ tư, Viện Quản lý đất đai - Tổng cục Quản lý đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường (2005), *Tập huấn quản lý nhà nước về đất đai của các nước trên thế giới năm 2005*, Hà Nội.

Bộ tài liệu giới thiệu chính sách quản lý đất đai và chế độ sở hữu đất đai của một số nước trên thế giới. Thông qua bộ tài liệu này cho thấy sự cần thiết của việc quản lý nhà nước đối với đất đai vì lợi ích chung của xã hội ở bất cứ quốc gia nào cho dù được thiết lập chế độ sở hữu tư nhân về đất đai hay chế độ sở hữu nhà nước về đất đai. Một nội dung đáng chú ý của bộ tài liệu này đối với NCS là phương pháp điều tiết của Nhà nước đối với hình thức cho thuê đất nông nghiệp được thể hiện thông qua những nội dung chủ yếu sau: Đưa ra cách giải quyết mang tính chất dự đoán trong việc hoàn thành các hợp đồng cho thuê hoặc sau đó là sự đồng ý cho việc ủy quyền, ủy nhiệm thông qua một tổ chức nhà nước nào đó (ví dụ nước Đức); tiến hành ký hợp đồng, không phụ thuộc và trách nhiệm của các bên có nghĩa vụ trong việc sử dụng đất phù hợp với chính sách quốc gia về đất đai (ví dụ các nước Đức, Anh); sử dụng hạn định cao nhất và thấp nhất về tiền thuê đất theo quy định của Nhà nước (ví dụ các nước Đức, Pháp); thành lập tòa án chuyên ngành để giải quyết những vụ tranh chấp, khiếu nại, khiếu tố có liên quan đến vấn đề thuê đất vào mục đích sử dụng đất nông nghiệp; quyền ưu tiên của những người đang thuê đất trong việc mua đất; quyền của người đang thuê đất đối với người thứ ba. Việc cho thuê đất lâu dài được diễn ra ở Đức, Thụy Điển, Anh. Đất đai cũng có thể được chuyển nhượng hoặc thế chấp như bất kỳ một loại bất động sản nào khác. Hơn nữa, sự tự do này không thể không bị hạn chế; thậm chí trong điều kiện hợp đồng có

sự thỏa thuận của cả hai bên. Có những quy định về quyền của người thuê đất trong trường hợp quá trình cho thuê bị tạm ngừng, tạm đình chỉ. Tại Đức, việc cho thuê đất thông thường kéo dài tới 99 năm và khi hết thời hạn cho thuê, người thuê có thể tiếp tục kéo dài hợp đồng. Hơn 96% đất nông nghiệp ở Trung Quốc hiện nay được sử dụng dưới hình thức cho thuê, những vấn đề có liên quan tới việc chuyển nhượng quyền sở hữu đất hàm chứa trong khái niệm cơ bản của việc thuê đất đã đảm bảo sự tự do đầy đủ và tính tự chủ của nền sản xuất, là cầu nối giữa các hình thức cho thuê đất. Cho thuê trở thành một công cụ để cải thiện mối quan hệ cạnh tranh sản xuất, trường hợp này không làm phá vỡ cơ sở nền tảng của hệ thống kinh tế, đến điều kiện để cân bằng kinh tế trong nền kinh tế nhiều thành phần. Những tiền đề lý luận này được áp dụng có hiệu quả ở Trung Quốc. Các Hội đồng nhân dân được lập ra có nhiệm vụ thực hiện những hợp đồng cho thuê đất với từng hộ gia đình trong khoảng thời gian từ 10 đến 15 năm, trong phạm vi nội tỉnh thì từ 3 đến 5 năm. Trong hợp đồng thuê đất, khung giá tiền thuê đất được xem xét, có tính đến những điều kiện về mặt xã hội của thôn, xóm. Khi đất đai được coi là một đối tượng kinh tế, có nghĩa là sử dụng hình thức cho thuê đất có tính đến tác động của thị trường đất đai, nhưng không phải là thị trường của sở hữu đất mà là thị trường của các quyền kinh tế trên đất đai đó. Thị trường này đòi hỏi có những đặc điểm riêng của mình phù hợp với sự thống kê biến động tài nguyên đất đai và quy trình quản lý, xác định quyền và giới hạn của đối tác. Đây là thông tin bổ ích cho NCS khi nghiên cứu lý luận pháp luật về cho thuê đất; đặc biệt là chế định hợp đồng cho thuê đất được NCS tham khảo khi giải quyết các vấn đề lý luận về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD tại Chương 1 luận án.

Thứ năm, Nguyễn Quang Tuyền (chủ nhiệm) (2022), Cơ sở khoa học để xuất các giải pháp đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất trong các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai giữa Luật Đất đai và các đạo luật có liên quan, góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý đất đai ở Việt Nam, Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ, Bộ TN&MT, Hà Nội.

Đề tài nghiên cứu cơ sở khoa học về tính đồng bộ, thống nhất giữa Luật Đất đai và các đạo luật có liên quan như Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2015, Luật Nhà ở

năm 2014, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Luật Quy hoạch năm 2017, Luật Lâm nghiệp năm 2017, Luật Doanh nghiệp năm 2020, Luật Đầu tư năm 2020, Luật Môi trường năm 2020, Luật Xây dựng năm 2013 v.v... Việc đánh giá tính đồng bộ, thống nhất giữa Luật Đất đai và các đạo luật khác có liên quan được nhóm tác giả lựa chọn, giới hạn ở một số nhóm nội dung, bao gồm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; đăng ký đất đai và cấp GCNQSDĐ; giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất; xử lý vi phạm pháp luật đất đai; giải quyết tranh chấp đất đai để nhận diện những điểm mâu thuẫn, bất cập, thiếu thống nhất, đồng bộ và nguyên nhân. Trên cơ sở đó, đề tài đưa ra quan điểm, yêu cầu, định hướng và giải pháp hoàn thiện những nội dung này đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ giữa Luật Đất đai và các đạo luật khác có liên quan góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý đất đai ở Việt Nam. Đề tài cung cấp một “bức tranh” khá đầy đủ, toàn diện về tính thống nhất, đồng bộ và tính chưa thống nhất, đồng bộ của các chế định cơ bản của Luật Đất đai với các đạo luật khác có liên quan. Đặc biệt, một phần nội dung của đề tài phân tích cơ sở lý luận về tính thống nhất, đồng bộ giữa Luật Đất đai với các đạo luật khác có liên quan nói chung và nội dung quy định về cho thuê đất nói riêng. Đây là những thông tin rất có giá trị được NCS tham khảo, kế thừa khi phân tích, nghiên cứu lý luận về cho thuê đất đối với TCKT sử dụng vào mục đích SX-KD và pháp luật về cho thuê đất đối với TCKT sử dụng vào mục đích SX-KD tại Chương 1 của luận án v.v...

Thứ sáu, Ingram, Gregory K, and Yu-Hung Hong (2009), *Property Rights and Land Policies, (tạm dịch Các quyền sở hữu và các chính sách về đất đai)*, xuất bản tháng 5, Hồng Kông.

Cuốn sách tìm hiểu mối liên hệ giữa quyền sở hữu và chính sách đất đai ở các nước phát triển và các nước đang phát triển, đặc biệt là ở khu vực Châu Á. Các tác giả phân tích, đánh giá những chủ đề về chính sách đất đai, bao gồm việc chấp hành quy định, việc sử dụng các tên miền nổi tiếng, sự xuất hiện của quyền sở hữu tư nhân, chuyển nhượng quyền sở hữu trong nền kinh tế chuyển đổi và những tác động của việc quy hoạch đất đai và phát triển nhà ở tại nhiều quốc gia. Trong đó, Việt Nam được tác giả Stephen B. Butler đánh giá là một trường hợp thu hút được

nhieu sự chú ý của các nhà nghiên cứu và đưa ra một số thiếu sót về thể chế cải cách thị trường đất đai ở Việt Nam dựa trên một cuộc khảo sát được tiến hành tại các tỉnh như: Thủ tục, gánh nặng về năng lực của chính quyền địa phương, vấn đề bồi thường khi thu hồi đất và vai trò của Nhà nước trong thủ tục chuyển nhượng QSDĐ. Cho dù không liên quan trực tiếp đến đề tài luận án song kết quả nghiên cứu của công trình này có giá trị tham khảo nhất định, cung cấp thông tin cho NCS khi tìm hiểu lý luận về cho thuê đất đối với TCKT sử dụng vào mục đích SX-KD và pháp luật về cho thuê đất đối với TCKT sử dụng vào mục đích SX-KD; đặc biệt là nội dung pháp luật về cho thuê đất của một số nước và bài học kinh nghiệm đối với Việt Nam tại Chương 1 của luận án.

Thứ bảy, Tạp chí Cộng sản (2021), Một số vấn đề lý luận và thực tiễn về tiếp tục đổi mới thể chế quản lý, sử dụng đất đai, đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong thời kỳ mới, Số chuyên đề, số 3, Hà Nội.

Số chuyên đề này tập hợp các bài viết của các nhà lý luận, chuyên gia về lĩnh vực đất đai, nông nghiệp, kinh tế, bất động sản... phân tích, đánh giá về thể chế quản lý, sử dụng đất ở nước ta dưới khía cạnh lý luận và thực tiễn đi từ đánh giá nhận thức lý luận và chế định pháp lý vai trò đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý đất đai của Nhà nước trong chế độ sở hữu toàn dân về đất đai; chế định quyền của người sử dụng đất trong chế độ sở hữu toàn dân về đất đai; các bước phát triển tư duy, nhận thức về chính sách, pháp luật đất đai trong thời kỳ đổi mới; đổi mới công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để bảo đảm tính hiệu quả và phát triển bền vững; đẩy nhanh hiện đại hóa công tác thống kê, đăng ký và hiện đại hóa cơ sở dữ liệu đất đai gắn với chuyển đổi số quốc gia; đổi mới hoạt động giao đất, cho thuê đất bảo đảm quyền của các chủ thể và phù hợp với cơ chế thị trường đến vấn đề phân cấp, phân quyền trong quản lý đất đai giữa Trung ương với địa phương... Các bài viết phân tích dưới góc độ lý luận về chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai, lý luận về chế định quyền của người sử dụng đất và mối quan hệ giữa quyền sở hữu toàn dân về đất đai với quyền của người sử dụng đất cũng như phân tích, đánh giá về một số chế định quản lý, sử dụng đất như vấn đề tiếp cận đất đai của doanh nghiệp; chính sách tài chính về đất đai; thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định

cur, giải tỏa... Mặc dù, số chuyên đề này không có bài viết nào phân tích có hệ thống, trực tiếp, độc lập về cho thuê đất đối với TCKT sử dụng vào mục đích SX-KD dưới góc độ lý luận song chất lọc từ những nội dung các bài viết; những ý tưởng, quan điểm khoa học của các tác giả có liên quan đến đề tài luận án, NCS thu thập được một số luận điểm khoa học về tiếp cận đất đai thông qua việc cho thuê đất nói chung và cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD nói riêng. Những thông tin của số chuyên đề này góp phần củng cố hệ thống lý luận, quan điểm về học thuật về chính sách, pháp luật đất đai nói chung và chế định cho thuê đất nói riêng. Đây là những tham khảo có giá trị được NCS kế thừa khi nghiên cứu những vấn đề lý luận về cho thuê đất đối với TCKT sử dụng vào mục đích SX-KD và pháp luật về cho thuê đất đối với TCKT sử dụng vào mục đích SX-KD tại Chương 1 của luận án.

Thứ tám, Hernado de Soto (2006), Sự bí ẩn của tư bản, Nxb. Chính trị quốc gia - Sự thật, Hà Nội.

Đây là công trình nghiên cứu về sự phát triển của tư bản ở các nước phát triển và đang phát triển thông qua kênh tạo tư bản (vốn) từ đất đai. Trong đó, tác giả đề cập đến đất đai với tư cách là tư bản. Theo Hernado de Soto, đất đai chủ yếu tồn tại ở trạng thái tĩnh, có nghĩa là không thể tạo ra tư bản nếu không được khai thác và sử dụng có hiệu quả thông qua việc minh định đầy đủ hệ thống các quyền và sự bảo hộ của pháp luật đối với các quyền của người sở hữu đất đai thông qua các giấy tờ pháp lý, bản đồ địa chính, sổ sách địa chính, thông tin, cơ sở dữ liệu về đất đai... De Soto viết: *Người dân ở những nước chậm phát triển cũng khôn khéo và có đầu óc kinh doanh như người dân ở những nước giàu có. Vấn đề khác biệt then chốt là vì phần lớn họ sống trong những ngôi nhà không phải là chủ sở hữu thực sự. Họ không có quyền pháp lý đối với đất đai, nhà cửa hoặc công việc kinh doanh. Họ không thể sử dụng chúng như những đồ ký quỹ hoặc vay mượn khi cần thiết. Họ cũng không thể sử dụng những dịch vụ thiết yếu như điện, nước. Và nếu họ có tích lũy được tài sản, họ sẽ gặp rủi ro khi bị những rào cản từ phía chính quyền.* Đối với NCS, giá trị cơ bản nhất của cuốn sách này là chỉ ra vai trò của hệ thống đăng ký, bảo hộ về mặt pháp lý các quyền của người dân đối với đất đai; phòng ngừa rủi ro và đảm bảo an toàn pháp lý để biến đất đai từ trạng thái hiện vật sang hình thái giá

trị thông qua việc trị giá đất đai thành tiền và đem trao đổi trên thị trường, trực tiếp tham gia vào hoạt động SX-KD để tạo ra lợi nhuận không chỉ cho người dân mà còn cho cả xã hội. Thông qua việc tiếp cận nội dung của cuốn sách, NCS chất lọc, lựa chọn những ý tưởng, khía cạnh lý luận, quan điểm của tác giả phù hợp với đề tài luận án. Đặc biệt là lý luận về khai thác nguồn lực đất đai đáp ứng nhu cầu phát triển. Điều này bổ khuyết cho hệ thống lý luận về cho thuê đất đối với TCKT sử dụng vào mục đích SX-KD và pháp luật về cho thuê đất đối với TCKT sử dụng vào mục đích SX-KD tại Chương 1 của luận án...

1.2. Nhóm các công trình nghiên cứu thực trạng pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế và thực tiễn thực hiện

Nghiên cứu thực trạng pháp luật về cho thuê đất đối với TCKT sử dụng vào mục đích SX-KD và đánh giá thực tiễn thực hiện có không ít công trình khoa học tìm hiểu ở những phạm vi, mức độ khác nhau được công bố. Có thể kể đến một số công trình khoa học cụ thể sau đây:

Thứ nhất, Vũ Đình Chuyên (chủ nhiệm) (2008), *Điều tra, khảo sát, đánh giá thực trạng việc thực hiện chính sách giao đất, cho thuê đất đối với khu công nghiệp và khu chế xuất*, Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ, Viện Nghiên cứu Địa chính (nay là Viện Nghiên cứu Chính sách, chiến lược TN&MT), Bộ TN&MT, Hà Nội.

Đề tài đã phân tích và đánh giá thực trạng thực hiện chính sách giao đất, cho thuê đất đối với khu công nghiệp và khu chế xuất thông qua điều tra, khảo sát nhằm cung cấp các thông tin, số liệu thực tế về vấn đề này. Từ việc thu thập, xử lý thông tin điều tra, khảo sát, nhóm nghiên cứu cung cấp “bức tranh” toàn cảnh về thực trạng thực hiện chính sách giao đất, cho thuê đất đối với khu công nghiệp và khu chế xuất ở nước ta với những kết quả đạt được; những hạn chế, vướng mắc và nguyên nhân. Từ những nghiên cứu này, đề tài đưa ra định hướng, giải pháp hoàn thiện chính sách giao đất, cho thuê đất đối với khu công nghiệp và khu chế xuất và nâng cao hiệu quả thi hành ở nước ta.

Một phần nội dung của đề tài nghiên cứu khoa học này liên quan trực tiếp đến đề tài luận án của NCS. Vì vậy, NCS tham khảo, kế thừa các thông tin về đánh giá thực trạng thực hiện chính sách cho thuê đất đối với khu công nghiệp và khu chế xuất (nơi tập trung các doanh nghiệp, TCKT thực hiện hoạt động SX-KD); những giải pháp hoàn thiện chính sách cho thuê đất đối với khu công nghiệp và khu chế xuất và nâng cao hiệu quả thi hành. Tuy nhiên, những thông tin của đề tài này được rút ra từ việc thực hiện điều tra, khảo sát, đánh giá thực trạng thực hiện chính sách giao đất, cho thuê đất đối với khu công nghiệp và khu chế xuất từ năm 2008. Tính đến nay, các thông tin này không còn tính thời sự; bởi lẽ, chính sách giao đất, cho thuê đất đối với khu công nghiệp và khu chế xuất đã có sự thay đổi, hoàn thiện với sự ra đời của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành; của Luật Đất đai năm 2024. Nhiệm vụ của NCS là kế thừa, tham khảo có chọn lọc những kết quả nghiên cứu phù hợp của Đề tài này trong việc phân tích thực trạng pháp luật về cho thuê đất đối với TCKT sử dụng vào mục đích SX-KD và đánh giá thực tiễn thực hiện ở nước ta hiện nay.

Thứ hai, Nguyễn Thị Dung (2011), “Pháp luật về giao đất, cho thuê đất ở nước ta - thực trạng và giải pháp hoàn thiện”, Hội thảo Khoa học cấp Trường “Cơ sở khoa học của việc sửa đổi Luật Đất đai năm 2003”, Trường Đại học Luật Hà Nội; http://vnclp.gov.vn/ct/cms/tintuc/Lists/ThucTienPhapLuot/View_Detail.aspx?ItemID=179.

Nội dung chủ yếu của chuyên đề tập trung phân tích thực trạng pháp luật về giao đất, cho thuê đất tham chiếu với các quy định của Luật Đất đai năm 2003; đánh giá thực tiễn thi hành lĩnh vực pháp luật này trên các phương diện những kết quả đạt được; những hạn chế, bất cập và nguyên nhân. Trên cơ sở đó, tác giả đề xuất định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật về giao đất, cho thuê đất và nâng cao hiệu quả thi hành ở nước ta. Nghiên cứu về pháp luật cho thuê đất của Chuyên đề này có liên quan đến đề tài luận án của NCS. Tuy nhiên, chuyên đề tìm hiểu pháp luật về cho thuê đất nói chung; trong khi đó, luận án của NCS lại đi sâu nghiên cứu pháp luật về cho thuê đất đối với TCKT để sử dụng vào mục đích SX-KD. Vì vậy, những nhận xét, kết quả nghiên cứu của chuyên đề khó tránh khỏi sự phân tích chưa thật sự thấu đáo, có hệ thống và đầy đủ. Hơn nữa, chuyên đề được nghiên cứu tại thời

điểm năm 2011 dựa trên các quy định về cho thuê đất của Luật Đất đai năm 2003. Những quy định này đã được sửa đổi, bổ sung thay thế bằng Luật Đất đai năm 2024 nên phần lớn nội dung của chuyên đề không còn tính thời sự. Mặc dù vậy, kết quả nghiên cứu của chuyên đề này gợi mở giúp NCS phát hiện ra những vấn đề chưa được nghiên cứu, còn bỏ ngỏ để tiếp tục tìm hiểu, giải quyết trong quá trình đánh giá thực trạng pháp luật về cho thuê đất đối với TCKT sử dụng đất để sử dụng vào mục đích SX-KD và thực tiễn thi hành ở nước ta tại Chương 2 luận án.

Thứ ba, Phùng Hương (2001), Cần điều chỉnh thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, Tạp chí TN&MT, số 15.

Bài viết đi sâu nghiên cứu các quy định của pháp luật về thẩm quyền giao đất, cho thuê đất; đánh giá việc thực thi các quy định này để chỉ ra một số điểm bất cập về thẩm quyền giao đất, cho thuê đất. Trên cơ sở đó, tác giả bài viết kiến nghị cần sửa đổi, bổ sung các quy định để điều chỉnh thẩm quyền giao đất, cho thuê đất. Nội dung của bài viết có phạm vi hẹp hơn nội hàm nghiên cứu đề tài luận án của NCS. Có nghĩa là nội dung bài viết đề cập đến thẩm quyền cho thuê đất là một phần đối tượng nghiên cứu luận án. Tuy nhiên, nghiên cứu của tác giả Phùng Hương không còn nhiều giá trị; bởi lẽ, nó được thực hiện năm 2001, khi đó các quy định về thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Luật Đất đai năm 1993 đang còn hiệu lực. Hiện nay, các quy định này đã được thay thế bởi Luật Đất đai năm 2024 nên nội dung về thẩm quyền giao đất, cho thuê đất có sự bổ sung, hoàn thiện. Dẫu vậy, bài viết vẫn có giá trị tham khảo ở mức độ nhất định. Nó không chỉ giúp NCS hiểu biết về lịch sử quá trình hình thành và phát triển của chế định cho thuê đất nói chung và các quy định về thẩm quyền cho thuê đất nói riêng ở nước ta mà còn là sự đối sánh giữa Luật Đất đai năm 1993 với Luật Đất đai năm 2024 về quy định thẩm quyền giao đất, cho thuê đất. Qua đó, NCS có thêm thông tin thảo khảo bổ ích trong việc phân tích nội dung quy định về thẩm quyền cho thuê đất đối với TCKT để sử dụng vào mục đích SX-KD và đánh giá việc thực hiện trên thực tế.

Thứ tư, Ngân hàng Thế giới tại Việt Nam (2008), Báo cáo tổng hợp về chính sách đất đai Việt Nam: Hiện trạng và những thử thách chính, Hà Nội.

Báo cáo của Ngân hàng Thế giới tại Việt Nam tìm hiểu, đánh giá về thực trạng chính sách đất đai Việt Nam. Thông qua đó, Báo cáo này chỉ ra những thách thức mà Chính phủ Việt Nam phải giải quyết để chính sách đất đai phát huy tác dụng tích cực trong việc hỗ trợ, thúc đẩy sự phát triển của nền kinh tế thị trường. Tiếp cận nội dung báo cáo này, NCS thu nhận được thông tin về “bức tranh” toàn cảnh đối với chính sách đất đai Việt Nam với những điểm phù hợp, những thách thức đặt ra với các số liệu minh chứng giàu tính thực tiễn. Mặc dù, Báo cáo này của Ngân hàng Thế giới tại Việt Nam không trực tiếp phân tích, đánh giá về chế định cho thuê đất đối với TCKT để sử dụng vào mục đích SX-KD - đề tài thuộc phạm vi nghiên cứu của luận án, song những thông tin mà NCS được tiếp cận, lĩnh hội bổ sung hệ thống kiến thức, sự hiểu biết về chính sách đất đai. Đây là tiền đề giúp NCS có sự am hiểu cần thiết, có đủ tri thức chuyên môn để giải quyết yêu cầu mà đề tài luận án đặt ra; bởi lẽ, pháp luật được hình thành trên cơ sở chính sách. Có nghĩa là muốn hình thành pháp luật thì trước hết phải xác lập được chính sách; chính sách càng rõ ràng, tường minh, toàn diện thì việc hình thành pháp luật càng nhanh chóng, hiệu quả. Hơn nữa, thông qua việc tiếp cận báo cáo này, NCS học hỏi được phương pháp tiếp cận hiện đại, “cái nhìn” khác với giới nghiên cứu trong nước của các chuyên gia của Ngân hàng Thế giới tại Việt Nam. Điều này góp phần làm phong phú, đa dạng về tư duy tiếp cận, nghiên cứu khoa học cho NCS.

Thứ năm, Nguyễn Thị Nga (2005), Cải cách thủ tục hành chính về giao đất, cho thuê đất - Nội dung mới trong Luật Đất đai năm 2003, Tạp chí Luật học, số 2.

Nội dung của bài viết tập trung phân tích các quy định về thủ tục hành chính về giao đất, cho thuê đất của Luật Đất đai năm 2003 - Một nội dung mới so với Luật Đất đai năm 1993 - tham chiếu với các yêu cầu, tiêu chí của cải cách thủ tục hành chính. Bài viết cố gắng luận giải cho người đọc nhận thấy sự nỗ lực của các nhà làm luật trong việc cải cách thủ tục hành chính về giao đất, cho thuê đất thông qua việc phân tích, đánh giá các quy định này trong Luật Đất đai năm 2003. Đây là một hướng nghiên cứu trong khoa học pháp lý đi sâu vào tìm hiểu pháp luật về hình thức (các quy định về thủ tục hành chính về giao đất, cho thuê đất) so với trước đây giới luật học quá chú trọng đề cập đến pháp luật nội dung (các quy định

về căn cứ, thẩm quyền, nguyên tắc, điều kiện giao đất, cho thuê đất...). Mặc dù, nội dung bài viết này không còn tính thời sự do các quy định về thủ tục hành chính về giao đất, cho thuê đất của Luật Đất đai năm 2003 không còn hiệu lực và bị thay thế bởi Luật Đất đai năm 2013 và Luật Đất đai năm 2024. Tuy nhiên, nó gợi mở cho NCS là không thể xem nhẹ việc nghiên cứu các quy định về trình tự, thủ tục cho thuê đất đối với TCKT sử dụng vào mục đích SX-KD. Bởi suy cho cùng pháp luật về cho thuê đất đối với TCKT sử dụng vào mục đích SX-KD có được bổ sung, hoàn thiện đến đâu đi chăng nữa nhưng khó đi vào cuộc sống, nếu gặp phải những trở ngại, điểm nghẽn trong nội dung các quy định về thủ tục hành chính về cho thuê đất rườm rà, rắc rối, phức tạp. Khía cạnh này được NCS kế thừa và chú ý khi nghiên cứu thực trạng pháp luật về cho thuê đất (đặc biệt là các quy định về trình tự, thủ tục cho thuê đất) đối với TCKT sử dụng vào mục đích sản SX-KD; đánh giá thực tiễn thi hành tại Chương 2 luận án.

Thứ sáu, Lê Văn Đài (2011), Giao đất, cho thuê đất đối với dự án sử dụng đất làm mặt bằng cơ sở sản xuất - kinh doanh, Nguồn: <http://baodientu.chinhphu.vn/Home/Giao-dat-cho-thue-dat-truong-hop-nao-can-dau-gia/20114/75093.vgp>

Bài viết phân tích, đánh giá thực tiễn hoạt động giao đất, cho thuê đất đối với dự án sử dụng đất làm mặt bằng cơ sở SX-KD theo quy định của pháp luật. Nội dung của bài viết liên quan đến đề tài luận án của NCS. Thông qua việc tiếp cận bài viết này, NCS nắm được thực trạng và những vướng mắc, bất cập trong hoạt động giao đất, cho thuê đất đối với dự án sử dụng đất làm mặt bằng cơ sở SX-KD. Đây là những tham khảo có giá trị nhất định đối với NCS khi phân tích thực trạng pháp luật về cho thuê đất đối với TCKT sử dụng đất vào mục đích SX-KD và thực tiễn thực hiện tại Chương 2 luận án. Tuy nhiên, trong khuôn khổ của một bài nghiên cứu, tác giả khó có điều kiện phân tích có hệ thống, đầy đủ, thấu đáo về hoạt động giao đất, cho thuê đất đối với dự án sử dụng đất làm mặt bằng cơ sở SX-KD trên phương diện lý luận và thực tiễn. Hơn nữa, bài viết được thực hiện từ năm 2011, tính đến nay không còn nhiều giá trị thời sự do các quy định về giao đất, cho thuê đất đối với dự án sử dụng đất làm mặt bằng cơ sở SX-KD được sửa đổi, bổ sung,

thay thế bởi Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành, Luật Đất đai năm 2024.

Thứ bảy, Trần Quang Huy (chủ biên) (2017), *Bình luận Chế định quản lý nhà nước về đất đai trong Luật Đất đai năm 2013*, Nxb Tư pháp, Hà Nội.

Nội dung của cuốn sách này khu trú vào việc bình luận, giải thích, làm rõ chế định quản lý nhà nước về đất đai trong Luật Đất đai năm 2013 dựa trên các lập luận khoa học nhằm giúp người đọc hiểu đầy đủ, rõ ràng hơn các quy định hiện hành về vấn đề này. Một phần nội dung của Cuốn sách này có liên quan đến đề tài luận án; đó là phần giải thích, bình luận các quy định về cho thuê đất của Luật Đất đai năm 2013. Thông qua việc tiếp cận nội dung này, NCS được trang bị đầy đủ hơn, hiểu rõ hơn nội dung các quy định về cho thuê đất của Luật Đất đai năm 2013. Nội dung cuốn “Bình luận Chế định quản lý nhà nước về đất đai trong Luật Đất đai năm 2013” nói chung và bình luận các quy định về cho thuê đất nói riêng được NCS tham khảo khi nghiên cứu thực trạng pháp luật về cho thuê đất đối với TCKT sử dụng đất vào mục đích SX-KD tại Chương 2 luận án...

Thứ tám, Cuốn sách “*Gourcebook on Land law*” (tạm dịch là sách về luật đất đai) của SH Goo Cavendish, publishing limited London, Sydney, 2001.

Đây là công trình nghiên cứu về sự hình thành và phát triển về pháp luật đất đai của Australia và có sự liên hệ với Vương quốc Anh (hai quốc gia đều tồn tại chế độ sở hữu “kép về đất đai”; theo đó, về hình thức đất đai thuộc sở hữu của Nữ hoàng Anh², người sử dụng đất thuê đất của Nữ hoàng và trong thời hạn thuê đất, họ có quyền mua bán, cho thuê lại đất đai). Theo đó, nếu người có quyền sở hữu đất đai đồng nghĩa có quyền được thuê đất và cho thuê đất theo cơ chế thị trường. Tuy nhiên, nội dung pháp luật về thuê đất trong cuốn sách này được đề cập còn mờ nhạt, chủ yếu là mô tả về hình thức cho thuê đất vừa là đối tượng của sở hữu vừa trở thành một công cụ để cải thiện mối quan hệ cạnh tranh sản xuất (đối tượng của nền kinh tế thị trường). Những chính sách cũng như quy định của pháp luật về quan hệ thuê đất, thẩm quyền cho thuê đất, quyền và nghĩa vụ các bên trong quan hệ thuê đất, tính chất của quan hệ thuê đất... chưa được đề cập cụ thể trong cuốn sách này.

2. Trừ những phần đất thuộc sở hữu của người bản địa thổ dân ở Australia.

Tuy nhiên, đây là công trình có ý nghĩa nhất định đối với NCS trong việc cung cấp, bổ sung thông tin về sự hình thành pháp luật đất đai của Australia và Vương quốc Anh dựa trên chế độ sở hữu đất đai “kép”; đặc biệt là những thông tin về thuê đất của Nữ hoàng Anh để sử dụng - có nhiều điểm tương đồng với việc thuê đất của Nhà nước ở nước ta hiện nay. Điều này giúp NCS làm giàu thêm kiến thức trong việc giải quyết những yêu cầu về mặt lý luận mà đề tài luận án đặt ra.

Thứ chín, cuốn sách “*Who owns China’s land? Property rights and Deliberate Institutional Ambiguity*” (tạm dịch là Ai là chủ sở hữu đất? Các quyền tài sản và biện pháp bảo hộ) của Peter Ho, 2001.

Tác phẩm này, chủ yếu đề cập đến chế độ sở hữu đất đai tại Trung Quốc, trong đó có nội dung về QSDĐ thông qua hình thức thuê đất. Tác giả phân tích, bình luận về quyền của người thuê đất của Nhà nước ở Trung Quốc và chỉ ra những điểm vướng mắc, chưa phù hợp. Vì vậy, một phần nội dung của cuốn sách này có liên quan đến đề tài luận án của NCS. Những thông tin mà tác giả Peter Ho cung cấp có giá trị tham khảo nhất định. Nó giúp NCS có những thông tin trong việc đối chứng, so sánh với quyền của người sử dụng đất theo hình thức thuê đất ở Việt Nam. Đồng thời, thông qua cuốn sách này, NCS được “bồi đắp”, củng cố thêm những kiến thức có liên quan đến vấn đề thuê đất ở Trung Quốc. Dựa trên nền tảng kiến thức thu nhận được, NCS giải quyết các yêu cầu về lý luận liên quan đến thuê đất và pháp luật về thuê đất đối với TCKT sử dụng vào mục đích SX-KD của đề tài luận án...

Thứ mười, Phạm Duy Nghĩa (2004), *Chuyên khảo Luật Kinh tế*, Nxb Đại học quốc gia Hà Nội, Hà Nội.

Cuốn sách đề cập khá toàn diện các vấn đề của Luật Kinh tế, trong đó tại Chương 3 của cuốn sách đã 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 và quyền sở hữu tài sản. Cuốn sách cũng đề cập quá trình đổi mới quan niệm về quyền sở hữu tài sản trong thời kỳ cải cách mở cửa của Trung Quốc, lý giải các nguyên nhân thành công trong phát triển kinh tế của Trung Quốc, trong đó có sự bảo hộ quyền sở hữu tài sản của cá nhân, từ đó rút ra những kinh nghiệm của Trung Quốc về cải cách quyền sở

hữu tài sản, khả năng vận dụng đối với Việt Nam. Đây là những thông tin có giá trị tham khảo giúp NCS trong quá trình nghiên cứu luận án; đặc biệt phân tích cơ sở của quyền tài sản dựa trên lý thuyết về vật quyền (quyền đối với vật); ý nghĩa và tầm quan trọng của việc bảo vệ quyền sở hữu cá nhân đối với tài sản nói chung và đất đai nói riêng cũng như sự thay đổi nhận thức, tư duy pháp lý của Nhà nước Trung Quốc về vấn đề này trong chuyển đổi nền kinh tế sang nền kinh tế thị trường. NCS đã tham khảo những phát hiện trên của cuốn sách để lý giải, phân tích cơ sở lý luận của việc cho TCKT thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD và vấn đề bảo hộ quyền của TCKT sử dụng đất vào mục đích SX-KD bằng pháp luật ở Việt Nam tại Chương 1 luận án.

Thứ mười một, Nguyễn Văn Sửu (2010), Đổi mới chính sách đất đai ở Việt Nam - Từ lý thuyết đến thực tiễn, Nxb. Chính trị quốc gia - Sự thật, Hà Nội.

Nội dung của cuốn sách đi sâu nghiên cứu quá trình đổi mới chính sách đất đai ở nước ta trước và sau khi thực hiện công cuộc đổi mới do Đảng ta khởi xướng và lãnh đạo (năm 1986) thông qua việc sử dụng khung phân tích để đánh giá cấu trúc và quan hệ đất đai trước đổi mới; quá trình đổi mới chính sách đất đai; nhận diện, đánh giá vấn đề quyền tài sản trong QSDĐ, phân hóa trong tiếp cận QSDĐ, cũng như chỉ ra một số vi phạm trong quản lý, sử dụng đất đai. Một số nội dung của cuốn sách được NCS tham khảo, vận dụng khi giải quyết những vấn đề lý luận pháp luật về cho thuê đất đối với TCKT sử dụng đất vào mục đích SX-KD cũng như đánh giá thực trạng chế định pháp luật này tại Chương 1 và Chương 2 luận án.

Thứ mười hai, 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 - Sự thật, Hà Nội.

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 QSDĐ trong Luật Đất đai năm 2013; đánh giá thực trạng quản lý và sử dụng đất. Trên cơ sở đó, các tác giả đề xuất một số giải pháp hoàn thiện về sở hữu, quản lý và sử dụng đất khi sửa đổi Luật Đất đai năm 2013. Nội dung của cuốn sách (đặc biệt là các bài nghiên cứu về sử dụng đất đai trong giai đoạn hiện nay) liên quan trực tiếp đến đề tài luận án. Vì vậy, cuốn sách nhận được

sự quan tâm đặc biệt của NCS trong việc nghiên cứu, tìm hiểu. Cuốn sách cung cấp thông tin tham khảo bổ ích về phân tích, đánh giá thực trạng sử dụng đất ở nước ta hiện nay tiếp cận trên phương diện lý luận và đánh giá thực tiễn thực hiện được NCS kế thừa, tham khảo trong quá trình phân tích những vấn đề lý luận pháp luật về cho thuê đất đối với TCKT sử dụng đất vào mục đích SX-KD; đánh giá thực trạng lĩnh vực pháp luật này và khuyến nghị hoàn thiện chế định pháp luật về cho thuê đất đối với TCKT sử dụng đất vào mục đích SX-KD trong Chương 1, Chương 2 và Chương 3 luận án...

1.3. Nhóm các công trình nghiên cứu định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế và nâng cao hiệu quả thực hiện

Hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT và nâng cao hiệu quả thực hiện được nhiều công trình khoa học nghiên cứu công bố trong thời gian qua. Có thể kể đến một số công trình khoa học cụ thể về vấn đề này như sau:

Thứ nhất, Phan Văn Thọ (2009), *Một số giải pháp giao đất, cho thuê đất*, Tạp chí TN&MT, số 5.

Bài viết phân tích thực trạng pháp luật về giao đất, cho thuê đất tham chiếu với thực tiễn thi hành để nhận diện những vướng mắc, bất cập. Trên cơ sở đó, tác giả Phan Văn Thọ đưa ra một số giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật về giao đất, cho thuê đất như sửa đổi, bổ sung quy định về trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất; đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính về giao đất, cho thuê đất; nâng cao tính công khai, minh bạch về giao đất, cho thuê đất... Vì vậy, nội dung bài viết có liên quan đến đề tài luận án mà NCS nghiên cứu. Nội dung bài viết có giá trị tham khảo đối với luận án của NCS; đặc biệt đối với Chương 3. Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất đối với TCKT sử dụng đất vào mục đích SX-KD và nâng cao hiệu quả thực hiện. Dẫu vậy, trong khuôn khổ của một bài nghiên cứu, tác giả khó có thể phân tích, luận giải, đánh giá thực trạng pháp luật về giao đất, cho thuê đất có hệ thống, đầy đủ và sâu sắc. Các giải pháp mà tác giả đưa ra cần được phân tích, luận giải sâu sắc, thấu đáo hơn... Tuy nhiên, bài viết thực hiện năm 2009

và tại thời điểm đó, các quy định về cho thuê đất của Luật Đất đai năm 2003 đang còn hiệu lực pháp luật. Hiện nay, các quy định này bị thay thế bằng Luật Đất đai năm 2013, Luật Đất đai năm 2024 (cho dù hiện chưa có hiệu lực thi hành) nên nội dung bài viết không còn có tính thời sự.

Thứ hai, Nguyễn Hương Ly (2016), *Pháp luật về cho thuê đất ở Việt Nam*, Luận án tiến sĩ luật học, Học viện Khoa học xã hội, Hà Nội.

Có thể nói đây là công trình nghiên cứu liên quan trực tiếp, có hệ thống và đầy đủ nhất đến đề tài luận án của NCS. Luận án của Nguyễn Hương Ly tìm hiểu pháp luật về cho thuê đất nói chung; trong khi đó, đề tài của NCS lại đi sâu nghiên cứu một khía cạnh, một chủ thể thuê đất cụ thể của hoạt động Nhà nước cho thuê đất. Đó là chế định cho thuê đất đối với TCKT sử dụng đất vào mục đích SX-KD. Vì vậy, độ phủ trùm về phạm vi nghiên cứu của luận án mà Nguyễn Hương Ly thực hiện rộng hơn đề tài luận án của NCS.

Tiếp cận nội dung luận án này, NCS tham khảo được nhiều thông tin bổ ích phục vụ cho quá trình nghiên cứu luận án của mình, bao gồm:

Một là, những kết quả nghiên cứu lý luận về cho thuê đất và pháp luật về cho thuê đất như khái niệm, đặc điểm, nguyên tắc của việc cho thuê đất; ý nghĩa của việc cho thuê đất; sự cần thiết điều chỉnh hoạt động cho thuê đất bằng pháp luật; khái niệm, đặc điểm của pháp luật về cho thuê đất; cấu trúc nội dung của pháp luật về cho thuê đất; các yếu tố ảnh hưởng đến lĩnh vực pháp luật này...

Hai là, những phát hiện rút ra từ việc nghiên cứu thực trạng pháp luật về cho thuê đất và đánh giá thực tiễn thi hành ở nước ta để chỉ ra một số tồn tại, bất cập; kết quả; vướng mắc, hạn chế và nguyên nhân của thực tiễn thực hiện trong thời gian qua.

Ba là, những định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất và nâng cao hiệu quả thi hành ở nước ta.

Từ việc tham khảo khái niệm, đặc điểm, ý nghĩa của việc cho thuê đất và pháp luật về cho thuê đất; đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn thi hành cũng như giải pháp hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất... trong luận án của Nguyễn Hương Ly, NCS kế thừa và xây dựng hệ khái niệm về cho thuê đất đối với TCKT sử dụng đất vào mục đích SX-KD; khái niệm pháp luật về cho thuê đất đối với

TCKT sử dụng đất vào mục đích SX-KD trên cơ sở chỉ rõ bản chất, đặc điểm, ý nghĩa...; từ yêu cầu của việc cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD, NCS phân tích thực trạng pháp luật về cho thuê đất đối với TCKT sử dụng đất vào mục đích SX-KD và đánh giá thực tiễn thực hiện để chỉ ra mức độ phù hợp; đưa ra định hướng, giải pháp khắc phục những bất cập để đảm bảo sự phù hợp, tương thích với những yêu cầu này... Do vậy cho dù có tham khảo, kế thừa những kết quả nghiên cứu của Nguyễn Hương Ly song nội dung luận án của NCS vẫn không có sự sao chép, trùng lặp mà vẫn đảm bảo được tính độc lập, riêng biệt trong nghiên cứu. Bởi lẽ, Nguyễn Hương Ly nghiên cứu pháp luật về cho thuê đất; trong đó, có các quy định về cho thuê đất đối với TCKT sử dụng vào mục đích SX-KD. Tuy nhiên, nội dung này trong luận án của Nguyễn Hương Ly phân tích dường như chưa đầy đủ, toàn diện, có hệ thống, chuyên sâu và được thực hiện tại thời điểm năm 2016 khi Luật Đất đai năm 2013 đang còn hiệu lực. Hiện nay, Luật Đất đai năm 2013 bị thay thế bởi Luật Đất đai năm 2024 (cho dù đến ngày 01/01/2025 mới có hiệu lực thi hành); vì vậy, một số nội dung của luận án này không còn tính thời sự. Do đó, việc nghiên cứu pháp luật về cho thuê đất đối với TCKT sử dụng đất vào mục đích SX-KD vẫn còn dư địa để tiếp tục nghiên cứu trong luận án của NCS.

Thứ ba, Trần Quốc Toàn (2013) (chủ biên), Đổi mới quan hệ sở hữu đất đai - Lý luận và thực tiễn, Nxb Chính trị quốc gia - Sự thật, Hà Nội.

“Dòng chảy” tư duy chủ đạo của cuốn sách này là luận giải sự đổi mới quan hệ sở hữu đất đai trong nền kinh tế thị trường ở nước ta: Dựa trên chế độ sở hữu toàn dân về đất đai do Nhà nước đại diện chủ sở hữu; Nhà nước trao QSDĐ từ chủ sở hữu toàn dân sang cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân (gọi chung là người sử dụng đất) thông qua giao đất, cho thuê đất và công nhận QSDĐ của người sử dụng đất thông qua hệ thống các biện pháp pháp lý. Đây chính là sự đổi mới quan hệ sở hữu đất đai. Sự đổi mới này không phải ngẫu nhiên có được mà được hình thành từ những tiền đề lý luận của chủ nghĩa Mác - Lênin và sự vận dụng sáng tạo của Đảng ta vào hoàn cảnh thực tế của Việt Nam cũng như thực tiễn sống động của công cuộc đổi mới xây dựng, phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa (XHCN). Vấn đề đổi mới quan hệ sở hữu đất đai được các tác giả phân tích, giải mã “trải dài”

trong toàn bộ cuốn sách đi từ khía cạnh lý luận, thực trạng pháp luật và thực tiễn thi hành đến việc đưa ra giải pháp hoàn thiện, củng cố quan hệ sở hữu đất đai. Trong “dòng chảy” kiến thức của cuốn sách, NCS chọn lọc, tham khảo những thông tin có liên quan đến luận án; đó là những phân tích, kiến giải về định hướng, giải pháp hoàn thiện các quy định về cho thuê đất và nâng cao hiệu quả thi hành trong tổng thể các giải pháp đổi mới, củng cố quan hệ sở hữu đất đai ở nước ta. Tuy nhiên, do nội dung này được phân tích, lồng ghép trong nội dung quan hệ sở hữu đất đai và luận giải, minh chứng cho việc đổi mới quan hệ sở hữu đất đai ở nước ta. Vì vậy, những phân tích về cho thuê đất dưới góc độ chính sách, pháp luật mới “dừng lại” ở việc phát hiện, nêu vấn đề và phân tích ở mức độ tổng quát. Trên cơ sở tham khảo, NCS tiếp tục nghiên cứu, phân tích, đánh giá các quy định về cho thuê đất sâu sắc, có hệ thống, toàn diện, đầy đủ hơn trong quá trình nghiên cứu luận án của mình.

Thứ tư, Phan Trung Hiền (chủ biên) (2016), *Pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai ở Việt Nam*, Nxb Đại học Cần Thơ, Cần Thơ.

Mặc dù có tên gọi pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai ở Việt Nam song qua việc tìm hiểu nội dung, NCS nhận thấy Chương 3. Quyền của chủ đầu tư trong sử dụng đất có liên quan đến phạm vi nghiên cứu của luận án. Thông qua việc giải mã nội dung quy định về quyền của chủ đầu tư trong sử dụng đất, NCS hiểu được cơ sở, nguồn gốc ra đời quyền năng này mà Nhà nước cho thuê đất chính là một trong những cơ sở hình thành quyền của chủ đầu tư trong sử dụng đất. Thông tin này góp phần bổ sung nền tảng kiến thức cơ bản cho NCS khi lý giải cơ sở lý luận về cho thuê đất ở Việt Nam nói chung và cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng. Dẫu vậy, những thông tin liên quan đến cho thuê đất của cuốn sách này chủ yếu tìm hiểu pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai mà chưa nghiên cứu chuyên sâu, có hệ thống về lý luận và thực tiễn chế định cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT. Nội dung này được phân tích lồng ghép trong tìm hiểu các quy định về quản lý và sử dụng đất. Vì vậy, chế định pháp luật này vẫn còn dư địa để tiếp tục nghiên cứu, tìm hiểu đặt trong bối cảnh Luật Đất đai năm 2024 được ban hành với những sửa đổi, bổ sung về quyền và nghĩa vụ của TCKT sử dụng đất nói chung và cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng.

Thứ năm, Nguyễn Hữu Chí, Nguyễn Quang Tuyên, Nguyễn Thị Dung (chủ biên) (2019), *Pháp luật Kinh tế Việt Nam trong thời kỳ đổi mới*, Nxb Chính trị quốc gia - Sự thật, Hà Nội.

Trong cuốn sách này có chuyên đề “Pháp luật đất đai trong thời kỳ đổi mới” của các tác giả Nguyễn Quang Tuyên, Vũ Hải Anh, Nguyễn Thế Hùng. Các tác giả đã phân tích, bình luận hệ thống pháp luật đất đai trong thời kỳ đổi mới ở nước ta trên cơ sở luận giải chỉ ra những thành tựu; những hạn chế, tồn tại, nguyên nhân và yêu cầu tiếp tục hoàn thiện hệ thống pháp luật này nhằm đáp ứng tốt hơn yêu cầu của thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới và hội nhập quốc tế hiện nay. Các quy định về cho thuê đất được phân tích lồng ghép với những chế định khác của hệ thống pháp luật đất đai với bình luận, đánh giá về kết quả đạt được; về hạn chế, tồn tại. Tuy nhiên, do nghiên cứu lồng ghép và đánh giá hệ thống pháp luật đất đai trong hơn 30 năm đổi mới đặt trong khuôn khổ có hạn của một chuyên đề nghiên cứu, nên những đánh giá này còn chưa toàn diện, đầy đủ, sâu sắc. Dẫu vậy, chuyên đề “Pháp luật đất đai trong thời kỳ đổi mới” trong cuốn sách này cung cấp cho NCS những thông tin bổ ích về pháp luật đất đai và gợi mở một số vấn đề bỏ ngõ tiếp tục nghiên cứu trong quá trình hoàn thành luận án.

Thứ sáu, 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.

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 tại 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...

Một nội dung của kỷ yếu này được NCS quan tâm tìm hiểu là những thông tin, bình luận về vai trò của Nhà nước trong phân phối đất đai thông qua việc cho thuê đất; bởi đây là nội dung liên quan đến đề tài luận án. Nội dung này được các nhà nghiên cứu tìm hiểu thông qua việc phân tích, đánh giá thực trạng quy định về cho thuê đất, thực tiễn thi hành để nhận diện bất cập, vướng mắc và giải pháp hoàn thiện chính sách, pháp luật về cho thuê đất. Những thông tin về cho thuê đất trong kKỷ yếu này có giá trị tham khảo nhất định đối với NCS trong quá trình nghiên cứu luận án. Tuy nhiên, các nghiên cứu này được thực hiện tại thời điểm năm 2011 phục vụ cho việc sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai năm 2003; vì vậy, nội dung không còn mang tính thời sự. Bởi hiện nay, các quy định về cho thuê đất của Luật Đất đai năm 2003 được thay thế bằng việc ban hành Luật Đất đai năm 2013, Luật Đất đai năm 2024. Vì vậy, việc nghiên cứu pháp luật về cho thuê đất để sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT vẫn còn dư địa để tiếp tục nghiên cứu, tìm hiểu.

Thứ bảy, Ủy ban Thường vụ Quốc hội - Viện Nghiên cứu Lập pháp & 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.

Nội dung cuốn sách được chia làm 03 phần: i) Phần I. Tình hình thi hành pháp luật đất đai; ii) Phần II. Về giải quyết hài hòa mối quan hệ lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và người sử dụng đất; iii) Phần III. Bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ trong hệ thống pháp luật về đất đai. Các bài viết trong cuốn sách tập trung phân tích, tìm hiểu thực trạng thi hành pháp luật về đất đai ở Việt Nam hiện nay và khuyến nghị một số giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật đất đai và giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật đất đai trong thời gian tới. Thông tin liên quan đến thực thi các quy định về cho thuê đất được “lồng ghép” trong những đánh giá về tình hình thi hành pháp luật về đất đai. Nó là một nội dung khiêm tốn trong cuốn Kỷ yếu này. Vì vậy, những đánh giá, bình luận về thi hành quy định về cho thuê đất chỉ “hé mở”, phản ánh một phần thực tiễn của vấn đề này. Mặt khác, do đây là một phần nội dung nằm rải rác ở các bài nghiên cứu được các nhà nghiên cứu đề cập, tìm hiểu ở những khía cạnh khác nhau nên khó tránh khỏi sự thiếu hệ thống, đồng

bộ, đầy đủ về phân tích lý luận và thực tiễn. Phần lớn những nhận định, đánh giá về tình hình thi hành pháp luật về cho thuê đất còn mang tính khái quát cần phải được phân tích, lập luận chi tiết với những minh chứng, ví dụ thực tiễn mang tính thuyết phục hơn. Dẫu vậy những phát hiện về thi hành pháp luật về cho thuê đất mà cuốn kỷ yếu này mang lại có giá trị tham khảo nhất định đối với NCS trong quá trình nghiên cứu luận án; đặc biệt ở nội dung đánh giá thực tiễn thi hành pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT tại Tiểu mục 2.2 của Chương 2 luận án.

Thứ tám, Nguyễn Văn Tài (chủ nhiệm) (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, Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ, Viện Chiến lược, Chính sách TN&MT - Bộ TN&MT, Hà Nội.

Đề tài tập trung nghiên cứu, tìm hiểu nhằm đưa ra cơ sở lý luận, thực tiễn và đề xuất sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện Luật Đất đai năm 2003. Kết quả nghiên cứu của đề tài phục vụ trực tiếp cho việc sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện Luật Đất đai năm 2003. Để đưa ra những đề xuất cụ thể, có giá trị và dựa trên các luận cứ khoa học, đề tài đã đi sâu tìm hiểu, đánh giá thực trạng thi hành Luật Đất đai năm 2003 trên các khía cạnh: (i) Đánh giá thực trạng thi hành các quy định về vai trò đại diện chủ sở hữu đất đai của Nhà nước; (ii) Đánh giá thực trạng thi hành các quy định về quản lý nhà nước về đất đai; (iii) Đánh giá thực trạng thi hành các quy định về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất; (iv) Đánh giá thực trạng thi hành các quy định về chế độ sử dụng các loại đất; (v) Đánh giá thực trạng thi hành các quy định về thanh tra đất đai, giải quyết tranh chấp đất đai; khiếu nại, tố cáo về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật đất đai; (vi) Tìm hiểu pháp luật của các nước trên thế giới thông qua việc nghiên cứu, đánh giá quy định về đất đai tại Hiến pháp phân chia thành các nhóm: Nhóm các nước thừa nhận các hình thức sở hữu đất đai (đa dạng hóa hình thức sở hữu đất đai); nhóm các nước thừa nhận một hình thức sở hữu đất đai (đơn hình thức sở hữu đất đai); nhóm các nước chuyển đổi nền kinh tế (chuyển đổi từ nền kinh tế tập trung kế hoạch hóa sang nền kinh tế thị trường)... Những vấn đề nêu trên được nhóm nghiên cứu phân tích, luận giải cơ sở lý luận,

đánh giá thực tiễn thi hành để nhận diện những bất cập, vướng mắc, sự thiếu tương thích, đồng bộ trong các quy định về quản lý và sử dụng của pháp luật đất đai. Trên cơ sở đó, Đề tài nghiên cứu đưa ra định hướng, quan điểm, đề xuất giải pháp xây dựng Bộ luật đất đai nói chung và sửa đổi, bổ sung các quy định của Luật Đất đai năm 2003 nói riêng.

Thông qua việc tìm hiểu nội dung của Đề tài nghiên cứu này, NCS có được sự hiểu biết khá toàn diện, có hệ thống về lý luận và thực tiễn về Luật Đất đai cũng như cơ sở, luận cứ của các giải pháp được đề xuất sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai năm 2003. Do các quy định về cho thuê đất là một chế định của Luật Đất đai năm 2003, nên những thông tin về sửa đổi, bổ sung Đạo luật này của nhóm nghiên cứu có giá trị tham khảo bổ ích và được NCS kế thừa trong quá trình nghiên cứu luận án của mình (đặc biệt là các giải pháp đề xuất xây dựng Bộ luật đất đai trong tương lai). Dẫu vậy, Đề tài được thực hiện năm 2010, tính đến nay đã 14 năm nên một số kết quả nghiên cứu không còn phù hợp với sự phát triển kinh tế - xã hội của đất nước hiện nay. Vì vậy, việc nghiên cứu pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT vẫn có tính cấp thiết, có ý nghĩa lý luận và thực tiễn để kiến nghị giải pháp tháo gỡ điểm nghẽn thể chế pháp lý, phát huy vai trò của đất đai là nguồn lực để phát triển đất nước.

Thứ chín, Nguyễn Quang Tuyền (2007), Hệ thống pháp luật đất đai Việt Nam trong hai mươi năm đổi mới (1986 - 2006), Tạp chí Luật học, số 1.

Bài viết phân tích, đánh giá, tổng kết hệ thống pháp luật đất đai Việt Nam trong hai mươi năm đổi mới (1986 - 2006) trên hai phương diện chủ yếu, bao gồm: Những thành tựu, kết quả và những khiếm khuyết, hạn chế. Tiếp đó, bài viết đưa ra một số giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật đất đai. Một phần nội dung của bài viết này phân tích, đánh giá nội dung các quy định của pháp luật về cho thuê đất và thực tiễn thực hiện trong 20 năm đổi mới (1986 - 2006). Đây là những thông tin có giá trị tham khảo nhất định. Nó giúp NCS nhận diện sự thay đổi về tư duy pháp lý của Nhà nước ta về quản lý và sử dụng đất trong 20 năm đổi mới (trong đó có sự thay đổi, phát triển tư duy pháp lý về phân phối đất đai thông qua cho thuê đất, giao đất). Thông qua việc tìm hiểu nội dung bài viết, NCS có thêm sự hiểu biết chuyên

sâu về hệ thống pháp luật đất đai trong 20 năm đổi mới ở nước ta (1986 -2006) - giai đoạn với nhiều biến động, giằng xé với sự loại bỏ, thay thế cơ chế tập trung, kế hoạch hóa không còn phù hợp với sự ra đời của cơ chế thị trường gặp không ít khó khăn, trở ngại. Bởi chỉ có sự hiểu biết khá vững chắc, đầy đủ thì mới có đủ năng lực để giải quyết các yêu cầu mà luận án đặt ra. Dầu vậy, do là một bài viết nghiên cứu nên việc đánh giá các quy định về cho thuê đất của pháp luật đất đai đặt trong bối cảnh đánh giá, tổng kết hệ thống pháp luật đất đai Việt Nam trong 20 năm đổi mới khó có thể cặn kẽ, chi tiết và độ sâu cần thiết. Hơn nữa, bài viết đánh giá, nhìn nhận hệ thống pháp luật đất đai trong 20 năm đổi mới (1986 - 2006) - một giai đoạn đã qua trong quá khứ; nên bài viết có giá trị tham khảo trực tiếp khi NCS nghiên cứu lịch sử hình thành, phát triển pháp luật về cho thuê đất ở Việt Nam tại Chương 1. Lý luận pháp luật về cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT v.v...

Thứ mười, bài viết “Rights of ownership or rights of use? The need for a new conceptual basis for land use policy”, (tạm dịch: Quyền sở hữu hay quyền sử dụng - Sự cần thiết phải đưa ra cơ sở nhận thức mới về chính sách sử dụng đất) của TS. Lynton K. Caldwell (1974), Đại học Chicago.

Theo tác giả Lynton K. Caldwell, quan niệm truyền thống vẫn cho rằng, quyền sở hữu đất sẽ hạn chế việc sử dụng đất một cách có ý thức, cản trở đến các chính sách bảo vệ và phát triển môi trường. Do vậy, quan điểm mới về các chính sách và đạo luật sử dụng đất cần phải quan tâm đến lợi ích xã hội trong việc đảm bảo chất lượng môi trường. Trong lịch sử lập pháp ở các nước phương Tây, có sự phân biệt về tài sản trên đất với các loại tài sản khác và quyền của chủ sở hữu cũng khác biệt với quyền của người sử dụng đất. Các quyền liên quan đến đất không bao giờ được thể hiện tuyệt đối trên thực tế và chỉ xuất hiện rất ít ỏi về mặt lý thuyết. Bài viết cũng trích dẫn lời bình luận của tác giả R.G. Crocombe “Thuật ngữ chủ sở hữu” là một khái niệm lầm lẫn. Con người không bao giờ thực sự là “chủ sở hữu” đối với đất, anh ta chỉ sở hữu các “quyền đối với đất” mà thôi”. Quyền năng đối với việc sử dụng và chuyển nhượng đất luôn bị ràng buộc với giá trị xã hội, cộng đồng, vương quốc hay Nhà nước và không thuộc trường hợp bị “sự trưng dụng tài sản của

Chính phủ”. Một trường hợp ngoại lệ được xác định đối với chủ thể đặc biệt trong hệ thống luật Anglo - Saxon đó là “toàn dân”, hay nói cách khác, đất đai thuộc sở hữu của “nhân dân”. Riêng ở Mỹ, theo hệ thống pháp luật Anh - Mỹ, chủ sở hữu đất có quyền năng gần như tuyệt đối, họ không có bất kỳ nghĩa vụ nào đối với hàng xóm hay thế hệ sau và có rất ít nghĩa vụ với Nhà nước. Theo pháp luật Mỹ, chủ sở hữu đất được quyền đối xử với đất như những loại hàng hóa khác, được quyền bán, mua và làm bất kỳ điều gì đối với đất mà điều đó mang lại lợi ích cho chủ sở hữu. Trừ một số trường hợp hãn hữ bị hạn chế bởi mối nguy hiểm có thể gây ra cho xã hội, quyền của chủ sở hữu đất được thể hiện đầy đủ thông qua việc sử dụng hoặc định đoạt đất. Bài viết đồng thời chỉ ra sự bất bình thường và không đầy đủ của khái niệm chủ sở hữu. Việc xác định chủ sở hữu đất theo tập quán sẽ không thể tham chiếu bởi lịch sử hay lý thuyết. Lịch sử luật pháp của Mỹ và án lệ của Anh đã minh chứng rằng các quyền năng đối với đất như: Chiếm giữ, hưởng dụng, phát triển, bảo vệ hay khai thác các lợi ích từ đất trong quá trình sử dụng đều không phải là các quyền cơ bản của quyền sở hữu. Sự bảo hộ vững chắc nhất đối với các khái niệm đang thịnh hành về chủ sở hữu đất lại nằm trong sự tồn tại của nó trong thực tế. Người Mỹ nhận thấy quyền sở hữu đối với đất đai thông qua sự cảm nhận về các quyền thực tế của mình được quy định trong luật và nó tồn tại chống lại mọi yêu sách, ngoại trừ các nghĩa vụ nộp thuế và các chủ nợ nhận thế chấp đất. Tuy nhiên, các quyền thể hiện sự sở hữu tuyệt đối thường sẽ không được giải thích bởi luật thực định hay đồng bộ hóa thành một quyền sở hữu tuyệt đối với tư cách là một quyền dân sự. Tác giả phân tích, nếu lấy yếu tố “tư hữu” là đối tượng, thì quyền sở hữu đất không đảm bảo được điều đó. Sự “tư hữu” của chủ sở hữu có thể bị xâm phạm bởi cơ quan quyền lực công vì nhiều lý do, trong đó có các khoản thuế và rất nhiều mục đích công cộng như làm đường cao tốc, sân bay, chưa kể đến việc không có rào chắn nào bảo vệ các chủ sở hữu thoát khỏi những tác động của xã hội hiện đại như tiếng ồn, ánh sáng, rác thải, ô nhiễm khí quyển,... Quyền của chủ sở hữu đất đang dần trở thành “điều kiện”, câu hỏi về ý nghĩa thực sự của chủ sở hữu đất, cuối cùng lại nằm ở “các điều kiện được quy định trong luật” mà chủ sở hữu được phép hay không được phép làm gì. Cuối cùng, điều tốt nhất mà họ có, chính là sự hỗ trợ

về việc khởi kiện đòi bồi thường hay giải phóng trách nhiệm. Trong hầu hết các quốc gia, việc chống lại các vi phạm có tính ngẫu nhiên là trách nhiệm của chủ sở hữu đất chứ không phải của chính quyền thông qua hệ thống cảnh sát và phạm vi thực hiện các quyền bị giới hạn bởi luật pháp, thậm chí cả tập quán. Tác giả nhận định, quan điểm truyền thống về quyền sở hữu đất không thể đảm bảo sự “tư hữu”, an toàn kinh tế và con người. Nó cũng không giữ gìn cho mỗi cá nhân khi bị giết hại hay cướp bóc trên mảnh đất của mình, giá trị của đất đai có thể bị tăng, giảm theo thị trường, thậm chí gánh nặng của chủ sở hữu còn có thể bị tăng lên bởi các loại thuế và những định giá đặc biệt. Với sự phân tích thông qua pháp luật của một số quốc gia về quyền sở hữu đất, tác giả cho rằng đã đến lúc phải đưa ra một cách nhìn nhận mới về khái niệm này. Hầu hết pháp luật của các nước đều cho rằng “sở hữu” đất được hiểu như “quyền” hơn là sự “tư hữu”, bởi vì không ai tạo ra đất, do vậy cũng không ai có thể coi đất đai như là “của riêng”. Thậm chí ở một số quốc gia, mặc dù việc tạo ra đất đai có thể do sự tôn tạo xây dựng của con người (ví dụ các hành lang do con người xây dựng vòng quanh đất nước Hà Lan, thì hành lang đó vẫn thuộc về quốc gia chứ không phải tài sản tư). Trong bài viết, tác giả cũng đưa ra nhận định “đất đai, cũng giống như nước và không khí”, không phải là đối tượng có thể sở hữu. Nhưng “việc sử dụng đất” có thể trở thành một đối tượng của luật và của quyền (cũng tương tự như trường hợp của nước). Thông qua các quy định, QSDĐ có thể được xác định rõ ràng và cá biệt hóa, cũng như có thể bảo vệ được sự công bằng, hài hòa cho mỗi cá nhân và nhu cầu hiện tại hay dài hạn của xã hội. Bài viết có dẫn lời của Giáo sư Denman “*quyền sở hữu hay các quyền khác được thiết lập đối với đất, suy cho cùng, chỉ thực sự có ý nghĩa khi mà người đó có thể tiến hành các kế hoạch tích cực đối với việc sử dụng đất và các tài nguyên thiên nhiên*”. Cuối bài viết, tác giả cũng đưa ra kết luận “*quyền sở hữu tư về đất đai, chỉ thực sự có giá trị khi những quyền này đảm bảo tốt hơn các giá trị cộng đồng*”. Thông qua tác phẩm này, NCS rút ra một số kết luận:

Một là, sở hữu đất đai mang tính tương đối so với sở hữu các tài sản khác. Cho dù đất đai thuộc sở hữu tư nhân đi chăng nữa thì quyền sở hữu đất đai cũng bị

hạn chế bởi việc sử dụng vào mục đích công cộng thông qua việc Nhà nước trung mua đất đai theo giá thị trường.

Hai là, do đất đai cố định về vị trí địa lý không di dời được nên sở hữu đất đai được hiểu thông qua các quyền của chủ sở hữu đối với đất; vì vậy, mua bán, chuyển nhượng đất đai thực chất là sự chuyển giao các quyền sở hữu, sử dụng đất thông qua các giao dịch trên thị trường.

Ba là, suy cho cùng quyền sở hữu tư nhân về đất đai chỉ thực sự có giá trị khi các quyền của chủ sở hữu được đảm bảo bởi hệ thống pháp lý vững chắc. Mặt khác, cho dù đất đai không do con người tạo ra song trong quá trình sử dụng, con người tạo ra giá trị tăng thêm cho đất đai thông qua hoạt động đầu tư, bồi đắp, nâng cao hiệu quả sử dụng đất. Do đó, con người được thực hiện giao dịch về đất đai khi không còn nhu cầu sử dụng và pháp luật phải bảo hộ quyền năng này.

Những kết quả này cần được các nhà làm luật lưu ý khi soạn thảo các quy định về cho thuê đất; quy định về quyền và nghĩa vụ của TCKT sử dụng đất vào mục đích SX-KD thông qua việc thuê đất. Đây là một ý tưởng cần được đề cập tại Chương 4. Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT.

Thứ mười một, bài viết “*Historical overview of the American land use system - A diagnostic approach to evaluating governmental land use control*”, (tạm dịch “*Tổng quan về lịch sử hệ thống pháp luật Mỹ - sự tăng cường vai trò điều chỉnh hoạt động sử dụng đất từ phía Chính phủ*”) của Giáo sư John R. Nolon, đăng trên lawweb.pace.edu/files/landuse.

Bài viết phân tích hệ thống pháp luật về đất đai của Mỹ có nguồn gốc từ pháp luật Anh. Trong pháp luật nước Anh, quyền sở hữu tư nhân được bảo hộ mạnh mẽ bởi hệ thống án lệ và các nguyên tắc bắt buộc được quy định bởi Tòa án. Còn ở nước Mỹ, các bang giữ lại thẩm quyền xác định và giới hạn quyền sở hữu, bao gồm QSDĐ và các tài nguyên thiên nhiên. Việc quản lý đất đai ở Mỹ chủ yếu thông qua quy hoạch, mục đích sử dụng đất. Hiến pháp Mỹ trao cho Nghị viện thẩm quyền quy định thương mại giữa các tiểu bang, bao gồm cả quyền bảo vệ nguồn tài nguyên trước sự ô nhiễm môi trường xuất phát từ hoạt động giao thông, từ đường thủy đến

đường hàng không giữa các bang với nhau. Tóm lại, trong pháp luật Mỹ, cũng tương tự như các quốc gia khác có thừa nhận quyền sở hữu tư nhân về đất đai, quyền sở hữu tư (trong đó có quyền sở hữu đối với đất đai) được bảo hộ bởi hệ thống luật pháp của Liên bang và trong từng bang. Tuy nhiên, để bảo hộ các lợi ích công cộng, việc sử dụng đất của chủ sở hữu sẽ bị hạn chế bởi quy định của các cơ quan có thẩm quyền. Bài viết giúp NCS bổ sung nhận thức lý thuyết về quyền sở hữu tư nhân và vai trò của pháp luật về bảo vệ quyền sở hữu tư nhân ở Mỹ. Cho dù bài viết không liên quan trực tiếp đến đề tài luận án song thông tin mà các tác giả cung cấp giúp NCS bổ sung vững chắc kiến thức nền, sự hiểu biết để nghiên cứu lý luận về cho thuê đất đối với TCKT sử dụng vào mục đích SX-KD dựa trên nền tảng chế độ sở hữu toàn dân về đất đai ở nước ta trong mối quan hệ so sánh với QSDĐ dựa trên chế độ sở hữu tư nhân tại Mỹ v.v...

1.4. Đánh giá kết quả của các công trình nghiên cứu có liên quan đề tài luận án

**** Những kết quả đạt được***

i) Về cơ sở lý luận pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế

Nghiên cứu các công trình khoa học liên quan đến luận án được công bố có thể rút ra một số kết quả đạt được sau đây:

Thứ nhất, các công trình này đã giải quyết được một số vấn đề lý luận cơ bản về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT, cụ thể:

Một là, hệ thống hóa, chuẩn hóa và xây dựng mới hệ khái niệm về cho thuê nói chung và cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng.

Hai là, chỉ ra đặc điểm, bản chất của cho thuê đất thông qua việc phân biệt giữa cho thuê đất với giao đất, công nhận QSDĐ; phân biệt sự khác nhau giữa Nhà nước cho thuê đất và người sử dụng đất cho thuê đất.

Ba là, làm rõ mục đích, ý nghĩa; yêu cầu, những nguyên tắc cơ bản và các hình thức cho thuê đất.

Thứ hai, giải quyết một số vấn đề lý luận pháp luật về cho thuê đất nói chung và cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng; cụ thể:

Một là, luận giải sự cần thiết của việc điều chỉnh quan hệ cho thuê đất bằng pháp luật; giải mã nội hàm khái niệm pháp luật về cho thuê đất và nhận diện những đặc điểm cơ bản của lĩnh vực pháp luật này.

Hai là, phân tích cấu trúc về nội dung và hình thức của pháp luật về cho thuê đất; yêu cầu điều chỉnh của pháp luật đối với việc cho thuê đất; các điều kiện đảm bảo thực hiện; lịch sử hình thành và phát triển của lĩnh vực pháp luật này...

ii) Về thực trạng pháp luật về cho thuê đất nói chung và cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế nói riêng

Các công trình khoa học liên quan đến đề tài luận án được công bố đã đánh giá thực trạng pháp luật về cho thuê đất nói chung và cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng với những kết quả đạt được như sau:

Một là, thông qua các công trình này, người đọc nắm được nội dung cơ bản của pháp luật về cho thuê đất giữa Nhà nước và người sử dụng đất thông qua việc phân tích các quy định về cho thuê đất của Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành bao gồm điều kiện, nguyên tắc, đối tượng thuê đất; thẩm quyền cho thuê đất, nghĩa vụ tài chính khi thuê đất; quyền và nghĩa vụ của các bên trong quan hệ cho thuê đất; quy định về trình tự, thủ tục cho thuê đất; quy định về xử lý vi phạm pháp luật về cho thuê đất; giải quyết khiếu nại, tố cáo về cho thuê đất; quy định về giải quyết tranh chấp về cho thuê đất... Ở những mức độ, phạm vi khác nhau; các tác giả đã phân tích, chỉ ra một số điểm bất cập, không còn phù hợp trong nội dung các quy định về cho thuê đất.

Hai là, thông qua việc tìm hiểu thực tiễn thi hành; các công trình khoa học này đã chỉ ra kết quả đạt được; nhận diện mức độ phù hợp, tương thích của các quy định về cho thuê đất với yêu cầu thực tế; phát hiện những quy định chưa phù hợp, bất cập so với sự phát triển của đất nước ở mỗi giai đoạn; những vướng mắc, bất cập phát sinh trong quá trình áp dụng và chỉ ra nguyên nhân (bao gồm nguyên nhân chủ quan và nguyên nhân khách quan).

iii) Về giải pháp hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất

Các công trình liên quan đến luận án đã đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất và đạt được một số kết quả sau:

Một là, các công trình nghiên cứu liên quan đến đề tài luận án của NCS được công bố đã đưa ra được một số định hướng hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất và nâng cao hiệu quả thi hành dựa trên những phân tích, lập luận khá lô gic, chặt chẽ. Các định hướng này bám sát quan điểm, đường lối của Đảng về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới; các yêu cầu của việc phát triển nền kinh tế thị trường định hướng XHCN và hội nhập quốc tế; đặt trong bối cảnh những thuận lợi và thách thức do cuộc cách mạng công nghiệp 4.0 mang lại.

Hai là, các giải pháp hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất và nâng cao hiệu quả thực thi được đề xuất khá gắn kết với những định hướng hoàn thiện, nâng cao hiệu quả thực thi lĩnh vực pháp luật này.

Những giải pháp hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất và nâng cao hiệu quả thực thi được đề cập trong các công trình nghiên cứu liên quan đến đề tài luận án có giá trị tham khảo nhất định và có tính khả thi. Một số giải pháp được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền nghiên cứu và đưa vào nội dung của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành...

**** Những vấn đề bỏ ngỏ tiếp tục nghiên cứu***

i) Về lý luận pháp luật về cho thuê đất nói chung và pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế

Xét về lý luận pháp luật về cho thuê đất nói chung và pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng, mặc dù đạt được một số kết quả nêu trên song các công trình khoa học liên quan đến luận án còn bỏ ngỏ một số vấn đề tiếp tục nghiên cứu, cụ thể sau:

Một là, dường như chưa hệ thống hóa, xây dựng một hệ thống khung lý thuyết đầy đủ, hoàn chỉnh được sử dụng để nghiên cứu lý luận về cho thuê đất và pháp luật về cho thuê đất. Điều này có nghĩa là các công trình liên quan đến luận án mới chỉ dựa trên chế độ sở hữu toàn dân về đất đai và các yêu cầu của nền kinh tế thị trường định hướng XHCN để luận giải về lý luận cho thuê đất mà chưa tham chiếu với những chủ thuyết khác của các học giả trên thế giới để phân tích, lập luận về vấn đề này.

Hai là, hệ khái niệm về cho thuê đất chưa được xây dựng đầy đủ, vững chắc dựa trên sự phân tích dưới góc độ là một quyết định hành chính của Nhà nước với

tư cách đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu vừa với tư cách là một hợp đồng cho thuê đất. Mặt khác, luận giải sự khác nhau giữa Nhà nước cho thuê đất với người sử dụng đất cho thuê lại QSDĐ được các công trình đề cập vẫn còn mờ nhạt. Hơn nữa, khái niệm về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT chưa được xây dựng một cách chi tiết, đầy đủ với việc giải mã nội dung và nhận diện những đặc điểm đặc trưng.

Ba là, sự phân tích về khía cạnh lý luận yêu cầu điều chỉnh của pháp luật đối với hoạt động cho thuê đất trong các công trình khoa học liên quan đến luận án mới dừng lại ở mức độ khái quát chưa lĩnh hội các quan điểm được thể hiện trong Nghị quyết Đại hội XIII của Đảng; Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Hội nghị lần thứ 05 Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII.

Bốn là, những luận giải về mối quan hệ giữa BLDS năm 2015 và Luật Đất đai năm 2013 trong các quy định về thuê đất dường như ít được các công trình liên quan đến đề tài luận án được công bố chú trọng nghiên cứu để chỉ ra những điểm tương đồng và khác biệt.

Năm là, sự so sánh giữa việc cho thuê đất ở các nước xác lập chế độ sở hữu tư nhân về đất đai và việc cho thuê đất của Nhà nước ta với tư cách đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai nhằm chỉ ra những khác biệt về bản chất trong nội dung các công trình khoa học liên quan đến luận án ít được phân tích, đề cập.

Sáu là, các công trình khoa học liên quan đến luận án được công bố mới chỉ dừng lại ở việc nghiên cứu bước đầu các yếu tố tác động đến pháp luật về cho thuê đất hoặc đề cập các điều kiện đảm bảo thực thi pháp luật về cho thuê đất mà chưa có những đánh giá, lập luận sâu sắc, toàn diện. Hơn nữa, trong các tác phẩm này dường như còn thiếu bộ tiêu chí làm cơ sở để đánh giá hiệu quả thực thi pháp luật về cho thuê đất...

ii) Về thực trạng pháp luật về cho thuê đất nói chung và cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế nói riêng và thực tiễn thực hiện

Một là, các công trình khoa học liên quan đến đề tài luận án phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, hoàn cảnh cụ thể của cả nước hoặc của mỗi địa phương

tác động đến việc xây dựng, thực hiện pháp luật về cho thuê đất ở từng giai đoạn phát triển cụ thể cần được phân tích, luận giải sâu sắc hơn.

Hai là, dường như các công trình liên quan đến luận án được công bố chủ yếu tập trung phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật về cho thuê đất và thực tiễn thi hành mà chưa bàn luận, dự báo về xu hướng phát triển, hoàn thiện lĩnh vực pháp luật này trong tương lai. Hơn nữa, những đánh giá về pháp luật cho thuê đất chủ yếu là phân tích nội dung quy định thực định. Việc nghiên cứu case - study, nghiên cứu vụ việc cụ thể để làm bật ra những điểm phù hợp, những điểm chưa phù hợp với thực tiễn cần phải được thực hiện nhiều hơn nữa.

Ba là, sự lồng ghép, so sánh với pháp luật về cho thuê đất của các nước trong phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật về cho thuê đất và thực tiễn thi hành ở Việt Nam còn mờ nhạt. Mặt khác, sự liên hệ, so sánh giữa các quy định về cho thuê đất với các chế định khác của Luật Đất đai năm 2013 và những quy định về cho thuê tài sản có liên quan của pháp luật dân sự cần được tiếp tục nghiên cứu, đánh giá...

iii) Về định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất, cho thuê đất sử dụng vào mục đích

Một là, nhìn chung, những định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất và nâng cao hiệu quả thực thi được các công trình nghiên cứu liên quan đến đề tài luận án đưa ra dựa trên Nghị quyết số 19/NQ-TW - Nghị quyết Hội nghị lần thứ 6 Ban Chấp hành Trung ương Đảng (khóa XI) năm 2012 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 phát triển. Hiện nay, do sự phát triển nhanh chóng, mau lẹ của tình hình kinh tế - xã hội của đất nước và trên thế giới, Nghị quyết số 19/NQ-TW có một số nội dung không còn phù hợp; đặc biệt là cần phải có một nghị quyết mới thể chế hóa các quan điểm, chiến lược lớn, quan trọng của Nghị quyết Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XIII (năm 2021) trong lĩnh vực đất đai nhằm sử dụng hợp lý, tiết kiệm, tài nguyên thiên nhiên, bảo vệ môi trường, ứng phó với biến đổi khí hậu góp phần thực hiện mục tiêu đưa nước ta trở thành nước phát triển vào giữa thế kỷ 21. Vì vậy, ngày 16/6/2022, Hội

ng nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương khóa XIII thông qua Nghị quyết số 18/NQ-TW về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao. Những công trình liên quan đến luận án chưa cập nhật những quan điểm của Đảng trong các văn kiện này.

Hai là, các giải pháp hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất và nâng cao hiệu quả thực thi mà các công trình liên quan đến đề tài luận án đưa ra dựa trên việc phân tích thực trạng các quy định về cho thuê đất của Luật Đất đai năm 2013 và thực tiễn thi hành. Hiện nay, Luật Đất đai năm 2024 được Quốc hội khóa XV thông qua ngày 18/01/2024 với một số sửa đổi, bổ sung về cho thuê đất nói chung và cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng. Tuy nhiên, những quy định mới này chưa được các công trình liên quan đến luận án cập nhật. Điều này là dễ hiểu bởi các công trình này được nghiên cứu trước thời điểm Luật Đất đai năm 2024 được ban hành v.v...

1.5. Những vấn đề đặt ra trong nghiên cứu đề tài luận án

Từ việc đánh giá các kết quả nghiên cứu của những công trình khoa học có liên quan đến đề tài luận án được công bố đặt ra cho NCS những vấn đề tiếp tục nghiên cứu sau đây:

Thứ nhất, về lý luận cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT và pháp luật về cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT.

Một là, trên cơ sở khái niệm TCKT được xây dựng từ góc độ pháp luật doanh nghiệp, pháp luật đầu tư, pháp luật dân sự..., NCS phải xây dựng khái niệm TCKT sử dụng đất vào mục đích SX-KD và các tiêu chí để phân biệt TCKT sử dụng đất vào mục đích SX-KD với các tổ chức khác sử dụng đất như tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, cơ quan nhà nước, tổ chức hoạt động trong lĩnh vực y tế, giáo dục sử dụng đất...

Hai là, phân tích làm rõ nội hàm, chỉ ra những đặc trưng và ý nghĩa của việc thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT; dựa trên khái niệm về người sử dụng đất phải xây dựng khái niệm TCKT thuê đất sử dụng vào mục đích

SX-KD, các đối tượng sử dụng đất cụ thể thuộc nội hàm khái niệm TCKT thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD.

Ba là, NCS phải phân tích, luận giải cơ sở làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền của TCKT thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD.

Bốn là, NCS phải luận giải sự cần thiết phải điều chỉnh hoạt động cho thuê đất của TCKT sử dụng vào mục đích SX-KD bằng pháp luật; khái niệm, đặc điểm của pháp luật về cho thuê đất đối với TCKT sử dụng vào mục đích SX-KD; cấu trúc nội dung và các yếu tố ảnh hưởng đến lĩnh vực pháp luật này ở nước ta; yêu cầu điều chỉnh của pháp luật đối với hoạt động cho thuê đất đối với TCKT sử dụng vào mục đích SX-KD...

Thứ hai, về thực trạng pháp luật cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT và thực tiễn thi hành tại Việt Nam.

Một là, NCS phải phân tích chỉ ra được những điểm đặc thù về nội dung pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT.

Hai là, NCS phải thông qua việc đánh giá thực tiễn thi hành pháp luật cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT để chỉ ra được những điểm chưa phù hợp, những vướng mắc khi áp dụng trên thực tế.

Thứ ba, về định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT và nâng cao hiệu quả thi hành.

Một là, NCS phải phân tích đưa ra những định hướng chủ yếu của việc hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT và nâng cao hiệu quả thi hành dựa trên những luận cứ khoa học đặt trong bối cảnh triển khai thi hành Nghị quyết Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XIII; Nghị quyết số 18/NQ-TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng.

Hai là, NCS phải xây dựng hệ thống giải pháp có tính khả thi về hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT và nâng cao hiệu quả thi hành bảo đảm tính thống nhất, tính đồng bộ, công khai minh bạch, dân chủ và trách nhiệm giải trình... trên cơ sở nghiên cứu lý luận và thực tiễn đặt trong mối quan hệ hoàn thiện chính sách, pháp luật đất đai dựa trên Nghị quyết Đại hội

Đảng toàn quốc lần thứ XIII; Nghị quyết số 18/NQ-TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng...

2. Cơ sở lý thuyết của luận án

2.1. Lý thuyết nghiên cứu

i) Lý thuyết về sở hữu toàn dân về đất đai do Nhà nước đại diện chủ sở hữu

Lý thuyết về sở hữu toàn dân về đất đai do Nhà nước đại diện chủ sở hữu là cơ sở để xây dựng các quan hệ đất đai ở nước ta. Lý thuyết này ra đời dựa trên học thuyết Mác - Lênin về tính tất yếu khách quan của việc quốc hữu hóa đất đai (chuyển đất đai từ các chủ sở hữu khác nhau vào trong tay Nhà nước) nhằm thủ tiêu điều kiện vật chất sinh ra bất công, sử dụng đất đai là công cụ để bóc lột sức lao động của người khác. Theo lý thuyết này, đất đai thuộc sở hữu toàn dân, có nghĩa là toàn thể nhân dân lao động là chủ sở hữu đất đai. Tuy nhiên, với tư cách là một cộng đồng xã hội, toàn dân không thể tự mình đứng ra thực hiện các quyền năng của chủ sở hữu bao gồm quyền chiếm hữu, quyền sử dụng, quyền định đoạt đất đai mà phải ủy quyền cho người đại diện, thay mặt mình để thực hiện các quyền năng này. Người đó chính là Nhà nước Cộng hòa XHCN Việt Nam (sau đây gọi là Nhà nước); bởi lẽ, Nhà nước ta do nhân dân lao động thiết lập nên đại diện cho ý chí, nguyện vọng, lợi ích của nhân dân; nên về cơ bản, lợi ích của Nhà nước đồng nhất với lợi ích của toàn dân. Để thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, Nhà nước thực hiện một trong các phương thức là trao QSDĐ cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thông qua giao đất, cho thuê đất, công nhận QSDĐ.

ii) Lý thuyết về nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa

Lý thuyết nền kinh tế thị trường định hướng XHCN mà Trung Quốc và Việt Nam theo đuổi, bổ sung, hoàn thiện là sự kế thừa những mặt ưu điểm của nền kinh tế thị trường; đồng thời phát huy những ưu việt của chủ nghĩa xã hội: “*Theo nhận thức của chúng ta, kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa là nền kinh tế thị trường hiện đại, hội nhập quốc tế, vận hành đầy đủ, đồng bộ theo các quy luật của kinh tế thị trường, có sự quản lý của nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa, do Đảng Cộng sản Việt Nam lãnh đạo; bảo đảm định hướng xã hội chủ nghĩa, nhằm mục tiêu dân giàu, nước mạnh, xã hội công bằng, dân chủ, văn minh. Đó là một kiểu kinh tế*

thị trường mới trong lịch sử phát triển của kinh tế thị trường; một kiểu tổ chức kinh tế vừa tuân theo những quy luật của kinh tế thị trường vừa dựa trên cơ sở và được dẫn dắt, chi phối bởi các nguyên tắc và bản chất của chủ nghĩa xã hội, thể hiện trên cả ba mặt: Sở hữu, tổ chức quản lý và phân phối. Đây không phải là nền kinh tế thị trường tư bản chủ nghĩa và cũng chưa phải là nền kinh tế thị trường xã hội chủ nghĩa đầy đủ (vì nước ta còn đang trong thời kỳ quá độ). Trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa có nhiều hình thức sở hữu, nhiều thành phần kinh tế. Các thành phần kinh tế hoạt động theo pháp luật đều là bộ phận hợp thành quan trọng của nền kinh tế, bình đẳng trước pháp luật cùng phát triển lâu dài, hợp tác và cạnh tranh lành mạnh. Trong đó, kinh tế nhà nước giữ vai trò chủ đạo; kinh tế tập thể, kinh tế hợp tác không ngừng được củng cố và phát triển; kinh tế tư nhân là một động lực quan trọng của nền kinh tế; kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được khuyến khích phát triển phù hợp với chiến lược, quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội. Quan hệ phân phối bảo đảm công bằng và tạo động lực cho phát triển; thực hiện chế độ phân phối chủ yếu theo kết quả lao động, hiệu quả kinh tế, đồng thời theo mức đóng góp vốn cùng các nguồn lực khác và phân phối thông qua hệ thống an sinh xã hội, phúc lợi xã hội. Nhà nước quản lý nền kinh tế bằng pháp luật, chiến lược, quy hoạch, kế hoạch, chính sách và lực lượng vật chất để định hướng, điều tiết, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội. Một đặc trưng cơ bản, một thuộc tính quan trọng của định hướng xã hội chủ nghĩa trong kinh tế thị trường ở Việt Nam là phải gắn kinh tế với xã hội, thống nhất chính sách kinh tế với chính sách xã hội, tăng trưởng kinh tế đi đôi với thực hiện tiến bộ và công bằng xã hội ngay trong từng bước, từng chính sách và trong suốt quá trình phát triển. Điều đó có nghĩa là: không chờ đến khi kinh tế đạt tới trình độ phát triển cao rồi mới thực hiện tiến bộ và công bằng xã hội, càng không "hy sinh" tiến bộ và công bằng xã hội để chạy theo tăng trưởng kinh tế đơn thuần"³. Theo lý thuyết này, việc cho thuê đất nói chung và cho thuê đất Nghị quyết số 18/NQ-TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng về cho thuê đất nói chung và cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng được thực hiện theo quy định của pháp luật, bảo đảm sự công bằng, bình đẳng, dân chủ, công khai minh

3. Nguyễn Phú Trọng (2021), Một số vấn đề lý luận và thực tiễn về chủ nghĩa xã hội và con đường đi lên chủ nghĩa xã hội ở Việt Nam; Nguồn: VOV.VN - VOV, chủ nhật ngày 16/5/2021; 08:28.

bạch trong tiếp cận đất đai nhằm sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm, đúng mục đích vì sự phát triển bền vững.

iii) Lý thuyết về vai trò thượng tôn của pháp luật

Lý thuyết về vai trò thượng tôn của pháp luật được các triết gia như Volte; Aristole. Montesquieu v.v khởi xướng; đặc biệt, trong cuốn “Tinh thần pháp luật” (tiếng Pháp: De l'esprit des lois), hay Vạn pháp tinh lý, là một luận thuyết về học thuyết chính trị được Nam tước de Montesquieu xuất bản dưới dạng ẩn danh vào năm 1748 đã phân tích đề cao vai trò của pháp luật, tính thượng tôn pháp luật trong mọi hoạt động của xã hội (bao gồm hoạt động của bộ máy cơ quan nhà nước). Theo lý thuyết này, mọi thành viên trong xã hội (kể cả Nhà nước) đều phải tuân thủ pháp luật; hành vi ứng xử của mình phải chịu sự điều chỉnh của pháp luật và không ai được đứng trên pháp luật. Áp dụng lý thuyết này vào hoạt động cho thuê đất nói chung và cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng thì mọi chủ thể trong quan hệ cho thuê đất đều phải tuân thủ pháp luật. Nhà nước với vai trò đại diện chủ sở hữu toàn dân thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu thông qua một trong những phương thức phân phối đất đai là cho thuê đất sử dụng vào bất cứ mục đích gì cũng phải tuân thủ pháp luật.

iv) Lý thuyết về quản trị tốt

Lý thuyết về quản trị tốt gắn liền với mô hình Nhà nước kiến tạo phát triển gắn liền với tên tuổi của các học giả Chalmers Ashby Johnson; Amsden; Wade; Evans... Các học giả này cho rằng mô hình quản trị nhà nước tốt mang những đặc trưng cơ bản gồm: Pháp quyền liêm chính; có sự tham gia của người dân; đảm bảo công bằng; công khai minh bạch; trách nhiệm giải trình của các cơ quan nhà nước, thích ứng linh hoạt; hiệu lực, hiệu quả; sự đồng thuận xã hội. Theo lý thuyết này, quản trị nhà nước tốt trong lĩnh vực đất đai phải đảm bảo sự bình đẳng trong tiếp cận đất đai; đảm bảo công khai minh bạch và công bằng trong hoạt động cho thuê đất; có sự tham gia giám sát của người dân trong hoạt động cho thuê đất; thực hiện trách nhiệm giải trình của Nhà nước đối với xã hội trong quản lý đất đai nói chung và cho thuê đất nói riêng.

v) Lý thuyết về lợi ích

Lý thuyết về những lợi thế so sánh đã được David Ricardo (1772-1823) nêu ra. Lý thuyết này xác định những cái lợi của thương mại bằng cách chứng minh rằng trao đổi, với những sự chuyên môn hóa mà nó tạo nên, đem lại lợi ích cho tất cả những người cùng trao đổi với nhau. Vận dụng lý thuyết này trong lĩnh vực đất đai và trong hoạt động cho thuê đất nói chung và cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng cần xác định rõ lợi ích của Nhà nước, lợi ích của TCKT, lợi ích của cộng đồng, của xã hội. Đồng thời, phải đảm bảo hài hòa hóa lợi ích của các bên trong quan hệ cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT. Có như vậy, hoạt động cho thuê đất mới mang lại hiệu quả bền vững về chính trị, kinh tế, xã hội và môi trường...

2.2. Các giả thuyết nghiên cứu

Việc nghiên cứu pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT 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, việc tiếp cận đất đai thông qua hình thức Nhà nước cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT trong nền kinh tế thị trường định hướng XHCN ở nước ta hiện nay đang đứng trước những khó khăn, bất cập gì dựa trên chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai và những khó khăn, bất cập này bắt nguồn từ những quy định nào của pháp luật về cho thuê đất.

Thứ hai, Nhà nước cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT có những đặc thù riêng nào mà pháp luật hiện hành cần đặc biệt chú ý nhằm đảm bảo cho các TCKT có cơ hội bình đẳng, công khai, minh bạch và dân chủ trong tiếp cận đất đai sử dụng cho mục đích SX-KD thông qua hoạt động thuê đất. Hay nói cách khác, pháp luật về cho thuê đất phải đáp ứng những yêu cầu cơ bản nào để không gây cản trở cho việc tiếp cận đất đai của TCKT sử dụng đất vào mục đích SX-KD. Tham chiếu những yêu cầu này với thực tiễn thi hành thì pháp luật về cho thuê đất đã đáp ứng chưa và mức độ đáp ứng như thế nào. Những quy định nào phù hợp, những quy định nào không còn phù hợp; nguyên nhân của sự không phù hợp (bao gồm nguyên nhân chủ quan và nguyên nhân khách quan). Những vướng mắc, bất cập của pháp luật về

cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT cần được khắc phục theo hướng nào, với các giải pháp cụ thể nào và cách thức thực hiện như thế nào.

Thứ ba, việc hoàn thiện các quy định của pháp luật hiện hành về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT phải đảm bảo tuân thủ các quy luật khách quan của nền kinh tế thị trường nói chung; đáp ứng yêu cầu của thực tiễn phát triển đất nước hiện nay nếu muốn mang lại hiệu quả và đáp ứng nhu cầu hội nhập quốc tế...

2.3. Câu hỏi nghiên cứu

Thứ nhất, nội hàm của khái niệm Nhà nước cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT bao gồm những vấn đề gì? So với hình thức người sử dụng đất cho thuê lại đất thì Nhà nước cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT có những đặc trưng gì? Những đặc trưng này đặt ra yêu cầu gì khi xây dựng và thực thi pháp luật về cho thuê đất?

Thứ hai, các quy định của pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT được xây dựng dựa trên cơ sở lý luận nào? Chế độ sở hữu toàn dân về đất đai chi phối như thế nào đến các quy định về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT?

Thứ ba, các quy định của pháp luật hiện hành về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT ảnh hưởng tích cực hay tiêu cực đối với quá trình vận hành của nền kinh tế thị trường định hướng XHCN ở nước ta? Những nguyên nhân của các tác động tiêu cực?

Thứ tư, những yêu cầu nào của nền thị trường định hướng XHCN và yêu cầu nào của hội nhập quốc tế cần được đáp ứng khi xây dựng các quy định của pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT?

Thứ năm, pháp luật hiện hành về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT phù hợp như thế nào và có gì còn bất cập so với yêu cầu của thực tiễn hoạt động đầu tư, SX-KD ở nước ta?

Thứ sáu, định hướng nào và giải pháp nào cho việc hoàn thiện các quy định của pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT 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?

3. Về hướng tiếp cận và phương pháp nghiên cứu

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 thực tiễn xây dựng và thực thi pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT.

Thứ hai, các phương pháp nghiên cứu cụ thể, bao gồm:

Cơ sở phương pháp luận nghiên cứu của đề tài luận án là lý luận của chủ nghĩa Mác - Lênin, tư tưởng Hồ Chí Minh về nhà nước và pháp quyền; đặc biệt là tư tưởng thượng tôn pháp luật của Bác Hồ.

Cùng với cơ sở phương pháp luận nêu trên, 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, hiện tượng đặt trong sự vận động, biến đổi của sự vật, hiện tượng cũng như quan hệ tương tác với sự vật, hiện tượng khác 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 vận dụng 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 toàn bộ nội dung luận án, là chỗ dựa phương pháp luận mà luận án sử dụng 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 cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT.

Từ đó, chủ thuyết làm nền tảng và xuyên suốt quá trình nghiên cứu của luận án là dựa 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 tiếp cận đất đai của người sử dụng đất nói chung và TCKT sử dụng vào mục đích SX-KD nói riêng

công bằng, dân chủ, công khai, minh bạch, thuận tiện, an toàn và đúng pháp luật 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 cho thuê đất nói chung và cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng ở Việt Nam.

Kết luận Tổng quan

1. Ở nước ta, do tính chất đặc thù của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai mà Nhà nước đại diện chủ sở hữu; Nhà nước thực hiện quyền đại diện cho sở hữu bằng một trong các phương thức là trao QSDĐ cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thông qua giao đất, cho thuê đất, công nhận QSDĐ. Vì vậy, TCKT tiếp cận đất đai sử dụng vào mục đích SX-KD bằng một trong các phương thức cơ bản, phổ biến là thuê đất.

Cho thuê đất dựa trên chế độ sở hữu toàn dân về đất đai do Nhà nước đại diện chủ sở hữu đặt trong điều kiện xây dựng và phát triển nền kinh tế thị trường định hướng XHCN là một hoạt động không hề có tiền lệ trên thế giới. Vì vậy, việc tìm hiểu, đánh giá các nghiên cứu của các học giả trong và ngoài nước về vấn đề này có ý nghĩa quan trọng nhằm rút ra những bài học kinh nghiệm có giá trị đối với Việt Nam trong xây dựng và thực thi pháp luật về cho thuê đất nói chung và cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng

2. Pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT có nội hàm nghiên cứu rộng, phức tạp liên quan đến nhiều lĩnh vực pháp luật khác nhau như pháp luật đất đai, pháp luật doanh nghiệp, pháp luật đầu tư, pháp luật hành chính, pháp luật dân sự... Vì vậy, việc giải quyết các yêu cầu mà đề tài luận án đặt ra không hề đơn giản. Mặt khác, để việc nghiên cứu luận án đạt mục đích đề ra thì cần thiết phải có sự đánh giá tổng quan tình hình nghiên cứu nhằm nhận diện những kết quả nghiên cứu (những vấn đề lý luận và thực tiễn đã được giải quyết); những vấn đề còn bỏ ngỏ và những vấn đề chưa được nghiên cứu để NCS tiếp tục nghiên cứu, luận giải.

Hơn nữa, thông qua đánh giá tổng quan tình hình nghiên cứu giúp NCS kế thừa các kết quả nghiên cứu; các phương pháp nghiên cứu, cách thức tiếp cận, giải quyết vấn đề của các công trình khoa học liên quan đến đề tài trong quá trình nghiên cứu luận án.

3. Về tổng quan tình hình nghiên cứu, NCS đánh giá các công trình khoa học liên quan đến luận án của các học giả trong và ngoài nước trên ba phương diện: Nhóm các công trình nghiên cứu lý luận pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT; nhóm các công trình nghiên cứu thực trạng pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT; nhóm các công trình nghiên cứu về hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT. Từ đó, NCS xác định những vấn đề cần tiếp tục nghiên cứu trong luận án.

4. Từ kết quả đánh giá tình hình nghiên cứu, chuyên đề xác định khung lý thuyết nghiên cứu của đề tài bao gồm: Lý thuyết về sở hữu toàn dân về đất đai do Nhà nước đại diện chủ sở hữu; lý thuyết về nền kinh tế thị trường định hướng XHCN; lý thuyết về vai trò thượng tôn của pháp luật; lý thuyết về quản trị tốt; lý thuyết về lợi ích. Đồng thời, chuyên đề xác định các giả thuyết nghiên cứu và câu hỏi nghiên cứu.

5. Hướng tiếp cận của luận án là phân tích và đánh giá toàn diện các vấn đề từ thể chế, thiết chế đến thực tiễn xây dựng và thực thi pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT.

Các phương pháp nghiên cứu sử dụng để nghiên cứu luận án bao gồm: Cơ sở phương pháp luận nghiên cứu của đề tài luận án là lý luận của chủ nghĩa Mác - Lênin, tư tưởng Hồ Chí Minh về nhà nước và pháp quyền; đặc biệt là tư tưởng thượng tôn pháp luật của Bác Hồ.

Cùng với cơ sở phương pháp luận nêu trên, 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, hiện tượng đặt trong sự vận động, biến đổi của sự vật, hiện tượng cũng như quan hệ tương tác với sự vật, hiện tượng khác 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 vận dụng 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.

Chương 1

LÝ LUẬN VỀ CHO THUÊ ĐẤT SỬ DỤNG VÀO MỤC ĐÍCH SẢN XUẤT - KINH DOANH CỦA TỔ CHỨC KINH TẾ VÀ PHÁP LUẬT VỀ CHO THUÊ ĐẤT SỬ DỤNG VÀO MỤC ĐÍCH SẢN XUẤT - KINH DOANH CỦA TỔ CHỨC KINH TẾ

1.1. Lý luận về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế

1.1.1. Khái niệm cho thuê đất và cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế

1.1.1.1. Khái niệm cho thuê đất

Cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT là một dạng cụ thể của cho thuê đất. Do vậy, muốn tìm hiểu khái niệm cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT thì trước tiên cần phải hiểu cho thuê đất là gì? Thuật ngữ cho thuê đất được sử dụng khá phổ biến trong các văn bản pháp luật đất đai và trong thực tiễn sử dụng đất. Thuật ngữ này được giải nghĩa trong các từ điển luật và sách báo pháp lý, cụ thể:

Theo Từ điển Luật học xuất bản năm 1999: “*Cho thuê tài sản: Giao tài sản của mình cho bên thuê sử dụng một thời gian và phải trả tiền thuê. Cho thuê tài sản phải làm thành hợp đồng thuê tài sản; trong đó, hai bên thỏa thuận về giá thuê, nếu pháp luật có quy định về khung giá thì chỉ được thỏa thuận trong phạm vi khung giá đó, thỏa thuận về thời hạn thuê hoặc mục đích thuê. Hợp đồng thuê phải có công chứng hoặc chứng nhận của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền. Bộ luật Dân sự có quy định cụ thể về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà, thuê khoán tài sản (Điều 476 - 514, Bộ luật Dân sự)*”⁴.

Theo Luật Đất đai năm 2013: “*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*”⁵.

4. Trường Đại học Luật Hà Nội (1999), Từ điển Luật học (1999), Nxb Từ điển Bách khoa, Hà Nội, tr. 90-91.

5. Khoản 8 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013.

Theo Luật Đất đai năm 2024: “Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước cho thuê đất) là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho thuê đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất”⁶.

Theo Từ điển Luật học do Viện Khoa học Pháp lý - Bộ Tư pháp biên soạn: “Cho thuê quyền sử dụng đất: Người có quyền sử dụng đất, cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất và quyền sử dụng đất cho bên thuê sử dụng trong thời hạn nhất định. Bên thuê quyền sử dụng đất phải sử dụng đất đúng mục đích, phải trả tiền thuê và trả lại đất khi hết thời hạn thuê đã được các bên thỏa thuận trong hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”⁷ v.v...

Cho thuê đất ra đời cùng với việc ban hành Luật Đất đai năm 1993 và được kế thừa trong Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1998, Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2001, Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013, Luật Đất đai năm 2024. Cho thuê đất là hành vi pháp lý của Nhà nước với tư cách đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu bằng việc trao QSDĐ cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thông qua hợp đồng cho thuê đất. Căn cứ các quan niệm về cho thuê QSDĐ trên đất và tìm hiểu nội dung các quy định về cho thuê đất của pháp luật hiện hành; theo tác giả, khái niệm cho thuê đất được hiểu như sau: *Cho thuê đất là hoạt động chuyển giao đất từ Nhà nước sang cho người sử dụng bằng một hợp đồng thuê đất dựa trên quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, và người thuê đất phải trả tiền thuê đất cho Nhà nước trong thời gian thuê theo quy định của pháp luật.*

Bên cạnh các đặc điểm chung của cho thuê tài sản, hoạt động cho thuê đất còn có một số đặc điểm riêng chủ yếu sau đây:

Thứ nhất, cho thuê đất được thực hiện dựa trên cơ sở quyền lực nhà nước. Có nghĩa là nhà nước với tư cách đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu thông qua một trong các phương thức là cho thuê đất. Mặt khác, không phải bất cứ cơ quan nhà nước nào cũng có thẩm quyền cho thuê đất mà chỉ cơ quan nhà nước có thẩm quyền được pháp luật quy định mới được cho

⁶ Khoản 32 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024

⁷ Viện Khoa học Pháp lý - Bộ Tư pháp (2006), Từ điển Luật học, Nxb Từ điển Bách khoa và Nxb Tư pháp, Hà Nội, tr. 142.

thuê đất⁸. Việc cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải tuân thủ các quy định về cho thuê đất của pháp luật đất đai.

Thứ hai, cho thuê đất là sự kết hợp giữa ý chí của Nhà nước với sự thỏa thuận ý chí giữa cơ quan nhà nước và người sử dụng đất. Hay nói cách khác, cho thuê đất vừa mang tính chất hành chính (thông qua quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền) vừa mang tính chất dân sự (ký kết hợp đồng cho thuê đất giữa bên cho thuê là nhà nước và bên thuê là người sử dụng đất).

Hoạt động cho thuê đất được thực hiện thông qua hai bước:

Bước 1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất ra quyết định hành chính có tên gọi là quyết định cho thuê đất đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân (người sử dụng).

Bước 2. Trên cơ sở quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; cơ quan TN&MT (cơ quan quản lý đất đai chuyên môn) ký kết hợp đồng cho thuê đất với người sử dụng đất.

Như vậy, mặc dù người sử dụng đất ký kết hợp đồng thuê đất với Nhà nước song việc thuê đất vẫn thực hiện tại thị trường QSDĐ sơ cấp là thị trường phát sinh mối quan hệ giữa Nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân với tư cách là người sử dụng đất (Đây là mối quan hệ theo “chiều dọc” giữa Nhà nước và người sử dụng đất trong lĩnh vực đất đai).

Thứ ba, cho thuê đất là cơ sở pháp lý làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Có nghĩa là chỉ sau khi được Nhà nước cho thuê đất; tổ chức, hộ gia đình, cá nhân mới được tiếp cận đất đai; có quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất do pháp luật quy định trong thời hạn thuê đất. Kể từ thời điểm này, QSDĐ của họ được pháp luật bảo hộ.

Thứ tư, cho thuê đất bao giờ cũng xác định cụ thể thời hạn thuê; trong khi đó, có những trường hợp Nhà nước giao đất thì không xác định cụ thể thời hạn sử dụng đất như trường hợp giao đất ở, giao đất sử dụng vào mục đích bảo vệ di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh...

8. Theo Điều 123 Luật Đất đai năm 2014: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có thẩm quyền cho thuê đất; Ủy ban nhân dân cấp xã cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

Thứ năm, để nhận diện rõ hơn đặc điểm của cho thuê đất, hãy xem bảng so sánh dưới đây giữa trường hợp Nhà nước cho thuê đất và trường hợp người sử dụng đất cho thuê lại QSDĐ:

Bảng 1.1: Bảng so sánh giữa trường hợp Nhà nước cho thuê đất và trường hợp người sử dụng đất cho thuê lại QSDĐ

Nhà nước cho thuê đất	Người sử dụng đất cho thuê lại QSDĐ
<p><i>1. Về tính chất</i> Nhà nước cho thuê đất với tư cách đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và là một biểu hiện của việc thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu đất đai</p> <p><i>2. Về điều kiện</i> Pháp luật không quy định điều kiện cho thuê đất của nhà nước.</p> <p><i>3. Về tiền thuê đất</i> Người được nhà nước cho thuê đất phải nộp tiền thuê đất theo giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.</p>	<p><i>1. Về tính chất</i> Người sử dụng đất cho thuê lại QSDĐ dựa trên QSDĐ của mình. Có nghĩa là họ chỉ được cho thuê lại QSDĐ sau khi được nhà nước cho thuê đất. Hay nói cách khác, việc cho thuê lại QSDĐ chỉ được thực hiện sau khi nhà nước cho thuê đất</p> <p><i>2. Về điều kiện</i> Người sử dụng đất được thực hiện các quyền cho thuê QSDĐ (cũng như thực hiện các giao dịch dân sự về QSDĐ khác) khi có các điều kiện sau đây: a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp thừa kế QSDĐ, chuyển đổi đất nông nghiệp khi dồn điền, đổi thửa, tặng cho QSDĐ cho Nhà nước, cộng đồng dân cư và trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 124 và điểm a khoản 4 Điều 127 của Luật này; b) Đất không có tranh chấp hoặc tranh chấp đã được giải quyết bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài đã có hiệu lực pháp luật; c) QSDĐ không bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự; d) Trong thời hạn sử dụng đất; đ) QSDĐ không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật (khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai năm 2024).</p> <p><i>3. Về tiền thuê lại đất</i> Tiền thuê đất trong trường hợp người sử dụng đất cho thuê, cho thuê lại đất do các bên (bên thuê đất và bên cho thuê đất) thỏa thuận và ghi trong</p>

hợp đồng cho thuê, cho thuê lại đất.

Nguồn: Tác giả luận án tổng hợp.

1.1.1.2. Khái niệm tổ chức kinh tế

** Quan niệm về tổ chức kinh tế*

Tổ chức kinh tế là chủ thể của nhiều quan hệ pháp luật. Khái niệm TCKT được giải thích theo quan điểm của các đạo luật khác nhau. Trong lĩnh vực đất đai, TCKT là một chủ sử dụng đất cơ bản. Luật Đất đai năm 2013 quan niệm về TCKT trong lĩnh vực sử dụng đất như sau: “*Tổ chức kinh tế bao gồm doanh nghiệp, hợp tác xã và tổ chức kinh tế khác theo quy định của pháp luật về dân sự,*”⁹. Như vậy, theo quy định này có thể hiểu doanh nghiệp và hợp tác xã được coi là TCKT. Khái niệm “*tổ chức kinh tế khác theo quy định của pháp luật về dân sự*” thì chưa được rõ ràng. Xét cả BLDS năm 2005 và BLDS năm 2015 đều không có bất cứ một quy định nào giải thích khái niệm về TCKT mà đều đưa ra những nội dung hết sức chung chung. Như vậy, nếu dựa trên căn cứ là doanh nghiệp, hợp tác xã có thể thấy TCKT trong lĩnh vực đất đai sẽ có một số đặc điểm như sau: i) Được đăng ký thành lập hợp pháp theo quy định của pháp luật; ii) Có hoạt động SX-KD thực hiện mục đích phát triển kinh tế; iii) Có điều lệ, cơ cấu tổ chức rõ ràng; iv) Có tên, địa chỉ cụ thể, có tài sản để hoạt động; . Có quan điểm cho rằng một trong những đặc điểm của tổ chức kinh tế là có tư cách pháp nhân. Theo NCS, quan niệm này là chưa chính xác bởi lẽ doanh nghiệp tư nhân cũng là tổ chức kinh tế. Tuy nhiên, theo quy định của Luật Doanh nghiệp năm 2020 thì doanh nghiệp tư nhân không có tư cách pháp nhân. Ở khía cạnh khác, Luật Đất đai năm 2013 quan niệm tổ chức kinh tế trong lĩnh vực sử dụng đất không bao gồm doanh nghiệp có vốn ĐTNN. Nghiên cứu sinh cho rằng quan niệm này của Luật Đất đai năm 2013 không những không đúng về mặt học thuật mà còn gây khó khăn, trở ngại về mặt đối ngoại, vì một tổ chức khi được coi là doanh nghiệp thì đương nhiên nó phải là tổ chức kinh tế. Chỉ có điều, trong lĩnh vực đất đai thì doanh nghiệp có vốn ĐTNN bị hạn chế một số quyền năng sử dụng đất. Tuy nhiên, các hạn chế đó không thể làm mất đi tư cách tổ chức kinh tế của doanh nghiệp có vốn ĐTNN..

** Vai trò của các tổ chức kinh tế*

9. Khoản 27 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013.

Tổ chức kinh tế có vai trò thể hiện ở một số khía cạnh sau:

Một là, giải quyết việc làm, nâng cao thu nhập, cải thiện đời sống của người lao động.

Trong những năm gần đây, số lượng TCKT tăng nhanh đã giải quyết được nhiều việc làm với thu nhập cao hơn cho người lao động. Thu nhập cao và tăng nhanh của lao động thuộc khối doanh nghiệp góp phần cải thiện và nâng cao mức sống chung của toàn xã hội và tham gia vào quá trình chuyển dịch cơ cấu lao động từ nông nghiệp sang các ngành phi nông nghiệp.

Hai là, TCKT tăng trưởng và phát triển là yếu tố quyết định đến tăng trưởng cao và ổn định của nền kinh tế những năm qua.

Lợi ích cao hơn mà tăng trưởng của các TCKT đem lại là tạo ra khối lượng hàng hóa và dịch vụ lớn hơn, phong phú hơn, chất lượng tốt hơn, thay thế được nhiều mặt hàng phải nhập khẩu, góp phần quan trọng cải thiện và nâng cao mức tiêu dùng trong nước và tăng xuất khẩu, đó cũng là yếu tố giữ cho nền kinh tế ổn định và phát triển những năm qua.

Ba là, TCKT phát triển tác động đến chuyển dịch cơ cấu trong nền kinh tế quốc dân và trong nội bộ mỗi ngành.

Các loại hình kinh tế trong doanh nghiệp phát triển đa dạng gồm nhiều thành phần; trong đó, doanh nghiệp nhà nước và khu vực có vốn ĐTNN chiếm tỷ trọng lớn. Các loại hình doanh nghiệp tư nhân tuy còn nhỏ nhưng phát triển nhanh và rộng khắp ở các ngành và các địa phương trong cả nước, loại hình kinh tế tập thể đang được khôi phục và có bước phát triển mới. Doanh nghiệp phát triển nhanh trong tất cả các ngành và ở khắp các địa phương đã tạo ra cơ hội phân công lại lao động giữa các khu vực nông lâm nghiệp, thủy sản và SX-KD nhỏ của hộ gia đình là khu vực lao động có năng suất thấp, thu nhập không cao, chiếm số đông, thiếu việc làm sang khu vực doanh nghiệp, nhất là công nghiệp và dịch vụ có năng suất cao và thu nhập khá hơn.

Bốn là, phát triển TCKT tác động đến giải quyết tốt hơn các vấn đề xã hội.

Những năm gần đây, sản phẩm hàng hóa và dịch vụ do khối doanh nghiệp tạo ra ngày càng phong phú, đa dạng về chủng loại mặt hàng, chất lượng hàng hóa, dịch vụ được nâng lên. Do đó, đã giải quyết cơ bản nhu cầu tiêu dùng hàng hóa,

dịch vụ ngày càng cao của toàn xã hội, góp phần nâng cao mức sống vật chất của dân cư và tăng nhanh lượng hàng hóa xuất khẩu. Nhiều sản phẩm trước đây thường phải nhập khẩu đáp ứng nhu cầu tiêu dùng thì nay đã được các doanh nghiệp sản xuất thay thế và được người tiêu dùng trong nước tín nhiệm như: Ô tô, xe máy, phương tiện vận tải, các mặt hàng đồ điện, điện tử, may mặc, thực phẩm, đồ uống, hóa mỹ phẩm, đồ dùng gia đình, sản phẩm phục vụ xây dựng,.. Doanh nghiệp là khu vực chủ yếu tạo ra nguồn thu cho ngân sách nhà nước, nguồn thu này tăng nhanh trong những năm qua là điều kiện để đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng, phát triển các hoạt động xã hội công (y tế, giáo dục, xóa đói giảm nghèo,...).

** Các loại hình chủ yếu của tổ chức kinh tế*

Tổ chức kinh tế bao gồm:

- Doanh nghiệp bao gồm doanh nghiệp tư nhân, công ty trách nhiệm hữu hạn (TNHH), công ty cổ phần, công ty hợp danh.

Công ty TNHH bao gồm công ty TNHH một thành viên và công ty TNHH hai thành viên trở lên.

- Đối với doanh nghiệp nhà nước. Luật Doanh nghiệp năm 2020 quy định: “Doanh nghiệp nhà nước bao gồm các doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ, tổng số cổ phần có quyền biểu quyết” (khoản 11 Điều 4). Đây không phải là một loại hình doanh nghiệp cụ thể mà có thể thể hiện ở dưới nhiều loại hình doanh nghiệp khác nhau, từ công ty TNHH một thành viên, công ty TNHH hai thành viên trở lên hoặc công ty cổ phần, miễn sao phải đảm bảo quy định “do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ, tổng số cổ phần có quyền biểu quyết”.

- Hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã.

- Tập đoàn kinh tế...

1.1.1.3. Khái niệm cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế

Thuật ngữ cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT được sử dụng trong các văn bản pháp luật đất đai và trong đời sống xã hội. Tuy nhiên, thuật ngữ này lại không được Luật Đất đai năm 2024 giải thích một cách chính thức tại Điều 3. Cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT là một trường hợp cụ thể của hoạt động cho thuê đất. Vì vậy, dựa trên khái niệm cho thuê đất và căn

cứ vào nội dung các quy định về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản SX-KD của TCKT của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành, Luật Đất đai năm 2024 có thể hiểu khái niệm cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT như sau: *Cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của tổ chức kinh tế là hoạt động chuyển giao đất từ Nhà nước sang cho tổ chức kinh tế để sử dụng vào mục đích SX-KD bằng một hợp đồng thuê đất dựa trên quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, và tổ chức kinh tế thuê đất phải trả tiền thuê đất cho Nhà nước trong thời gian thuê theo quy định của pháp luật.*

Bên cạnh các đặc điểm của hoạt động cho thuê đất, việc cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT còn có một số đặc điểm riêng chủ yếu sau đây:

Một là, đối tượng được Nhà nước cho thuê đất được xác định rất cụ thể, rõ ràng; đó là TCKT. Khác với các chủ thể sử dụng đất khác; TCKT là chủ thể kinh doanh được Nhà nước thành lập hoặc công nhận; có trụ sở chính và phạm vi hoạt động chủ yếu trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam. TCKT thuộc các thành phần kinh tế được thành lập và hoạt động dưới các tên gọi: Doanh nghiệp (Loại hình doanh nghiệp gồm có: (1) Công ty trách nhiệm hữu hạn, (2) Công ty cổ phần, (3) Công ty hợp danh, và (4) Doanh nghiệp tư nhân.; Hợp tác xã; Tập đoàn kinh tế v.v... Việc thành lập, hoạt động, giải thể của TCKT chịu sự điều chỉnh trực tiếp của Luật Doanh nghiệp năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành cũng như các đạo luật khác có liên quan.

Hai là, mục đích cho thuê đất của TCKT là sử dụng vào mục đích SX-KD để mang lại lợi nhuận. Có nghĩa là việc cho thuê đất đối với TCKT nhằm đáp ứng nhu cầu sử dụng đất phục vụ cho hoạt động sản SX-KD. Vì vậy, việc cho thuê đất đối với TCKT phải đảm bảo sử dụng đúng mục đích. TCKT chỉ được sử dụng đất thuê vào mục đích SX-KD phù hợp với ngành nghề kinh doanh được xác định cụ thể trong Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Việc sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT bao gồm:

- Kinh doanh QSDĐ thông qua việc chuyển nhượng, cho thuê QSDĐ hoặc xây dựng nhà ở, văn phòng... để bán, cho thuê, cho thuê mua nhằm thu lợi nhuận.

- Thuê đất của Nhà nước để xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật của khu công nghiệp, khu kinh tế, khu chế xuất, khu công nghệ cao sau đó cho thuê lại (kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật của khu công nghiệp, khu kinh tế, khu chế xuất, khu công nghệ cao).

- Thuê đất của Nhà nước để xây dựng nhà xưởng, cơ sở SX-KD, thương mại, dịch vụ.

- Thuê đất của Nhà nước để đầu tư xây dựng nhà, công trình có sẵn; xây dựng nhà, công trình hình thành trong tương lai sau đó chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua nhằm mục đích thu lợi nhuận...

1.1.2. Mục đích, ý nghĩa của việc cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế

1.1.2.1. Đối với Nhà nước

Một là, ở góc độ quản lý nhà nước, đất đai là một loại tài sản đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là nguồn nội lực và nguồn vốn của đất nước. Tuy nhiên, do đất đai là nguồn tài nguyên hữu hạn, trong khi đó nhu cầu sử dụng đất ngày càng tăng nên quỹ đất quốc gia không thể đáp ứng mọi nhu cầu sử dụng đất. Việc quản lý và sử dụng nguồn tài nguyên này một cách khoa học, tiết kiệm và hiệu quả đối với sự phát triển của đất nước ngày càng có ý nghĩa to lớn. Trong chính sách quản lý và sử dụng đất, hình thức thuê đất được coi là một trong những hình thức tiếp cận, sử dụng đất đai phổ biến. Ở Việt Nam, do tính chất đặc thù của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai nên toàn bộ đất đai do Nhà nước thống nhất quản lý; song trên thực tế, Nhà nước không trực tiếp chiếm hữu, sử dụng mà giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất. Thông qua hình thức cho thuê đất, Nhà nước bảo đảm và bảo hộ các quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất trong quá trình khai thác, sử dụng đất. Bên cạnh đó, Nhà nước cho phép tổ chức trong nước được nhận QSDĐ hoặc công nhận QSDĐ, để từ đó tham gia vào quan hệ pháp luật đất đai có các quyền và nghĩa vụ pháp lý của người sử dụng đất.

Hai là, cho thuê đất là một trong những biện pháp nhằm đảm bảo sử dụng đất đúng mục đích, ổn định, tiết kiệm và có hiệu quả, giúp Nhà nước bổ sung nguồn thu từ đất cho thuê; góp phần đảm bảo ổn định và phát triển kinh tế - xã hội bền vững.

Nghị quyết số 18-NQ/TW của Hội nghị lần thứ năm Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII ngày 16/06/2022 về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao đã khẳng định: “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước thực hiện quyền của chủ sở hữu thông qua việc quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng và quy định thời hạn sử dụng đất; quyết định giá đất; quyết định chính sách điều tiết phân giá trị tăng thêm từ đất không phải do người sử dụng đất tạo ra. Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào các 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, bảo đảm công bằng, công khai, minh bạch, đề cao trách nhiệm giải trình. Quản lý và sử dụng đất phải bảo đảm lợi ích chung của toàn dân; nhân dân được tạo điều kiện tiếp cận, sử dụng đất công bằng, công khai, hiệu quả và bền vững”...

1.1.2.2. Đối với tổ chức kinh tế

Một là, đất đai tham gia trực tiếp hoặc gián tiếp vào hoạt động SX-KD của TCKT. Có nghĩa là các hoạt động SX-KD của TCKT được thực hiện chủ yếu thông qua việc sử dụng đất. Trong điều kiện đất đai thuộc sở hữu toàn dân do nhà nước đại diện chủ sở hữu thì muốn tiếp cận được đất đai sử dụng cho mục đích SX-KD, TCKT bên cạnh việc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất còn được Nhà nước cho thuê đất.

Hai là, nếu như giao đất có thu tiền sử dụng đất phụ thuộc chủ yếu vào ý chí của Nhà nước - có nghĩa là TCKT có nhu cầu sử dụng đất vào mục đích SX-KD làm đơn xin giao đất gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, TCKT có được giao đất có thu tiền sử dụng đất vào mục đích này hay không lại phụ thuộc phần lớn vào ý chí chủ quan của cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất trong điều kiện quỹ đất công ngày càng khan hiếm - thể hiện cơ chế “xin - cho” tiềm ẩn tình trạng “bôi trơn”, “lót tay”, chạy chọt, tham nhũng, tiêu cực... Trong khi đó, hoạt động cho thuê đất mang tính bình đẳng, công bằng hơn trong việc tiếp cận đất đai giữa các TCKT thuộc mọi thành phần kinh tế. Ở một phạm vi và mức độ nhất

định, việc cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD được thực hiện dựa trên sự tự nguyện, tự do thỏa thuận ý chí giữa Nhà nước và TCKT. Điều này thể hiện ở nội dung các cam kết được ghi nhận thành những điều khoản của hợp đồng cho thuê đất giữa Nhà nước (bên cho thuê đất) và TCKT (bên thuê đất). Như vậy, thông qua hoạt động cho thuê đất, TCKT được thể hiện “tiếng nói”, mong muốn của mình và Nhà nước thể hiện sự tôn trọng, đề cao lợi ích, nguyện vọng của TCKT trong việc tiếp cận đất đai sử dụng vào mục đích SX-KD. Mặt khác, thực hiện việc cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD còn thể hiện sự phân phối đất đai theo các nguyên tắc của thị trường và tiếp cận với thông lệ của các nước trên thế giới. Điều này góp phần nâng cao tính hấp dẫn của môi trường đầu tư, kinh doanh và cải cách thể chế kinh tế vĩ mô ở nước ta...

1.1.3. Yêu cầu đặt ra đối với việc cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế

Thứ nhất, cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT phải tuân theo pháp luật.

Tuân thủ pháp luật, đề cao vai trò thượng tôn của pháp luật không chỉ là yêu cầu mà còn là nguyên tắc; trách nhiệm và nghĩa vụ của mọi tổ chức, cá nhân, mọi thành viên trong xã hội. Đây là nguyên tắc mang tính phổ quát được thừa nhận rộng rãi trên thế giới. Hoạt động cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT phải theo tuân theo pháp luật được hiểu là các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, TCKT và tổ chức, cá nhân khác có liên quan phải thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của pháp luật đất đai trong cho thuê đất.

i) Về phía cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Các cơ quan này phải thực hiện đúng những quy định về căn cứ, thẩm quyền cho thuê đất; trình tự, thủ tục cho thuê đất; ký kết, soạn thảo hợp đồng cho thuê đất... của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành, Luật Đất đai năm 2024 cũng như các đạo luật khác có liên quan.

ii) Về phía tổ chức kinh tế. TCKT phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật hiện hành về hồ sơ xin thuê đất; trình tự, thủ tục thuê đất; nghĩa vụ tài chính về thuê đất; ký kết hợp đồng thuê đất, về cấp GCNQSDĐ...

Thứ hai, cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT phải nhanh chóng, thuận tiện và giảm tối đa các chi phí.

Hoạt động SX-KD đòi hỏi phải tranh thủ thời cơ, cơ hội để thành công trong điều kiện cạnh tranh rất gay gắt. Việc kéo dài thời gian chờ đợi trong tiếp cận đất đai sẽ tiềm ẩn nhiều hệ lụy tiêu cực cho TCKT như sự biến động của giá cả trên thị trường, tình trạng lạm phát, sự thay đổi của hệ thống chính sách, pháp luật, làm lỡ cơ hội đầu tư, kinh doanh... Điều này sẽ gây khó khăn cho tổ chức trong SX-KD. Hơn nữa, nền kinh tế nước ta có độ mở rất lớn và gắn bó chặt chẽ với kinh tế thế giới và chuỗi giá trị toàn cầu mà kinh tế thế giới lại biến động rất mau lẹ, khó lường. Vì vậy, việc tiếp cận đất đai nhanh chóng, thuận tiện và giảm tối đa các chi phí là một trong những điều kiện giúp TCKT có thể thành công trong kinh doanh; bởi lẽ:

Một là, tiếp cận đất đai nhanh chóng, thuận tiện thông qua việc thuê đất giúp TCKT có thể triển khai việc xây dựng nhà xưởng, nơi SX-KD để “bắt tay” vào hoạt động sản xuất sớm nhất, cung cấp sản phẩm ra thị trường nhanh nhất để tận dụng cơ hội và có thể dành phần thắng trước các đối thủ.

Hai là, giảm tối đa các chi phí trong thuê đất của TCKT giúp họ có một khoản tiền đóng góp đáng kể vào nguồn vốn đầu tư cho hoạt động SX-KD; trong bối cảnh giải quyết “bài toán” vốn là một thách thức không nhỏ của các TCKT; đặc biệt là đối với doanh nghiệp nhỏ và vừa.

Giảm tối đa các chi phí thuê đất vào mục đích SX-KD của TCKT được hiểu là: i) Nhà nước thường xuyên rà soát, sửa đổi các quy định về tiền thuê đất, lệ phí về thủ tục cho thuê đất, lệ phí về thủ tục cấp GCNQSDĐ... theo hướng miễn giảm tối đa cho TCKT trong điều kiện đối mặt với những khó khăn do đại dịch Covid -19 gây ra. Đối với những khoản thu không cần thiết thì kiên quyết cắt giảm; ii) TCKT chỉ phải nộp những khoản tiền về thuê đất do pháp luật quy định mà không phải trả thêm bất cứ khoản tiền bồi dưỡng, lót tay khác khi thuê đất...

Thứ ba, cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT phải đảm bảo công bằng, bình đẳng và dân chủ.

Cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT phải đảm bảo công bằng, bình đẳng được hiểu pháp luật không có bất cứ quy định nào về việc phân biệt, đối xử hay ưu ái cho bất cứ TCKT nào khi cho thuê đất. Mọi TCKT, không phân biệt thuộc thành phần kinh tế nào, không phân biệt chủ sở hữu được đối xử công bằng, như nhau trong tiếp cận đất đai khi thuê đất dựa trên các quy định của pháp luật. Việc thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT phải đảm bảo sự công bằng, bình đẳng. Mọi hành vi phân biệt đối xử, kỳ thị hoặc ưu ái trong quá trình thực hiện lĩnh vực pháp luật này phải bị xử lý kịp thời, nghiêm minh và bị lên án mạnh mẽ.

Cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT phải đảm bảo dân chủ được hiểu là: i) Pháp luật phải có quy định về quyền tham gia góp ý kiến của TCKT trong việc cho thuê đất; quyền khiếu nại, tố cáo về những hành vi vi phạm về cho thuê đất; có chế tài xử lý hành vi của quyền, quan liêu, hống hách của tổ chức, cá nhân có thẩm quyền cho thuê đất...; ii) Trong quá trình áp dụng lĩnh vực pháp luật này, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền cho thuê đất phải đề cao, tôn trọng và tạo điều kiện cho TCKT được đóng góp ý kiến; tổ chức đối thoại kịp thời với TCKT; có các kênh để tiếp nhận các ý kiến phản ánh của TCKT về cho thuê đất...

Thứ tư, cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT phải công khai minh bạch, tăng cường sự tham vấn và trách nhiệm giải trình.

Cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT phải công khai minh bạch được hiểu là các quy định về cho thuê đất của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành, của Luật Đất đai năm 2024 phải được công bố công khai, rộng rãi cho mọi TCKT, người sử dụng đất khác biết. Đặc biệt là các quy định về hồ sơ xin thuê đất; trình tự, thủ tục; thẩm quyền, căn cứ cho thuê đất và nghĩa vụ tài chính của TCKT khi cho thuê đất... phải được công bố công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng, công thông tin điện tử của cơ quan có thẩm quyền cho thuê đất; tại Ủy ban nhân dân (UBND) cấp xã nơi có đất. Đồng thời, có những hướng dẫn cụ thể, chi tiết, rõ ràng tại bộ phận “một cửa” giải quyết thủ tục hành chính. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức bộ phận công chức trực tại bộ phận “một cửa” để hướng dẫn, giúp đỡ cho TCKT về hồ sơ, thủ tục thuê đất... Bên

cạnh đó, cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất phải công bố công khai số điện thoại đường dây nóng, hòm thư góp ý để tiếp nhận và trả lời kịp thời, nhanh chóng mọi thắc mắc, phản ánh của TCKT về việc thuê đất.

Cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT phải đảm bảo tăng cường sự tham vấn và trách nhiệm giải trình được hiểu theo định kỳ, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải tổ chức đối thoại tiếp nhận góp ý và giải đáp thắc mắc về việc cho thuê đất của TCKT. Mọi dự thảo văn bản quy định về cho thuê đất phải lấy ý kiến góp ý của TCKT nói riêng và người sử dụng đất nói chung; đồng thời, phải giải trình, trả lời kết quả tiếp thu hay không tiếp thu với lý do rõ ràng cho TCKT biết trước khi ban hành...

Thứ năm, cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT phải ngăn chặn hiệu quả tham nhũng, tiêu cực, lợi ích nhóm và xử lý nghiêm minh các hành vi vi phạm pháp luật. Có nghĩa là các quy định về cho thuê đất phải có quy định phòng chống và xử lý nghiêm minh, kịp thời, hiệu quả hành vi tham nhũng, tiêu cực, lợi ích nhóm trong việc cho thuê đất. Nhà nước ban hành cơ chế thống nhất, đồng bộ để xử lý hành vi tham nhũng, tiêu cực, lợi ích nhóm trong việc cho thuê đất. Bên cạnh đó, Nhà nước cần tổng kết thực tiễn thi hành pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT để nhận diện những bất cập, hạn chế, những “kẽ hở”; trên cơ sở đó, kịp thời sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện lĩnh vực pháp luật này để không cho tổ chức, cá nhân lợi dụng thực hiện hành vi tham nhũng, tiêu cực, lợi ích nhóm trong việc cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT v.v...

1.2. Lý luận pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế

1.2.1. Cơ sở xây dựng pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế

Pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT ra đời dựa trên một số cơ sở chủ yếu sau đây:

Thứ nhất, đất đai là nguồn tài nguyên thiên nhiên hữu hạn được sử dụng vào các mục đích khác nhau. Trong điều kiện đất đai được “trả lại” những giá trị ban đầu vốn có của nó và khi chuyển sang nền kinh tế thị trường, đất đai ngày càng

trở nên có giá khi chịu tác động của các quy luật khách quan của thị trường. Mặt khác, quỹ đất đai ngày càng trở lên khan hiếm; trong khi nhu cầu sử dụng đất nói chung và sử dụng đất vào mục đích SX-KD ngày càng tăng. Yếu tố “cung” về đất đai không đáp ứng yêu tố “cầu” về đất đai. Những yếu tố trên đây khiến việc tiếp cận đất đai tiềm ẩn nguy cơ tham nhũng, tiêu cực. Để được cho thuê đất có không ít TCKT không từ một thủ đoạn nào; kể cả “bôi trơn”, “lót tay” hoặc “đi cửa sau”... Điều này không chỉ phá vỡ trật tự quản lý đất đai, làm tha hóa, hư hỏng một bộ phận cán bộ, công chức nhà nước và làm “méo mó” vai trò đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai của nhà nước. Để khắc phục những hiện tượng này thì quan hệ cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT phải được điều chỉnh bằng pháp luật.

Thứ hai, pháp luật có những đặc điểm mà các biện pháp quản lý khác không có, bao gồm: i) Tính quy phạm; ii) Tính bắt buộc chung; iii) Tính cưỡng chế; iv) Tính thích ứng... nên pháp luật trở thành biện pháp quản lý xã hội có hiệu quả nhất. Nó được sử dụng để điều chỉnh quan hệ về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT.

Mặt khác, pháp luật còn có tính kiến tạo. Tính kiến tạo thể hiện: i) Đối với những hành vi xử sự của việc cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT phù hợp với lợi ích của nhà nước, của xã hội thì pháp luật bảo vệ, tạo điều kiện cho nó phát triển, nhân rộng trong xã hội; ii) Đối với những hành vi xử sự của việc cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT đi ngược với lợi ích của Nhà nước, của xã hội thì pháp luật ngăn chặn, xử lý và tiến tới loại bỏ dần khỏi xã hội. Thông qua đó, pháp luật tạo điều kiện cho các hành vi ứng xử phù hợp với lợi ích chung phát triển.

Thứ ba, TCKT là hạt nhân của nền kinh tế thị trường và là nhân tố quan trọng tạo ra của cải vật chất cho xã hội cũng như đóng góp chủ yếu cho ngân sách nhà nước. Hoạt động SX-KD của TCKT muốn đạt hiệu quả phục thuộc vào nhiều yếu tố mà một trong số đó là việc tiếp cận đất đai. Bởi đất đai là yếu tố “đầu vào” không thể thiếu được của mọi hoạt động SX-KD. Do đó, chi phí thuê đất được tính vào chi phí sản xuất, vào giá thành sản phẩm của TCKT. Việc tiếp cận đất đai thông qua thuê đất của TCKT dễ dàng, đơn giản, thuận tiện, ít tốn kém là một trong những

tiêu chí đánh giá tính hấp dẫn của môi trường đầu tư kinh doanh và ngược lại. Hơn nữa, việc thuê đất dễ dàng, đơn giản, ít tốn kém sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho TCKT trong hoạt động SX-KD; nhanh chóng xây dựng nhà xưởng, cơ sở sản xuất để tạo ra của cải phục vụ nhu cầu xã hội. Đồng hành, giúp đỡ doanh nghiệp là phương châm hành động của Chính phủ. Những ý tưởng, mong muốn này chỉ có thể thực hiện được khi kiên tạo, xây dựng một môi trường bình đẳng, công bằng, minh bạch công khai trong việc tiếp cận đất đai đối với TCKT thuộc mọi thành phần kinh tế. Điều này chỉ có thể có được khi hệ thống pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT được xây dựng và ban hành.

Thứ tư, trên thực tế, việc sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT rất phong phú, đa dạng như: i) Có TCKT kinh doanh chính bản thân QSDĐ hay đất đai để thu lợi nhuận - Đây là con đường ngắn nhất để tìm kiếm lợi nhuận trong điều kiện “cung” về đất đai không đáp ứng được “cầu” về đất đai; cho dù hoạt động này chỉ mang tính nhất thời, không bền vững bởi nguồn cung về đất đai là có hạn; ii) Có TCKT sử dụng đất đầu tư cơ sở hạ tầng sau đó chuyển nhượng, cho thuê lại nhằm mục đích lợi nhuận; iii) Có TCKT sử dụng đất để đầu tư xây dựng nhà ở, văn phòng...; sau đó, bán, cho thuê lại để kiếm lời; iv) Có TCKT sử dụng đất để xây dựng nhà xưởng, kho bãi, nhà máy, cơ sở sản xuất sau đó bán, chuyển nhượng, cho thuê lại để kiếm lời... Vì vậy, để bảo đảm đất cho thuê được sử dụng đúng mục đích, phù hợp quy hoạch sử dụng đất, tiết kiệm, đạt hiệu quả thì cần phải xác định quyền và nghĩa vụ của tổ chức sử dụng đất vào mục đích SX-KD; xác định các hành vi bị cấm và chế tài xử lý; vấn đề thanh tra, kiểm tra và giải quyết tranh chấp đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT... Những vấn đề đặt ra này được giải quyết khi pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT được xây dựng và ban hành.

Thứ năm, thực tế sử dụng đất của TCKT sử dụng vào mục đích SX-KD cho thấy có không ít TCKT lợi dụng việc xin thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD để có được đất. Sau khi được thuê đất, họ tìm mọi cách để chuyển mục đích sử dụng đất xây dựng nhà ở hoặc khu đô thị để bán, chuyển nhượng kiếm lời thay vì đầu tư SX-KD như mục đích ban đầu. Để ngăn chặn và xử lý các hành vi này, Nhà nước

phải xây dựng hành lang pháp lý đầy đủ chặt chẽ quy định rõ quyền và nghĩa vụ của TCKT sử dụng đất vào mục đích SX-KD; quy định các hành vi bị cấm; quy định chế xử lý vi phạm trong sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT v.v...

1.2.2. Khái niệm pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế

Cho thuê đất nói chung và cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng ra đời khi Luật Đất đai năm 1993; đặc biệt, kể từ khi Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của tổ chức sử dụng đất được ban hành ngày 14/10/1994. Các quy định về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT tạo cơ sở pháp lý cho hoạt động cho thuê đất đi vào nề nếp và nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai. Các quy định này được kế thừa, bổ sung trong Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1998; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2001; Luật Đất đai năm 2003; Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành; Luật Đất đai năm 2024. Sự ra đời các quy định này tạo thành chế định pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT. Đây là chế định cơ bản của pháp luật đất đai. Dựa vào Lý luận Nhà nước và Pháp luật về khái niệm pháp luật và nội dung các quy định của pháp luật hiện hành về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản SX-KD của TCKT có thể hiểu pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT: *Pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT là tổng hợp các quy phạm pháp luật do nhà nước ban hành và đảm bảo thực hiện bằng sức mạnh cưỡng chế của nhà nước điều chỉnh nhóm quan hệ xã hội phát sinh trong quá trình Nhà nước với tư cách đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai thực hiện việc cho thuê đất đối với các TCKT sử dụng vào mục đích SX-KD.*

Bên cạnh các đặc điểm của pháp luật về cho thuê đất thì pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT còn có một số đặc điểm riêng cơ bản sau đây:

Thứ nhất, pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT là lĩnh vực pháp luật tổng hợp, bao gồm quy phạm pháp luật đất đai; quy

phạm pháp luật doanh nghiệp; quy phạm pháp luật dân sự; quy phạm pháp luật đầu tư; quy phạm pháp luật hành chính và quy phạm pháp luật tài chính v.v...

Pháp luật đất đai quy định căn cứ, thẩm quyền, các trường hợp cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT; quy định về quyền và nghĩa vụ trong sử dụng đất của TCKT, quy định về giải quyết khiếu nại, tố cáo về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của tổ chức kinh...

Pháp luật dân sự quy định nguyên tắc, hình thức của việc cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của tổ chức kinh; nội dung hợp đồng cho thuê đất; quy định năng lực của các bên trong quan hệ cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT...

Pháp luật doanh nghiệp quy định về các loại hình doanh nghiệp; thẩm quyền, trình tự, thủ tục cấp giấy phép đăng ký kinh doanh; quy định quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp; quản lý nhà nước về doanh nghiệp...

Pháp luật đầu tư quy định về ưu đãi đầu tư thông qua việc miễn giảm tiền thuê đất; quy định quản lý nhà nước về đầu tư...

Pháp luật hành chính quy định cơ cấu tổ chức, nhiệm vụ, quyền hạn của UBND các cấp nói chung và UBND cấp tỉnh, UBND cấp huyện nói riêng; trình tự, thủ tục ra quyết định hành chính của UBND các cấp (trong đó có quyết định cho thuê đất của UBND cấp có thẩm quyền)...

Pháp luật tài chính quy định về các khoản tiền, lệ phí mà người sử dụng đất nói chung và TCKT nói riêng phải nộp khi nhà nước cho thuê đất; quy định xử lý vi phạm nghĩa vụ nộp tiền thuê đất của TCKT khi thuê đất để sử dụng vào mục đích SX-KD...

Thứ hai, pháp luật cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của tổ chức kinh bao gồm nhóm quy phạm pháp luật công và nhóm quy phạm pháp luật tư.

Nhóm quy phạm pháp luật công, bao gồm các quy định về căn cứ, thẩm quyền, nguyên tắc; trình tự, thủ tục cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT; quản lý nhà nước về đất đai nói chung và đất sử dụng vào mục đích SX-KD của tổ chức kinh nói riêng; quy định về xử lý vi phạm pháp luật cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT; quy định trình tự thủ tục cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT...

Nhóm quy phạm pháp luật tư, bao gồm các quy định về nguyên tắc, hình thức, nội dung hợp đồng cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT; quy định

về năng lực chủ thể pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự của các bên trong quan hệ hợp đồng cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT...

Thứ ba, pháp luật cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT, bao gồm các quy định nội dung và các quy định hình thức.

Các quy định nội dung gồm quy định về căn cứ, thẩm quyền; quy định về nguyên tắc, các hình thức cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT; quy định về giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về pháp luật cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT...

Các quy định hình thức gồm quy định về trình tự, thủ tục cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của tổ chức kinh; quy định về trình tự, thủ tục giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về pháp luật cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT v.v...

1.2.3. Tiêu chí đánh giá hiệu quả của pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế

Suy cho cùng thì pháp luật do con người sáng tạo ra. Nó là kết quả của quá trình tư duy ở trình độ cao của con người; vì vậy, nội dung của pháp luật khó tránh khỏi ý chí chủ quan của nhà làm luật cho dù trong quá trình xây dựng, họ luôn ý thức và cố gắng nghiên cứu, nắm bắt được các yêu cầu của xã hội, các quy luật khách quan để truyền tải trong các quy định. Hiệu quả của pháp luật chỉ có thể được đánh giá chính xác, khách quan thông qua thực tiễn thực hiện. Hay nói cách khác, thực tiễn là chân lý, là thước đo mức độ, hiệu quả của pháp luật. Pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT cũng không phải là một trường hợp ngoại lệ. Tuy nhiên, để đánh giá mức độ, hiệu quả của pháp luật nói chung và pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng cần phải dựa trên một số tiêu chí cụ thể. Các tiêu chí này bao gồm:

Thứ nhất, tiêu chí về tính thống nhất, đồng bộ, toàn diện.

Pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT phải đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ, toàn diện.

Một là, tính thống nhất của pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT đòi hỏi các quy định phải thống nhất, không mâu thuẫn với nhau và các quy định về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT phải

thống nhất, tương thích với các quy định về cho thuê đất với các chủ thể sử dụng đất khác; với quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất... Mặt khác, tính thống nhất của pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT còn được xác định nội dung các quy định không được trái với quy định của Hiến pháp năm 2013 và các đạo luật khác có liên quan; đồng thời tuân thủ về hiệu lực pháp lý của văn bản quy phạm pháp luật. Tính thống nhất của pháp luật nói chung và pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT được biểu hiện trên một số khía cạnh chủ yếu sau: i) Các văn bản quy phạm pháp luật về cho thuê đất không mâu thuẫn, chồng chéo, triệt tiêu lẫn nhau, bảo đảm sự liên kết chặt chẽ, sự phối hợp tác động điều chỉnh theo một chiều hướng nhất định; ii) Việc ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về cho thuê đất phải tuân thủ đúng quy định về căn cứ thẩm quyền, quy trình xây dựng và ban hành văn bản quy phạm pháp luật...

Hai là, tính toàn diện là tiêu chuẩn thể hiện mức độ hoàn thiện của hệ thống pháp luật. Đây là tiêu chí cơ bản để đánh giá mức độ hoàn thiện của pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT. Tính toàn diện là tiêu chuẩn để “định lượng” mức độ hoàn thiện của pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT. Tính toàn diện đòi hỏi lĩnh vực pháp luật này phải hàm chứa đầy đủ các quy định về căn cứ, nguyên tắc, thẩm quyền cho thuê đất; quy định về trình tự, thủ tục cho thuê đất; quy định về khiếu nại, tố cáo và giải quyết khiếu nại, tố cáo về cho thuê đất; quy định về quyền và nghĩa vụ của TCKT sử dụng đất thuê; quy định về tiền cho thuê đất...

Ba là, tính đồng bộ của hệ thống pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT.

Hệ thống pháp luật về cho thuê đất có các chế định khác nhau, nhưng chúng có liên quan và thống nhất với nhau. Do vậy, tính đồng bộ của hệ thống pháp luật về cho thuê đất đòi hỏi phải dựa trên cơ sở sự đầy đủ của hệ thống pháp luật, bảo đảm sự thống nhất và nhất quán về nội dung giữa các văn bản quy phạm pháp luật, loại bỏ mâu thuẫn, trùng lặp hay chồng chéo. Nếu trong hệ thống pháp luật về cho thuê đất có những quy định không đồng bộ, mâu thuẫn, chồng chéo thì sự điều chỉnh kém hiệu quả. Hoàn thiện lĩnh vực pháp luật cho thuê đất không chỉ về mặt hình

thức và nội dung pháp luật mà còn đánh giá sự tác động của nó đối với chính trị, kinh tế - xã hội và hiệu quả của sự tác động đó. Hiệu quả của pháp luật về cho thuê đất là khả năng tác động vào các quan hệ đất đai; gắn với hiệu quả quản lý đất đai của nhà nước và hiệu quả sử dụng đất của TCKT.

Thứ hai, tiêu chí về tính phù hợp với thực tiễn; với điều kiện kinh tế thị trường và yêu cầu hội nhập quốc tế.

Tiêu chí này đòi hỏi pháp luật về cho thuê đất phải phù hợp với các nguyên tắc và yêu cầu của kinh tế thị trường, tiếp thu có chọn lọc kinh nghiệm của các nước trong việc điều chỉnh bằng pháp luật các quan hệ đất đai giữa nhà nước và người sử dụng đất. Trong điều kiện kinh tế thị trường, quyết định cho thuê đất của nhà nước phải phù hợp và tuân theo quy luật khách quan của thị trường. Dựa vào những quy luật thị trường để đưa ra quyết định quản lý nhằm bảo đảm tính hiệu quả cho việc sử dụng đất đai ở Việt Nam. Đặc điểm này đòi hỏi khi đề ra phương hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất giữa nhà nước và TCKT cần phải xử lý nhiều mối quan hệ kinh tế, xã hội phức tạp. Một mặt, pháp luật đất đai vừa thể hiện vai trò quản lý thống nhất của nhà nước trong các quan hệ cho thuê đất; mặt khác phải bảo đảm mở rộng các quyền cho người sử dụng đất nói chung và TCKT sử dụng đất nói riêng; hạn chế tối đa sự can thiệp hành chính không cần thiết của nhà nước vào các quan hệ thuê đất. Pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT được xây dựng dựa trên việc tổng kết thực tiễn thi hành và tìm hiểu, nắm bắt yêu cầu của thực tiễn sử dụng đất. Các quy định này phải đáp ứng yêu cầu sử dụng đất trong nền kinh tế thị trường, tuân thủ các quy luật khách quan của kinh tế thị trường và phúc đáp đòi hỏi của quá trình hội nhập quốc tế.

Thứ ba, tiêu chí về tính khả thi.

Pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT được xây dựng dựa trên việc xem xét tính toán các nguồn lực hiện có về con người, điều kiện cơ sở vật chất, trình độ dân trí và ý thức xã hội, ý thức, sự hiểu biết pháp luật của người dân... Nó không chỉ đáp ứng các nhu cầu, đòi hỏi của thực tiễn xã hội về quản lý đất đai của nhà nước và sử dụng đất của TCKT mà khi được xây dựng, ban hành có thể triển khai thực hiện trên thực tế phù hợp với những điều kiện kinh tế - xã hội và nguồn lực con người, khả năng thực thi hiện có. Điều này ngược hẳn với

việc xây dựng, ban hành các quy định nhưng không có thể thực thi được do điều kiện thực tiễn hiện có không đủ điều kiện thi hành. Đây chính là việc thâm nhuần phạm trù của triết học mácxít về cặp phạm trù tồn tại xã hội quyết định ý thức xã hội hay ý thức xã hội phải phù hợp với tồn tại xã hội.

Thứ tư, tiêu chí về công khai minh bạch.

Pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT phải đảm bảo tính công khai, minh bạch. Công khai minh bạch không chỉ là một tiêu chí đánh giá hiệu quả xây dựng và thực thi pháp luật mà còn là yêu cầu của hoạt động này. Hơn nữa, công khai minh bạch pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT còn là một tiêu chí quan trọng để đánh giá mức độ quản trị tốt về đất đai.

Công khai pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT được hiểu là các quy định về căn cứ cho thuê đất, nguyên tắc, thẩm quyền cho thuê đất; quy định về hồ sơ xin thuê đất; trình tự, thủ tục về cho thuê đất; quy định về quyền và nghĩa vụ của TCKT sử dụng đất; quy định về nghĩa vụ tài chính của TCKT khi thuê đất... phải được công bố rộng rãi trên các phương tiện thông tin đại chúng; trên cổng thông tin điện tử của UBND các cấp, của cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, của trung tâm phát triển quỹ đất, ban quản lý các dự án, ban quản lý các khu công nghiệp, trên internet... Hơn nữa, những thông tin này được TCKT nói riêng và người sử dụng đất nói chung dễ dàng, thuận tiện trong việc truy cập, tra cứu và sử dụng miễn phí.

Minh bạch về pháp luật cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT được hiểu các quy định về điều kiện cho thuê đất; quy định về hồ sơ, giấy tờ thuê đất; quy định về trình tự, thủ tục và thời hạn cho thuê đất; quy định về căn cứ, thẩm quyền cho thuê đất; quy định về nghĩa vụ tài chính của bên thuê đất; quy định về khiếu nại, tố cáo và trình tự, thủ tục, thẩm quyền giải quyết khiếu nại, tố cáo về cho thuê đất của doanh nghiệp; quy định về trình tự, thủ tục cho thuê đất của TCKT... phải được xây dựng rõ ràng, rành mạch, chi tiết, cụ thể và đầy đủ. Mặt khác, hệ thống pháp luật này thường xuyên được rà soát, sửa đổi, bổ sung để loại bỏ những quy định chung chung, thiếu chi tiết, cụ thể hay quy định mang tính "đính tính" gây khó hiểu hoặc gây ra nhiều cách hiểu và vận dụng khác nhau trên thực tế.

Thứ năm, về tính công bằng.

Pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT phải đảm bảo sự công bằng. Công bằng được hiểu là những giá trị đúng đắn, những quy tắc, chuẩn mực chung hoặc cách thức hành động phù hợp, được cộng đồng thừa nhận. Dưới góc độ pháp lý, bình đẳng và công khai là hai khái niệm khác nhau. Bình đẳng là yếu tố cơ bản hợp thành sự công bằng vì pháp luật dù ở đâu, quốc gia nào đều quy định “*tất cả mọi người bình đẳng trước pháp luật*” (Tuyên ngôn nhân quyền của Liên hợp quốc năm 1948.) Bình đẳng trước pháp luật là điều kiện cơ bản để đạt đến sự công bằng.

Pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT để tạo ra sự công bằng giữa các chủ thể trong quan hệ cho thuê đất thì phải dựa trên chính lợi ích của các chủ thể ấy. Nguyên tắc người thuê phải trả tiền thuê đất và có quyền chiếm hữu, sử dụng trên mảnh đất thuê đó theo đúng mục đích thỏa thuận trong hợp đồng.

Trong nền kinh tế thị trường, các TCKT tham gia quan hệ đất đai trong điều kiện cạnh tranh bình đẳng, lành mạnh. Sự tham gia của các TCKT trong việc thuê đất chỉ có thể đạt hiệu quả thực sự khi quyền tiếp cận đất đai của họ 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 TCKT sử dụng đất thuê được thể hiện như sau:

- Không có sự phân biệt, đối xử trong các quy định về cho thuê đất; trong các quy định về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với TCKT thuộc các thành phần kinh tế trong việc cho thuê đất. Nhà nước không có sự kỳ thị, phân biệt, đối xử hay sự ưu ái, thiên vị cho bất cứ TCKT nào khi cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD.

- Nhà nước áp dụng một hệ thống pháp luật thống nhất cho mọi trường hợp, cho mọi TCKT trong việc cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD.

- Không có các quy định bảo hộ, ưu đãi về quyền tiếp cận đất đai thông qua việc cho thuê đất đối với mọi TCKT sử dụng vào mục đích SX-KD.

- Quy định các quyền và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất áp dụng cho mọi TCKT thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD...

Luật Đất đai năm 2013, Luật Đất đai năm 2024 đã bổ sung các quy định về

hệ thống thông tin, hệ thống giám sát, theo dõi, đánh giá một cách công khai, minh bạch và đảm bảo dân chủ trong điều kiện đất đai thuộc sở hữu toàn dân. Luật Đất đai năm 2024 đã dành một chương để quy định về việc xây dựng hệ thống thông tin đất đai, cơ sở dữ liệu đất đai, bảo đảm quyền tiếp cận thông tin đất đai của mọi chủ thể sử dụng đất (trong đó có TCKT sử dụng đất) v.v...

1.2.4. Cấu trúc về nội dung pháp luật cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế

Cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD là một hình thức để TCKT tiếp cận đất đai và góp phần “hiện thực hóa” các ý tưởng đầu tư, kinh doanh trên thực tế. Hoạt động cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT là một nội dung của việc nhà nước thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai trong việc trao QSDĐ của người sử dụng đất. Nó chịu sự điều chỉnh trực tiếp của Luật Đất đai năm 2013, Luật Đất đai năm 2024 với các nhóm quy định chủ yếu, bao gồm:

Một là, nhóm các quy định chung bao gồm quy định về đối tượng và phạm vi điều chỉnh; quy định về sở hữu đất đai; quy định về người sử dụng đất; quy định về căn cứ xác định các loại đất; quy định về các hành vi bị cấm trong quản lý và sử dụng đất đai; quy định về nguyên tắc sử dụng đất; quy định về khuyến khích đầu tư vào đất đai; quy định về người chịu trách nhiệm trước nhà nước đối với việc sử dụng đất; quy định về người chịu trách nhiệm trước nhà nước đối với đất được giao để quản lý; quy định về phân loại đất... Nhóm các quy định chung về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT không đề cập chi tiết đến nội dung cho thuê đất mà chỉ xác định những vấn đề chung nhất của lĩnh vực này.

Hai là, nhóm các quy phạm pháp luật về chế độ quản lý nhà nước về đất đai; bao gồm các quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy định về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; quy định về đăng ký đất đai, cấp GCNQSDĐ; quy định về thu hồi đất, trưng dụng đất; bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất; quy định về giá đất và các vấn đề tài chính về đất đai; quy định về nội dung quản lý nhà nước về đất đai; quy định về tranh tra, kiểm tra đất đai; quy định về lập hồ sơ địa chính và quy định về hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về đất đai; quy định về khiếu nại, tố cáo và giải quyết khiếu nại tố cáo liên quan đến

việc cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT; quy định về giải quyết tranh chấp về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT; quy định về xử lý vi phạm pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT...

Ba là, nhóm các quy phạm pháp luật về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất nói chung và quyền và nghĩa vụ của TCKT sử dụng đất nói riêng; bao gồm quy định về quyền và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất; quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức sử dụng đất; quy định về quyền và nghĩa vụ của cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất; quy định về quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn ĐTNN sử dụng đất; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao sử dụng đất tại Việt Nam.

Trong các quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức sử dụng đất; pháp luật đất đai quy định quyền và nghĩa vụ của TCKT sử dụng đất theo các hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Bốn là, nhóm các quy phạm pháp luật về hợp đồng chuyển QSDĐ nói chung và hợp đồng cho thuê đất nói riêng. Pháp luật đất đai không quy định chi tiết về năng lực chủ thể ký kết hợp đồng chuyển QSDĐ; nguyên tắc, hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển QSDĐ. Những vấn đề này được BLDS năm 2015 quy định và hợp đồng cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT tuân theo các quy định về những nội dung này của BLDS năm 2015. Luật Đất đai năm 2013 chỉ quy định về vấn đề công chứng, chứng thực của hợp đồng chuyển QSDĐ và hiệu lực pháp lý của hợp đồng chuyển QSDĐ (trong đó có hợp đồng cho thuê đất của TCKT) tại khoản 3 Điều 188. Tiếp đó, Luật Đất đai năm 2024 quy định về công chứng hợp đồng chuyển QSDĐ nói chung và hợp đồng cho thuê đất nói riêng thực hiện theo pháp luật công chứng (điểm d khoản 3 Điều 27).

Năm là, nhóm quy định về trình tự, thủ tục về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT kinh doanh, bao gồm quy định về trình tự, thủ tục cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT; quy định trình tự, thủ tục về cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT; quy định về trình tự, thủ tục giải quyết

khieu nại, tố cáo về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT; quy định về trình tự, thủ tục xử lý vi phạm pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT; quy định về trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT...

Ngoài ra, việc cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT còn chịu sự điều chỉnh của nhiều quy định pháp luật liên quan như quy định về đầu tư; quy định về doanh nghiệp; quy định hợp đồng dân sự về thuê tài sản; quy định về tài chính, quy định về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của các cơ quan quản lý nhà nước và quy định về công chứng, chứng thực; đăng ký đất đai...

Như vậy, cấu trúc pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT theo quan điểm của NCS về cơ bản gồm có:

- Quy định về sở hữu đất đai và QSDĐ;
- Quy định của pháp luật đất đai về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT;
- Quy định của pháp luật đầu tư liên quan tới việc cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT;
- Quy định của pháp luật doanh nghiệp liên quan đến việc cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT;
- Quy định về tài chính liên quan tới việc cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT;
- Quy định về tài chính liên quan đến việc cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT v.v...

1.2.5. Các yếu tố chi phối đến pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế

1.2.5.1. Chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai

Để hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT trước hết cần phải tiếp tục làm rõ nội hàm khái niệm chế độ sở hữu toàn dân về đất đai, từ đó xác định cơ chế pháp lý, các quy định và chính sách cụ thể về đất đai.

Hầu hết các quốc gia trên thế giới đều thừa nhận chế độ đa sở hữu đối với đất đai; trong đó sở hữu tư nhân về đất đai có vai trò quan trọng chi phối đến quan hệ khác. Vì vậy, ở những nước tồn tại đa sở hữu đất đai thì chỉ có luật quản lý đất

đai, không có đạo luật vừa chứa đựng quy phạm hành chính vừa chứa đựng quy phạm dân sự, thương mại về đất đai như Luật Đất đai của Việt Nam. Chế độ sở hữu toàn dân về đất đai được ghi nhận lần đầu tiên trong Hiến pháp năm 1980¹⁰ và tiếp tục được khẳng định trong Hiến pháp năm 1992, Hiến pháp năm 2013 mà Nhà nước là đại diện chủ sở hữu; chính quyền các cấp thực hiện quyền quản lý, quyền định đoạt đất đai; trong đó, quan trọng là quyền chuyển đổi mục đích sử dụng đất và quyền thu hồi đất. Từ đó, chính quyền được phép ban hành những quy định về chuyển đổi mục đích sử dụng và quyền thu hồi đất theo hướng tạo thuận lợi về phía người đại diện chủ sở hữu đất đai.

Chế độ sở hữu toàn dân về đất đai chi phối đến pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT được thể hiện ở những nội dung chủ yếu như sau:

Thứ nhất, chế độ sở hữu toàn dân về đất đai quyết định đến các hình thức cho thuê đất. Hình thức cho thuê đất giữa Nhà nước và TCKT được thực hiện thông qua hợp đồng cho thuê đất dựa trên cơ sở quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Cho thuê đất là quyền của chủ sở hữu toàn dân về đất đai do Nhà nước đại diện thực hiện. Tùy thuộc vào mục đích sử dụng đất, điều kiện thuê đất mà TCKT có nhu cầu sử dụng đất được thuê đất và phải nộp tiền thuê đất.

Thứ hai, chế độ sở hữu toàn dân về đất đai cho phép Nhà nước lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, điều tiết các nguồn lợi từ đất đai thông qua chính sách tài chính đất đai. Quy định này tác động đến giới hạn của chủ thể sử dụng đất (tức ai được giao đất hay thuê đất với các tiêu chí do cơ quan quản lý nhà nước quyết định), mục đích sử dụng đất (với các quy định rất chi tiết về các loại đất và hình thức pháp lý để có đất phụ thuộc vào mục đích sử dụng), quyền liên quan đến việc sử dụng (ví dụ quyền thế chấp, chuyển nhượng, thừa kế v.v...), thời hạn sử dụng đất (được quy định phổ biến là 50 năm, trừ đất ở dân sinh) và thủ tục hành chính nặng nề, phức tạp để chuyển dịch và chuyển đổi QSDĐ, quyền sở hữu của TCKT sử dụng đất thuê (trong trường hợp Nhà nước điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thu hồi đất; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất, xác định giá đất). Do vậy, khi tiến hành giao dịch cho thuê đất thông qua hợp đồng cho thuê đất cho thấy các “yếu tố hành chính” được coi trọng và thực hiện triệt để hơn các “yếu tố dân sự”.

10. Điều 19 Hiến pháp năm 1980.

1.2.5.2. Quan điểm, đường lối của Đảng về phát triển nền kinh tế thị trường nói chung và thị trường bất động sản nói riêng

Quan điểm, đường lối của Đảng là những định hướng chính trị mang tính chiến lược đối với sự phát triển toàn diện của đất nước. Trong quan hệ với pháp luật; quan điểm, đường lối của Đảng giữ vai trò chi phối nội dung của pháp luật. Hay nói cách khác, pháp luật là sự thể chế hóa quan điểm, đường lối của Đảng trong từng lĩnh vực cụ thể. Vì vậy, trong quá trình xây dựng và thực thi pháp luật phải quán triệt đầy đủ quan điểm, đường lối của Đảng.

Quan điểm, đường lối về xây dựng, phát triển nền kinh tế thị trường và hội nhập quốc tế được ghi nhận trong các văn kiện của Đảng. Cương lĩnh xây dựng đất nước trong thời kỳ quá độ lên chủ nghĩa xã hội (bổ sung, phát triển năm 2011) (sau đây gọi là Cương lĩnh năm 1991) tại Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XI của Đảng khẳng định: “*Phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa với nhiều hình thức sở hữu, nhiều thành phần kinh tế, hình thức tổ chức kinh doanh và hình thức phân phối. Các thành phần kinh tế hoạt động theo pháp luật đều là bộ phận hợp thành quan trọng của nền kinh tế, bình đẳng trước pháp luật, cùng phát triển lâu dài, hợp tác và cạnh tranh lành mạnh*”. Nếu như trong Cương lĩnh năm 1991, Đảng ta xác định: “*Xã hội chủ nghĩa mà nhân dân ta xây dựng là một xã hội: Dân giàu, nước mạnh, dân chủ, công bằng, văn minh; do nhân dân làm chủ; có một nền kinh tế phát triển cao dựa trên lực lượng sản xuất hiện đại và chế độ công hữu về các tư liệu sản xuất chủ yếu*” thì đến Cương lĩnh 2011, Đảng đã bổ sung bằng “*Có nền kinh tế phát triển cao dựa trên lực lượng sản xuất hiện đại và quan hệ sản xuất tiến bộ phù hợp*”. Văn kiện Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XIII chỉ rõ: “*Thống nhất và nâng cao nhận thức về phát triển kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa là mô hình kinh tế tổng quát của nước ta trong thời kỳ quá độ lên chủ nghĩa xã hội. Đó là nền kinh tế thị trường hiện đại, hội nhập quốc tế, vận hành đầy đủ, đồng bộ theo các quy luật của kinh tế thị trường, có sự quản lý của Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa, do Đảng Cộng sản Việt Nam lãnh đạo; bảo đảm định hướng xã hội chủ nghĩa vì mục tiêu “dân giàu, nước mạnh, dân chủ, công bằng, văn minh” phù hợp với từng giai*

đoạn phát triển của đất nước. Nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa Việt Nam có nhiều hình thức sở hữu, nhiều thành phần kinh tế; trong đó kinh tế nhà nước giữ vai trò chủ đạo; kinh tế tập thể, kinh tế hợp tác không ngừng được củng cố, phát triển; kinh tế tư nhân là một động lực quan trọng; kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được khuyến khích phát triển phù hợp với chiến lược, quy hoạch và kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội... Nhà nước quản lý nền kinh tế bằng pháp luật, cơ chế, chính sách, chiến lược, quy hoạch, kế hoạch, các tiêu chuẩn, định mức và lực lượng kinh tế nhà nước phù hợp với các yêu cầu và quy luật của kinh tế thị trường. Thị trường đóng vai trò quyết định trong xác định giá cả hàng hóa, dịch vụ; tạo động lực huy động, phân bổ hiệu quả các nguồn lực; điều tiết sản xuất và lưu thông; điều tiết hoạt động của doanh nghiệp, thanh lọc những doanh nghiệp yếu kém”¹¹...

Điều này là cần thiết; bởi lẽ, theo quan niệm của chủ nghĩa Mác - Lênin, quy luật về mối quan hệ biện chứng giữa lực lượng sản xuất và quan hệ sản xuất là “xương sống” của mọi hình thái kinh tế - xã hội. Quan hệ sở hữu công hữu tư liệu sản xuất không đồng nhất với quan hệ sản xuất. Dù đóng vai trò hết sức quan trọng, song quan hệ sở hữu cũng chỉ là một trong ba yếu tố (quan hệ sở hữu, quan hệ quản lý và quan hệ phân phối) cấu thành quan hệ sản xuất. Như vậy, Đại hội lần thứ XI của Đảng Cộng sản Việt Nam đã rút ra một trong những bài học quan trọng về sự phù hợp của quan hệ sản xuất với trình độ phát triển của lực lượng sản xuất; Đại hội Đảng lần thứ XIII xác định mối quan hệ giữa Nhà nước và thị trường... Để xây dựng nền kinh tế thị trường định hướng XHCN đòi hỏi phải hoàn thiện các yếu tố kinh tế thị trường. Pháp luật về thuê đất phải thể chế hóa đường lối chính sách của Đảng trong lĩnh vực đất đai. Pháp luật đất đai phải phù hợp với đường lối, quan điểm của Đảng. Dựa vào căn cứ này, việc xây dựng và hoàn thiện pháp luật về thuê đất trong quan hệ cho thuê đất giữa Nhà nước và người sử dụng phải hướng vào việc bảo đảm các QSDĐ cho các chủ thể sử dụng đất thuê và phù hợp với những nguyên tắc khách quan của thị trường.

1.2.5.3. Sự thống nhất, đồng bộ giữa các đạo luật điều chỉnh quan hệ cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế

11. Đảng Cộng sản Việt Nam (2021), Văn kiện Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ XIII, Tập 1, Nxb Chính trị quốc gia - Sự thật, Hà Nội, tr. 128, 129, 131.

Hoạt động cho thuê đất còn do nhiều ngành luật khác điều chỉnh như: BLDS, Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư... Mỗi đạo luật được ban hành có mục đích và nhiệm vụ khác nhau. Vì thế, sự không thống nhất giữa các đạo luật điều chỉnh quan hệ thuê đất là điều không thể tránh khỏi. Nếu những quy phạm nằm trong đạo luật chuyên biệt không mâu thuẫn với những quy phạm cùng tính chất nằm trong đạo luật khác thì không ảnh hưởng còn nếu không thống nhất; thậm chí mâu thuẫn sẽ ảnh hưởng đến tính hiệu quả thực thi. Luật Đất đai quy định về hình thức cho thuê, điều kiện thuê, các quyền của người sử dụng đất, trình tự, thủ tục; BLDS năm 2015 lại quy định về giao dịch và các điều kiện của hợp đồng thuê khoán tài sản; trong đó có đất đai, hợp đồng cho thuê lại QSDĐ. Trong Luật Đất đai, hầu hết những quy phạm mang tính chất hành chính; trong khi đó, BLDS điều chỉnh quan hệ thuê QSDĐ bằng các quy phạm mang tính dân sự. Đây là yếu tố ảnh hưởng đến pháp luật về thuê đất vì có sự chông chéo, mâu thuẫn, không đồng nhất giữa hai quy phạm pháp luật cùng điều chỉnh về một đối tượng. Vì vậy, để pháp luật cho thuê đất được thực thi có hiệu quả đòi hỏi sự thống nhất giữa những quy phạm điều chỉnh quan hệ thuê đất...

1.2.6. Điều kiện bảo đảm thực hiện hiệu quả pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế

1.2.6.1. Điều kiện pháp luật

Muốn thực hiện pháp luật về cho đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT có hiệu quả phụ thuộc rất lớn vào mức độ hoàn thiện của hệ thống văn bản pháp luật về đất đai nói chung và pháp luật về cho thuê đất nói riêng. Bản thân các văn bản pháp luật đó phải có chất lượng thì mới đảm bảo việc thực hiện pháp luật có kết quả tốt; bởi lẽ, pháp luật tạo lập cơ sở pháp lý để Nhà nước thực hiện việc cho đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT trên thực tế. Vì thế, các văn bản pháp luật về cho đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT phải đảm bảo nội dung sau:

Một là, bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất. Nội dung các văn bản pháp luật về cho đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT không trái với Hiến pháp, không chông chéo, không mâu thuẫn với nhau và không mâu thuẫn với các văn bản pháp luật có liên quan. Nhưng vẫn phải có đặc điểm riêng biệt của việc cho thuê đất

sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT. Riêng nhưng đều liên quan chặt chẽ với nhau, trong mỗi hoạt động đều có ý nghĩa, tác dụng, ảnh hưởng của hoạt động khác. Thông qua việc cho đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT, những quy định cơ bản của pháp luật về đất đai, pháp luật về đầu tư, pháp luật về doanh nghiệp; pháp luật về dân sự, pháp luật về tài chính, pháp luật về công chứng... không chỉ được tuyên truyền đến các nhà đầu tư, doanh nghiệp, TCKT mà còn được thực hiện đối với tổ chức khác và người dân. Hoạt động này cung cấp tri thức, sự hiểu biết về pháp luật, xây dựng tình cảm, thái độ đúng đắn đối với pháp luật, làm cho mọi người nhận thức được quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của họ, hình dung được hành vi xử sự nào là đúng đắn.

Hai là, trách nhiệm tổ chức thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT không chỉ của UBND các cấp; của các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai mà còn là trách nhiệm của mọi người dân. Lâu nay khi đề cập đến vấn đề thực hiện pháp luật, chúng ta thường coi đó là trách nhiệm của các cơ quan hành pháp, tư pháp. Thực tiễn tổ chức thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT cho thấy, ngoài các cơ quan nhà nước, nếu toàn bộ những thành viên khác của hệ thống chính trị đều nêu cao trách nhiệm, có hình thức tổ chức tuyên truyền, giải thích, vận động phù hợp với vai trò, chức năng của mình thì sẽ đem lại hiệu quả cao hơn trong thực hiện pháp luật. Tổ chức Đảng, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các thành viên của Mặt trận các cấp; nhất là ở cấp cơ sở, phải lồng ghép tuyên truyền việc cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT vào công tác vận động quần chúng sẽ góp phần nâng cao ý thức trách nhiệm và sự đồng thuận của cả xã hội. Tổ chức thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT với sự tham gia của toàn bộ hệ thống chính trị dưới những hình thức phong phú, sinh động sẽ tạo nên dư luận xã hội ủng hộ, đồng tình với những hành vi xử sự đúng đắn, lên án những hành vi xử sự trái pháp luật, qua đó cũng góp phần định hướng hành vi của công dân xử sự theo yêu cầu của pháp luật. Tuy nhiên, hiệu quả thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT sẽ không cao nếu người sử dụng đất, TCKT sử dụng

đất và mọi người dân không tự giác chấp hành pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT.

Ba là, xử lý nghiêm minh, kịp thời mọi vi phạm pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT. Công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục, giải thích, hướng dẫn, tổ chức vận động thực hiện pháp luật có tác dụng nâng cao ý thức pháp luật cho các chủ thể. Tuy nhiên, vai trò này tác động đến các chủ thể không phải lúc nào cũng có kết quả như nhau, trong xã hội vẫn có những người vi phạm pháp luật. Để bảo đảm cho pháp luật được thực hiện đòi hỏi phải xử lý nghiêm minh, kịp thời mọi hành vi vi phạm pháp luật. Đó là nội dung yêu cầu khách quan trong tổ chức thực hiện pháp luật, bảo đảm cho pháp luật được thực hiện trong thực tế. Các văn bản pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT có quy định về khen thưởng và xử lý vi phạm trong lĩnh vực đất đai, tùy theo tính chất, mức độ của vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

1.2.6.2. Điều kiện về trình độ, năng lực, phẩm chất chính trị và đạo đức của đội ngũ cán bộ, công chức thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai

Trình độ, năng lực, phẩm chất chính trị và đạo đức của đội ngũ cán bộ, công chức làm nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai là một trong những yếu tố quyết định bảo đảm thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT đạt hiệu quả cao. Chủ tịch Hồ Chí Minh đã từng nói “*cán bộ là cái gốc của mọi công việc*”¹², hoặc “*muôn việc thành công hoặc thất bại, đều do cán bộ tốt hoặc kém*”¹³. Cán bộ, công chức làm nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai phải là người có đủ trình độ, năng lực hoàn thành tốt công việc được giao; đồng thời là người có phẩm chất chính trị, đạo đức tốt. Thực tiễn đã chứng minh rằng các chủ thể này mà trình độ, năng lực yếu kém, lại thiếu trách nhiệm, thiếu nhiệt tình trong công việc thì việc thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT đạt hiệu quả thấp. Phẩm chất chính trị, đạo đức của cán bộ, công chức làm nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai có ảnh hưởng trực tiếp đến việc thực hiện

12. Hồ Chí Minh (1978), Tuyển tập, Nxb Sự thật, Hà Nội, tr. 269.

13. Hồ Chí Minh (1978), Tuyển tập, Nxb Sự thật, Hà Nội, tr. 240.

pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT. Họ phải biết kết hợp giữa quan điểm, đường lối của Đảng; chính sách, pháp luật của Nhà nước với điều kiện kinh tế - xã hội, điều kiện thực tiễn, hoàn cảnh cụ thể của đất nước, của từng địa phương để thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT. Bản thân cán bộ, công chức làm nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai phải là người gương mẫu trong chấp hành pháp luật, là người có uy tín, có đạo đức trong cộng đồng thì mới có thể thuyết phục được người khác. Như vậy, để bảo đảm thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT đạt hiệu quả cao cần nâng cao kiến thức pháp luật, trình độ chuyên môn, năng lực, kỹ năng nghiệp vụ, bên cạnh đó còn phải tăng cường giáo dục, rèn luyện phẩm chất chính trị, đạo đức, lối sống cho đội ngũ cán bộ, công chức làm nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai.

1.2.6.3. Điều kiện về ý thức pháp luật của các chủ thể trong thực hiện pháp luật về cho đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế

Ý thức pháp luật thể hiện sự nhận thức của các chủ thể và thái độ của họ đối với các quy định của pháp luật. Pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT được thực hiện tốt hay không phụ thuộc vào nhiều yếu tố, trong đó ý thức pháp luật của các chủ thể là yếu tố chủ quan có ý nghĩa rất quan trọng. Các chủ thể thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT, bao gồm: các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, cán bộ, công chức nhà nước có thẩm quyền, doanh nghiệp, TCKT, hộ gia đình và mọi người dân v.v...

Trong nhiều trường hợp vi phạm pháp luật, không tuân thủ pháp luật là do trình độ văn hóa thấp, sự thiếu hiểu biết pháp luật của một bộ phận nhân dân; nhưng cũng có trường hợp công dân có trình độ văn hóa nhất định, có hiểu biết pháp luật nhưng đạo đức, nhân cách kém nên vẫn cố tình vi phạm pháp luật hoặc một bộ phận cán bộ, công chức nhà nước có thẩm quyền lợi dụng chức vụ quyền hạn, công việc được giao để tham nhũng, tiêu cực, trục lợi, thực hiện hành vi trái pháp luật. Trong một xã hội ngày càng phát triển, trình độ văn hóa của nhân dân sẽ ngày càng được nâng cao, tạo cơ sở cho việc nâng cao ý thức pháp luật, vì phải có trình độ văn hóa nhất định thì mới có thể tiếp thu, nhận thức về pháp luật, xây dựng tình cảm, lòng

tin vào pháp luật; qua đó chuyển hóa thành hành vi tích cực thực hiện theo yêu cầu của pháp luật. Sự bảo đảm thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT không chỉ xuất phát từ ý thức pháp luật của các cơ quan nhà nước, cán bộ, công chức nhà nước có thẩm quyền mà còn từ ý thức pháp luật của các TCKT, nhà đầu tư, các doanh nghiệp và người dân v.v... Do vậy, nâng cao ý thức pháp luật của các chủ thể trong thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT là một giải pháp hữu hiệu để bảo đảm thực hiện tốt pháp luật về cho thuê đất.

1.2.6.4. Điều kiện đảm bảo về nguồn vốn và các cơ sở vật chất

Thực hiện pháp luật nói chung và thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng đòi hỏi phải có những chi phí nhất định. Để nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai nói chung và quản lý nhà nước về cho thuê đất nói riêng..., chúng ta không chỉ có ý thức, có quyết tâm chính trị về cho đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT mà phải đầu tư một nguồn vốn rất lớn để chi trả cho hoạt động quản lý nhà nước về đất đai; xác minh nguồn gốc sử dụng đất, đo đạc, xác định ranh giới, mốc giới, diện tích của từng thửa đất; cấp GCNQSDĐ; xây dựng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về cho thuê đất phục vụ cho việc quản lý có hiệu quả loại đất này v.v... Thực tế đã chứng minh làm bất cứ điều gì mà thiếu kinh phí, cơ sở vật chất thì khó có thể thực hiện được. Điều này cũng không phải là một ngoại lệ trong hoạt động cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT. Hiện nay, phần lớn nguồn kinh phí đầu tư trong lĩnh vực đất đai nói chung và thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng chủ yếu dựa vào ngân sách nhà nước. Tuy nhiên, trong điều kiện ngân sách nhà nước eo hẹp và hạn chế nên hiệu quả thực thi pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT chưa đạt hiệu quả mong muốn. Vì vậy, Nhà nước cần nghiên cứu để khai thác, tạo lập thêm nguồn vốn bổ sung cho ngân sách nhà nước để sử dụng cho mục đích này v.v...

Kết luận Chương 1

1. Cho thuê đất là một phương thức phổ biến trong việc phân phối đất đai cho nhu cầu sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT do Nhà nước - thông qua các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện. Cho thuê đất còn là một phương thức để Nhà nước thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai.

Trong điều kiện đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý, cho đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT là một trong những cơ sở pháp lý làm phát sinh QSDĐ của TCKT. Hoạt động cho thuê đất vừa mang tính chất hành chính vừa mang tính chất dân sự.

Tính chất hành chính thể hiện, cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất ký một quyết định hành chính về cho thuê đất cho TCKT sử dụng vào mục đích SX-KD làm phát sinh QSDĐ của tổ chức này.

Tính chất dân sự thể hiện, trên cơ sở quyết định hành chính cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; cơ quan quản lý chuyên ngành về đất đai ký hợp đồng cho thuê đất với TCKT sử dụng vào mục đích SX-KD (bên thuê đất). Bản chất pháp lý của hợp đồng cho thuê đất là một dạng cụ thể của hợp đồng dân sự. Việc ký kết hợp đồng cho thuê đất giữa bên cho thuê đất và bên thuê đất tuân theo các quy định chung về hợp đồng dân sự của BLDS năm 2015 về nguyên tắc, căn cứ, điều kiện, hình thức và nội dung.

2. Đất đai là nguồn tài nguyên thiên nhiên vô cùng quý giá nhưng mang tính hữu hạn; trong khi nhu cầu thuê đất của xã hội nói chung và nhu cầu thuê đất của TCKT không ngừng tăng lên. Đặt trong bối cảnh kinh tế thị trường, đất đai ngày càng có giá nên việc có đất sử dụng đem lại cho người sử dụng đất những lợi ích kinh tế từ đất đai có giá trị vật chất rất lớn lên đến hàng tỷ, hàng chục tỷ đồng. Vì vậy, có không ít tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tìm mọi cách để có được đất (kể cả việc sử dụng các biện pháp mà pháp luật nghiêm cấm). Điều này tiềm ẩn nguy cơ tham nhũng, tiêu cực, lợi ích nhóm trong hoạt động cho thuê đất gây lũng đoạn chế độ quản lý nhà nước về đất đai. Để ngăn ngừa, khắc phục những hệ lụy này, pháp luật về cho thuê đất nói chung và cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng được xây dựng và ban hành.

Pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT bao gồm tổng hợp các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành và bảo đảm thực hiện bằng sức mạnh cưỡng chế của Nhà nước nhằm điều chỉnh các quan hệ xã hội về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT đảm bảo việc phân phối, sử dụng đất đai đúng quy hoạch, đúng mục đích, tiết kiệm và đạt hiệu quả kinh tế cao. Lĩnh vực pháp luật này có một số đặc điểm chủ yếu như: Đây là lĩnh vực pháp luật tổng hợp gồm quy phạm pháp luật của một số đạo luật có liên quan; là lĩnh vực pháp luật có các quy định mang tính chất nội dung và các quy định mang tính chất hình thức...

Nội dung cơ bản của pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT, bao gồm các quy định về chủ thể cho thuê đất và chủ thể thuê đất; quy định về quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê đất và bên thuê đất; quy định về căn cứ, đối tượng, hình thức cho thuê đất; quy định về thẩm quyền cho thuê đất; quy định về trình tự, thủ tục cho thuê đất...

3. Pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT được đánh giá có hiệu quả, phù hợp dựa trên các tiêu chí cơ bản sau đây: i) Pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT phải phù hợp với đường lối, chủ trương của Đảng; chính sách, pháp luật của Nhà nước; phù hợp với điều kiện của kinh tế thị trường và yêu cầu của hội nhập quốc tế; ii) Pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT phải phù hợp với điều kiện kinh tế thị trường ở Việt Nam và yêu cầu hội nhập quốc tế; iii) Pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT phải đảm bảo tính công khai, minh bạch; iv) Pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT phải đảm bảo sự công bằng...

4. Để việc thực thi pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT có hiệu quả thì không thể tách rời các điều kiện đảm bảo. Các điều kiện cơ bản này bao gồm: i) Điều kiện về pháp luật; ii) Điều kiện về trình độ, năng lực, phẩm chất chính trị và đạo đức của đội ngũ cán bộ, công chức thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai nói chung và cho thuê đất nói riêng; iii) Điều kiện về ý thức pháp luật của các chủ thể trong thực hiện pháp luật về cho thuê đất; iv) Điều kiện đảm bảo về nguồn vốn và các cơ sở vật chất khác v.v...

Chương 2
THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ CHO THUÊ ĐẤT
SỬ DỤNG VÀO MỤC ĐÍCH SẢN XUẤT - KINH DOANH
CỦA TỔ CHỨC KINH TẾ VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN Ở VIỆT NAM

2.1. Thực trạng pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế

2.1.1. Về căn cứ cho thuê đất để sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh

Căn cứ cho thuê đất là một thuật ngữ được sử dụng trong các văn bản pháp luật đất đai song lại chưa được giải thích chính thức về nội hàm. Tại Điều 3 giải thích từ ngữ của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 3 của Luật Đất đai năm 2024 cũng không giải thích về nội hàm của thuật ngữ này. Trong khi đó, căn cứ cho thuê đất là cơ sở pháp lý để Nhà nước thông qua các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai bằng một trong các phương thức trao QSDĐ thể hiện bằng quyết định cho thuê đất cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất (gọi chung là người sử dụng đất). Trước khi đi tìm hiểu nội dung quy định của pháp luật hiện hành về căn cứ cho thuê đất thì cần giải mã nội hàm khái niệm căn cứ cho thuê đất là gì? Theo Từ điển tiếng Việt thông dụng: “*Căn cứ: Dựa vào, lấy làm cơ sở*”¹⁴. Từ quan niệm về ngôn ngữ học và nội dung quy định hiện hành về căn cứ cho thuê đất có thể hiểu căn cứ cho thuê đất là cái mà Nhà nước dựa vào, lấy làm cơ sở để thực hiện việc cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT.

Như đã đề cập căn cứ cho thuê đất là cơ sở pháp lý để cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành cho thuê đất. Để việc cho thuê đất đúng đối tượng, tránh vi phạm vì mục đích vụ lợi, tham nhũng, tiêu cực hoặc vì lợi ích nhóm... thì việc quy định cụ thể, minh bạch về căn cứ cho thuê đất có ý nghĩa quan trọng. Bởi lẽ:

Một là, việc quy định cụ thể, tường minh căn cứ cho thuê đất giúp cơ quan nhà nước có thẩm quyền thuận lợi trong việc áp dụng khi tiến hành cho thuê đất trên thực tế;

14. Nguyễn Như Ý (chủ biên) (2001), Từ điển tiếng Việt thông dụng, Nxb Giáo dục, Hà Nội, tr. 112.

tránh tình trạng cho thuê đất nhưng cơ quan nhà nước có thẩm quyền lúng túng không biết việc làm này của mình đúng hay sai; có được pháp luật cho phép hay không.

Hai là, thông qua việc quy định công khai minh bạch về căn cứ cho thuê đất giúp cho người dân nói chung và người sử dụng đất nói riêng theo dõi, giám sát, kiểm tra việc cho thuê đất của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền có thực hiện đúng pháp luật hay không? Từ đó, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan tự bảo vệ được quyền và lợi ích hợp pháp của mình trong tiếp cận đất đai.

Với ý nghĩa đó, Luật Đất đai năm 2024 quy định căn cứ cho thuê đất, cụ thể như sau: “1. Căn cứ giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất là văn bản phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; 2. Căn cứ giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất là văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu; 3. Căn cứ giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này, như sau: a) Đối với dự án thuộc danh mục quy định tại điểm b khoản 3 Điều 67 của Luật này thì căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở hoặc văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư; b) Đối với dự án quy định tại khoản 4 Điều 67 của Luật này thì căn cứ vào quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở hoặc văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư; 4. Trường hợp quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có phân kỳ tiến độ hoặc việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo tiến độ thì cơ

quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định việc giao đất, cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư, tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; 5. Căn cứ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong khu dân cư, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở sang đất ở hoặc chuyển mục đích sử dụng các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân là quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; 6. Căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư được thực hiện theo quy định của Chính phủ”¹⁵. Như vậy, so với quy định về căn cứ cho thuê đất của Luật Đất đai năm 2013 dựa 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 của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân mà nhu cầu này được thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin giao đất, cho thuê đất; Luật Đất đai năm 2024 đã sửa đổi, bổ sung 06 căn cứ giao đất, cho thuê đất được quy định tại Điều 116 nhằm đáp ứng với nhu cầu sử dụng đất của người sử dụng đất nói chung và của TCKT sử dụng đất nói riêng trên thực tế hiện nay.

2.1.2. Về thẩm quyền cho thuê đất để sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế

Trước khi tìm hiểu thực trạng pháp luật về thẩm quyền cho thuê đất để sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT thì cần phải hiểu thẩm quyền cho thuê đất để sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT là gì? Thẩm quyền là một thuật ngữ được sử dụng phổ biến trong lĩnh vực pháp luật. Trong pháp luật đất đai, thẩm quyền cho thuê đất xác định ai, cơ quan, tổ chức nào có quyền cho thuê đất. Xét ở góc độ học thuật, thẩm quyền nói chung và thẩm quyền cho thuê đất nói riêng được nghiên cứu, giải mã cụ thể như sau:

Theo Từ điển tiếng Việt thông dụng: “*Thẩm quyền: Quyền xem xét, quyết định*”¹⁶.

15. Điều 116 Luật Đất đai năm 2024.

16. Từ điển Tiếng Việt thông dụng, Sdd, tr. 727.

Theo Từ điển Luật học xuất bản năm 1999: “*Thẩm quyền: Tổng hợp các quyền và nghĩa vụ hành động, quyết định của các cơ quan, tổ chức thuộc hệ thống bộ máy nhà nước do luật pháp quy định như thẩm quyền của tòa án các cấp, thẩm quyền của viện kiểm sát các cấp, của cơ quan công an các cấp v.v... Hành động, quyết định trong phạm vi thẩm quyền do luật pháp quy định là điều kiện để đảm bảo trật tự pháp luật và pháp chế thống nhất, tránh được sự trùng lặp, lấn sân trong thực hiện chức năng, nhiệm vụ của cơ quan các cấp, các ngành. Vượt qua thẩm quyền, làm trái thẩm quyền trong ban hành các văn bản, quyết định là cơ sở pháp lý để hủy bỏ các văn bản ấy*”¹⁷.

Theo Từ điển Luật học do Viện Khoa học Pháp lý (Bộ Tư pháp) biên soạn năm 2006: “*Thẩm quyền: Quyền chính thức được xem xét để kết luận và định đoạt, quyết định một vấn đề*”¹⁸ v.v...

Như vậy, thẩm quyền cho thuê đất để sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT là quyền của tổ chức, cơ quan nhà nước trong việc quyết định cho thuê đất để sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT được pháp luật quy định. Chế độ sở hữu đất đai ở nước ta không giống với nhiều quốc gia trên thế giới. Trong khi phần lớn các nước quy định những hình thức sở hữu đất đai khác nhau thì Điều 12 của Luật Đất đai năm 2024 của Việt Nam quy định: “*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*”. Trên cơ sở đất đai thuộc sở hữu toàn dân, Nhà nước với tư cách đại diện chủ sở hữu đất đai thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu bằng một trong các phương thức trao QSDĐ thông qua việc giao đất, cho thuê đất, công nhận QSDĐ¹⁹. Trên cơ sở đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất (gọi là bên cho thuê đất) bao gồm:

Thứ nhất, UBND cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp sau đây: a) Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức trong nước; b) Giao đất,

17. Trường Đại học Luật Hà Nội (1999), Từ điển Luật học, Nxb Từ điển Bách khoa, Hà Nội, tr. 459.

18. Viện Khoa học Pháp lý - Bộ Tư pháp (2006), Từ điển Luật học, Nxb Từ điển Bách khoa & Nxb Tư pháp, Hà Nội, tr. 701.

19. Điều 13 Luật Đất đai năm 2024.

cho thuê đất đối với tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc; c) Giao đất, cho thuê đất đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, TCKT có vốn ĐTNN; d) Cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.

Thứ hai, UBND cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp sau đây: a) Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với cá nhân. Trường hợp cho cá nhân thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 ha trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của UBND cấp tỉnh trước khi quyết định; b) Giao đất đối với cộng đồng dân cư.

Thứ ba, UBND cấp xã cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

Thứ tư, cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này là cơ quan có thẩm quyền quyết định điều chỉnh, gia hạn sử dụng đất đối với trường hợp người sử dụng đất đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày 01/01/2025²⁰ và các trường hợp quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật này (Luật Đất đai năm 2024).

Thứ năm, cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại các khoản 1, 2 và 4 Điều này không được phân cấp, không được ủy quyền.

Như vậy, bên cho thuê đất là cơ quan nhà nước có thẩm quyền bao gồm: UBND cấp tỉnh, UBND cấp huyện, UBND cấp xã. Việc cho thuê đất của các cơ quan này căn cứ vào từng nhóm đối tượng, chủ thể có nhu cầu sử dụng đất. Hơn nữa, phạm vi và đối tượng cho thuê đất giữa UBND các cấp cũng không giống nhau: UBND cấp xã chỉ có quyền cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn; trong khi đó, UBND cấp huyện cho thuê đất đối với cá nhân; cộng đồng dân cư. UBND cấp tỉnh cho thuê đất đối với các đối tượng còn lại. Sở dĩ, pháp luật quy định thẩm quyền cho thuê đất như vậy vừa đảm

20. Ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành.

bảo sự rõ ràng, rành mạch trong việc cho thuê đất vừa thuận tiện cho việc theo dõi, giám sát, xử lý vi phạm pháp luật về cho thuê đất. Từ thẩm quyền cho thuê đất nói chung được quy định trong Luật Đất đai năm 2024 có thể thấy rằng UBND cấp tỉnh là cơ quan có thẩm quyền cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT.

2.1.3. Về đối tượng thuê đất là tổ chức kinh tế sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh

2.1.3.1. Tổ chức kinh tế trong nước

Theo pháp luật đất đai hiện hành, bên thuê đất nói chung và bên thuê đất để sử dụng vào mục đích SX-KD nói riêng là người sử dụng đất. Vậy người sử dụng đất bao gồm những đối tượng cụ thể nào? Theo Điều 4 của Luật Đất đai năm 2024 thì người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận QSDĐ; đang sử dụng đất ổn định, đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà chưa được Nhà nước cấp GCNQSDĐ, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và QSDĐ ở, GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; nhận QSDĐ; thuê lại đất theo quy định của Luật này, bao gồm: 1. Tổ chức trong nước gồm: a) Cơ quan nhà nước, cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam, đơn vị vũ trang nhân dân, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, đơn vị sự nghiệp công lập và tổ chức khác theo quy định của pháp luật; b) TCKT theo quy định của Luật Đầu tư, trừ trường hợp quy định tại khoản 7 Điều này (sau đây gọi là TCKT); 2. Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc; 3. Cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam (sau đây gọi là cá nhân); 4. Cộng đồng dân cư; 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 gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài; 7. TCKT có vốn ĐTNN.

Các TCKT là chủ thể được quyền thuê đất khi có nhu cầu sử dụng đất thuê bao gồm TCKT trong nước và TCKT nước ngoài. Vậy TCKT sử dụng đất là gì? Có nhiều quan niệm về TCKT được đề cập trong các sách báo pháp lý.

Một là, TCKT theo cách hiểu của Từ điển Luật học.

Trong nền kinh tế thị trường, TCKT 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 TCKT 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*"²¹. Trước đây trong nền kinh tế kế hoạch hóa tập trung quan liêu bao cấp, TCKT 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 TCKT dường như người ta chỉ nghĩ đến TCKT nhà nước hoặc TCKT của Nhà nước. Trong nền kinh tế thị trường, TCKT do nhiều thành phần kinh tế thành lập nên nội hàm của khái niệm TCKT bao gồm TCKT nhà nước và TCKT phi nhà nước (TCKT tư nhân, TCKT tập thể, TCKT hỗn hợp và TCKT 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 TCKT, NCS cho rằng TCKT được hiểu như sau: i) TCKT là một pháp nhân được thành lập theo quy định của pháp luật; ii) Có chức năng SX-KD, dịch vụ; iii) Được thành lập dưới hình thức doanh nghiệp, công ty, hợp tác xã v.v...

Thứ hai, TCKT theo giải thích của Luật Đất đai năm 2013.

Điều 3 khoản 26 Luật Đất đai năm 2013 quy định: "*Tổ chức kinh tế bao gồm doanh nghiệp, hợp tác xã và tổ chức kinh tế khác theo quy định của pháp luật dân sự, trừ doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài*".

21. Viện Khoa học Pháp lý (Bộ Tư pháp) (2006), Từ điển Luật học, Nxb Từ điển Bách khoa và Nxb Tư pháp, Hà Nội, tr. 779.

Các TCKT trong nước nói trên đều là các tổ chức được thành lập theo quy định của pháp luật Việt Nam, được quy định trong Hiến pháp và các ngành luật khác và không hẳn đã có tư cách pháp nhân như doanh nghiệp tư nhân hay công ty hợp danh.

2.1.3.2. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài

Bên cạnh TCKT trong nước sử dụng đất còn có TCKT nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam. Chủ thể này xuất hiện kể từ khi Luật ĐTNN năm 1987 ra đời điều chỉnh quan hệ ĐTNN tại Việt Nam. Theo đó, Nhà nước khuyến khích, kêu gọi và bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của nhà ĐTNN khi thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam. Các đạo luật tiếp theo như Luật Đầu tư năm 1995, Luật Đầu tư năm 2005, Luật Đầu tư năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành kế thừa và phát triển những nội dung của Luật ĐTNN năm 1987. Để góp phần tạo khung pháp lý đồng bộ cho hoạt động ĐTNN, Luật Đất đai năm 1993, Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1998; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2001; Luật Đất đai năm 2003; Luật Đất đai năm 2013 và Luật Đất đai năm 2024 quy định về việc sử dụng đất của tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam. Thuật ngữ tổ chức, nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam được sử dụng trong các văn bản pháp luật đất đai. Tuy nhiên, kể từ khi Luật Đất đai năm 2013 ra đời; thuật ngữ tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất được thay thế bằng thuật ngữ doanh nghiệp có vốn ĐTNN sử dụng đất. Để đảm bảo sự thống nhất với quy định của Luật Đầu tư năm 2020, Luật Đất đai năm 2024 thay thế thuật ngữ doanh nghiệp có vốn ĐTNN bằng thuật ngữ TCKT có vốn ĐTNN trong sử dụng đất. Điều 3 của Đạo luật này quan niệm TCKT ĐTNN sử dụng đất như sau: “*Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài là tổ chức kinh tế phải đáp ứng điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư quy định đối với nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật Đầu tư để thực hiện dự án có sử dụng đất*”²².

22. Khoản 46 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024.

2.1.4. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế thuê đất sử dụng đất vào mục đích sản xuất - kinh doanh

2.1.4.1. Quyền và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất

Để tạo sự bình đẳng về quyền và nghĩa vụ giữa các chủ thể sử dụng đất không phân biệt là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân hay người sử dụng đất trong nước với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, TCKT có vốn ĐTNN, tổ chức nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam; Luật Đất đai năm 2024 quy định quyền và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất; theo đó, mọi tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận QSDĐ có quyền và nghĩa vụ chung sau đây:

Thứ nhất, quyền của người sử dụng đất.

Một là, quyền chung của người sử dụng đất.

Theo Điều 26 của Luật Đất đai năm 2024, TCKT là một đối tượng sử dụng đất thuộc nội hàm người sử dụng đất. Vì vậy, TCKT sử dụng đất có quyền chung của người sử dụng đất bao gồm: 1. Được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là GCNQSDĐ) khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai; 2. Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất sử dụng hợp pháp; 3. Hưởng các lợi ích khi Nhà nước đầu tư để bảo vệ, cải tạo và phát triển đất nông nghiệp; 4. Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, phục hồi đất nông nghiệp; 5. Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình; 6. Được quyền chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan; 7. Được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024; 8. Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm QSDĐ hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai²³.

Hai là, quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho QSDĐ; thế chấp, góp vốn bằng QSDĐ.

23. Điều 26 Luật Đất đai năm 2024.

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho QSDĐ; thế chấp, góp vốn bằng QSDĐ theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và luật khác có liên quan.

2. Nhóm người sử dụng đất mà có chung QSDĐ thì có các quyền và nghĩa vụ như sau:

a) Nhóm người sử dụng đất bao gồm thành viên hộ gia đình, cá nhân thì có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của cá nhân theo quy định của Luật Đất đai năm 2024.

Trường hợp trong nhóm người sử dụng đất có thành viên là TCKT thì có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của TCKT theo quy định của Luật Đất đai năm 2024;

b) Trường hợp nhóm người sử dụng đất mà QSDĐ phân chia được theo phần cho từng thành viên trong nhóm, nếu từng thành viên của nhóm muốn thực hiện quyền đối với phần QSDĐ của mình thì phải thực hiện đăng ký biến động hoặc tách thửa theo quy định, làm thủ tục cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và được thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024.

Trường hợp QSDĐ của nhóm người sử dụng đất không phân chia được theo phần thì các thành viên cùng nhau thực hiện hoặc ủy quyền cho người đại diện để thực hiện quyền và nghĩa vụ của nhóm người sử dụng đất²⁴.

Ba là, quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất.

1. Tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, TCKT có vốn ĐTNN đang được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm nhưng thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 được lựa chọn chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho thời gian thuê đất còn lại và phải xác định lại giá đất để tính tiền thuê đất tại thời điểm có quyết định

24. Điều 27 Luật Đất đai năm 2024.

cho phép chuyển sang thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật Đất đai năm 2024.

2. Tổ chức kinh tế, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, TCKT có vốn ĐTNN đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được lựa chọn chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm. Tiền thuê đất đã nộp được khấu trừ vào tiền thuê đất hằng năm phải nộp theo quy định của Chính phủ.

3. Đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất mà có nhu cầu sử dụng một phần hoặc toàn bộ diện tích được giao để SX-KD, cung cấp dịch vụ thì được lựa chọn chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm đối với phần diện tích đó²⁵.

Thứ hai, nghĩa vụ chung của người sử dụng đất.

Tổ chức kinh tế sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ chung của người sử dụng đất bao gồm: 1. 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 tuân thủ quy định khác của pháp luật có liên quan; 2. Thực hiện kê khai đăng ký đất đai; thực hiện đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho QSDĐ, thế chấp, góp vốn bằng QSDĐ theo quy định của pháp luật; 3. Thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật; 4. Thực hiện biện pháp bảo vệ đất; xử lý, cải tạo và phục hồi đất đối với khu vực đất bị ô nhiễm, thoái hóa do mình gây ra; 5. Tuân thủ quy định về bảo vệ môi trường, không làm tổn hại đến tài sản và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất có liên quan; 6. Tuân thủ quy định của pháp luật về việc tìm thấy vật trong lòng đất; 7. Bàn giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật²⁶.

2.1.4.2. Quyền và nghĩa vụ cụ thể của tổ chức kinh tế trong nước sử dụng đất theo hình thức thuê đất

Thứ nhất, quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước 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.

25. Điều 30 Luật Đất đai năm 2024.

26. Điều 31 Luật Đất đai năm 2024.

Một là, TCKT 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 có quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 26 và Điều 31 của Luật Đất đai năm 2024;

b) Chuyển nhượng QSDĐ, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất;

c) Cho thuê QSDĐ, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đối với trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; cho thuê lại QSDĐ, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

d) Tặng cho QSDĐ cho Nhà nước; tặng cho QSDĐ cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng hoặc mở rộng đường giao thông theo quy hoạch; tặng cho QSDĐ để làm nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

đ) Thế chấp QSDĐ, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại TCKT khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật;

e) Góp vốn bằng QSDĐ, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất với tổ chức trong nước, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, TCKT có vốn ĐTNN theo quy định của pháp luật.

Hai là, đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp quy định tại khoản 2 Điều 202 của Luật Đất đai năm 2024 thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 33.

Ba là, tổ chức trong nước 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 nhưng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có các quyền và nghĩa vụ theo quy định sau đây:

a) Trường hợp được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mà được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất thì có quyền và nghĩa vụ như trường hợp không được miễn hoặc không được giảm tiền sử dụng đất;

b) Tổ chức trong nước 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 để thực hiện dự án đầu tư có mục đích kinh doanh mà được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ như trường hợp không được miễn hoặc không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; trường hợp chuyển nhượng, góp vốn bằng QSDĐ thì phải nộp cho Nhà nước một khoản tiền tương ứng với số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được miễn, giảm tại thời điểm giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trừ trường hợp pháp luật có liên quan có quy định khác²⁷.

Thứ hai, quyền và nghĩa vụ của TCKT, đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng đất do Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm.

Một là, TCKT, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 26 và Điều 31 của Luật Đất đai năm 2024;

b) Thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại TCKT khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật;

c) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất, bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất khi đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 46 của Luật Đất đai năm 2024. Người mua tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được tiếp tục thuê đất theo mục đích đã được xác định và thời hạn sử dụng đất còn lại, được kế thừa các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và quy định khác của pháp luật có liên quan;

d) Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn thuê đất; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định trong thời hạn còn lại;

đ) Cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất;

27. Điều 33 Luật Đất đai năm 2024.

e) Cho thuê lại QSDĐ theo hình thức trả tiền thuê đất hằng 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 công nghệ cao; người thuê lại QSDĐ phải sử dụng đất đúng mục đích và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Hai là, đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm không thuộc trường hợp sử dụng đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp quy định tại khoản 2 Điều 202 của Luật Đất đai năm 2024 thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 34, trừ quyền bán, quyền thế chấp và quyền góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất. Việc khai thác, sử dụng quỹ đất đã được Nhà nước cho thuê đất kết hợp vào mục đích khác thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với đất đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất thì được phép chủ động khai thác, sử dụng kết hợp đa mục đích theo phương án được cơ quan chủ quản phê duyệt phù hợp với quy định của Luật Đất đai năm 2024 và pháp luật có liên quan; trường hợp có đầu tư xây dựng công trình trên đất phải phù hợp với pháp luật về xây dựng. Việc khai thác, sử dụng đất kết hợp đa mục đích phải được hạch toán theo quy định của pháp luật;

b) Đối với đất do đơn vị sự nghiệp công lập đang sử dụng mà có nhu cầu cho thuê, liên doanh, liên kết với TCKT thì phải có đề án sử dụng tài sản công vào mục đích cho thuê, liên doanh, liên kết được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

Ba là, TCKT, đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê của tổ chức, cá nhân ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao thì có các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về dân sự.

Thứ ba, quyền và nghĩa vụ của TCKT nhận chuyển nhượng QSDĐ, chuyển mục đích sử dụng đất.

Một là, TCKT nhận chuyển nhượng QSDĐ, chuyển mục đích sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 26 và Điều 31 của Luật Đất đai năm 2024.

Hai là, TCKT nhận chuyển nhượng QSDĐ có nguồn gốc do được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một

lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 33 của Luật Đất đai năm 2024.

Ba là, TCKT nhận chuyển nhượng QSDĐ nông nghiệp theo quy định của pháp luật thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Trường hợp nhận chuyển nhượng và không chuyển mục đích sử dụng đất thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 33 của Luật Đất đai năm 2024;

b) 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 thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 33 của Luật Đất đai năm 2024;

c) 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 hằng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 34 của Luật Đất đai năm 2024.

Bốn là, quyền và nghĩa vụ của TCKT 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 quy định như sau:

a) Trường hợp thuộc hình thức 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 quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 33 của Luật Đất đai năm 2024;

b) Trường hợp thuộc hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 34 của Luật Đất đai năm 2024.

Thứ tư, quyền và nghĩa vụ của TCKT nhận góp vốn bằng QSDĐ; QSDĐ của TCKT khi giải thể, phá sản.

Một là, TCKT nhận góp vốn bằng QSDĐ của cá nhân, TCKT khác thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 33 của Luật Đất đai năm 2024 trong các trường hợp sau đây:

a) Đất của TCKT 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 QSDĐ;

b) Đất của cá nhân góp vốn mà không phải là đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hằng năm.

Hai là, QSDĐ của hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã khi giải thể, phá sản thực hiện theo quy định sau đây:

a) 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 QSDĐ 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 QSDĐ có nguồn gốc do Nhà nước hỗ trợ thì Nhà nước thu hồi đất đó theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và pháp luật về hợp tác xã;

b) Đối với đất 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, do mua tài sản gắn liền với đất hoặc nhận chuyển nhượng QSDĐ 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 QSDĐ không có nguồn gốc do Nhà nước hỗ trợ; đất do thành viên góp quyền sử dụng vào hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã thì Nhà nước không thu hồi đất, QSDĐ đó là của hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã và được xử lý theo điều lệ của hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã, nghị quyết của đại hội thành viên.

Ba là, QSDĐ của TCKT là doanh nghiệp khi giải thể, phá sản được xử lý theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về phá sản và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2.1.4.3. Quyền và nghĩa vụ cụ thể của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất

Thứ nhất, quyền và nghĩa vụ của TCKT có vốn ĐTNN sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam

Một là, TCKT có vốn ĐTNN được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 26 và Điều 31 của Luật Đất đai năm 2024;

b) Thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam;

c) Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn thuê đất; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn còn lại;

d) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất, bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất khi đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 46 của Luật Đất đai năm 2024. Người mua tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được tiếp tục thuê đất theo mục đích đã được xác định và thời hạn sử dụng đất còn lại, có các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và pháp luật có liên quan;

đ) Cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất;

e) Cho thuê lại QSDĐ theo hình thức trả tiền thuê đất hằng 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 công nghệ cao; người thuê lại QSDĐ phải sử dụng đất đúng mục đích và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Hai là, TCKT có vốn ĐTNN được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; TCKT có vốn ĐTNN được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 26 và Điều 31 của Luật Đất đai năm 2024;

b) Chuyển nhượng QSDĐ, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn sử dụng đất;

c) Cho thuê, cho thuê lại QSDĐ, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn sử dụng đất;

d) Thế chấp QSDĐ, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam;

đ) Góp vốn bằng QSDĐ, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất.

Ba là, TCKT có vốn ĐTNN có sử dụng đất được hình thành do nhà ĐTNN mua cổ phần, phần vốn góp thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 41 tương ứng với hình thức nộp tiền sử dụng đất, trả tiền thuê đất.

Bốn là, TCKT có vốn ĐTNN 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 quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 3 Điều 33 của Luật Đất đai năm 2024.

Thứ hai, quyền và nghĩa vụ của TCKT có vốn ĐTNN đang sử dụng đất do nhận góp vốn bằng QSDĐ

Một là, TCKT có vốn ĐTNN nhận góp vốn bằng QSDĐ có nguồn gốc được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, QSDĐ được thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 3 Điều 41 của Luật Đất đai năm 2024.

Hai là, TCKT có vốn ĐTNN được chuyển đổi từ doanh nghiệp liên doanh mà bên Việt Nam góp vốn bằng QSDĐ thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 41 của Luật Đất đai năm 2024 đối với trường hợp QSDĐ 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 TCKT có vốn ĐTNN được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm theo quy định của Luật này;

b) Quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 3 Điều 41 của Luật Đất đai năm 2024 đối với trường hợp QSDĐ 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 TCKT có vốn ĐTNN được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật Đất đai năm 2024;

c) Quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 3 Điều 41 của Luật Đất đai năm 2024 đối với trường hợp QSDĐ do nhận góp vốn trước đó được sử dụng để thực hiện các dự án đầu tư nhà ở để bán và TCKT có vốn ĐTNN được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024.

Ba là, doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01/07/2004 mà được sử dụng giá trị QSDĐ 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 góp vốn liên doanh với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì doanh nghiệp liên doanh có quyền, nghĩa vụ quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 33 của Luật Đất đai năm 2024. Giá trị QSDĐ là phần vốn của Nhà nước đóng góp vào doanh nghiệp liên doanh.

Thứ ba, quyền và nghĩa vụ của TCKT có vốn ĐTNN sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao

Tổ chức kinh tế có vốn ĐTNN thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Trường hợp trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, trả tiền thuê lại đất một lần cho cả thời gian thuê lại thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 33 của Luật Đất đai năm 2024;

b) Trường hợp trả tiền thuê đất, thuê lại đất hằng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 34 của Luật Đất đai năm 2024.

2.1.5. Hợp đồng cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế

Hợp đồng cho thuê đất là hình thức pháp lý của giao dịch về cho thuê đất giữa Nhà nước - đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai - với TCKT sử dụng đất vào mục đích SX-KD. Nội dung của hợp đồng cho thuê đất bao gồm các điều khoản ghi nhận sự cam kết giữa bên cho thuê đất (Nhà nước) với bên thuê đất (TCKT) về việc Nhà nước cho TCKT thuê đất để sử dụng vào mục đích SX-KD. Các điều khoản của hợp đồng cho thuê đất bao gồm các điều khoản bắt buộc và các điều khoản thỏa thuận.

2.1.5.1. Các điều khoản bắt buộc

Điều khoản bắt buộc của hợp đồng cho thuê đất đối với TCKT sử dụng vào mục đích SX-KD (sau đây gọi là hợp đồng cho thuê đất) là điều khoản bắt buộc phải có mà nếu thiếu nó hợp đồng cho thuê đất sẽ không có giá trị pháp lý. Các điều khoản bắt buộc bao gồm các điều khoản chủ yếu sau đây:

Một là, điều khoản về thông tin của các bên ký kết hợp đồng như tên người đại diện theo pháp luật, địa chỉ, chức vụ, giấy tờ tùy thân ...

Hai là, điều khoản về diện tích đất cho thuê; mục đích sử dụng đất thuê.

Ba là, điều khoản về thời hạn thuê đất.

Bốn là, số tiền thuê đất hằng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Năm là, quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê đất và bên thuê đất.

Sáu là, điều khoản về hiệu lực pháp lý của hợp đồng cho thuê đất.

Bảy là, điều khoản về phương thức thanh toán.

Tám là, điều khoản về xử lý vi phạm hợp đồng.

Chín là, điều khoản về giải quyết tranh chấp hợp đồng cho thuê đất...

2.1.5.2. Các điều khoản thỏa thuận

Điều khoản thỏa thuận là điều khoản do bên thuê đất và bên thuê đất tự thỏa thuận có nội dung không trái với quy định của pháp luật hoặc không bị pháp luật nghiêm cấm. Điều khoản thỏa thuận là điều khoản mà nếu thiếu nó thì hợp đồng cho thuê đất vẫn có giá trị pháp lý. Điều khoản thỏa thuận của hợp đồng cho thuê đất bao gồm điều khoản thỏa thuận về thời hạn thực hiện thanh toán; điều khoản về lựa chọn phương thức giải quyết khi phát sinh mâu thuẫn, bất đồng giữa các bên trong quá trình thuê đất; điều khoản về các trường hợp bất khả kháng v.v...

2.1.6. Trình tự, thủ tục cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh

Thủ tục là những cách thức tiến hành một công việc nhất định; trình tự là các bước để thực hiện công việc đó theo một quy tắc nhất định. Do vậy, trình tự, thủ tục cho thuê đất đối với TCKT sử dụng vào mục đích SX-KD là các bước do pháp luật quy định mà các chủ thể phải tiến hành trong hoạt động cho thuê đất đối với TCKT sử dụng vào mục đích SX-KD. Mặc dù, Luật Đất đai năm 2024 được Quốc hội khóa XV thông qua tại kỳ họp bất thường lần thứ 05 ngày 18/01/2024 thay thế Luật Đất đai năm 2013. Đạo luật này có hiệu lực từ ngày 01/01/2025. Ở thời điểm thực hiện luận án, Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành vẫn còn hiệu lực pháp lý. Hơn nữa, các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2024 hiện

đang được các cơ quan hữu quan soạn thảo và chưa ban hành. Vì vậy, NCS nghiên cứu phân tích thực trạng trình tự, thủ tục cho thuê đất nói chung và trình tự, thủ tục cho thuê đất đối với TCKT sử dụng vào mục đích SX-KD theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Trình tự, thủ tục cho thuê đất nói chung và trình tự, thủ tục cho thuê đất đối với TCKT sử dụng vào mục đích SX-KD được quy định trong Luật Đất đai năm 2013; Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 (sau đây gọi tắt là Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT).

Thứ nhất, về hồ sơ cho thuê đất.

Điều 3 của Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT quy định về hồ sơ cho thuê đất không thông qua đấu giá QSDĐ đối với trường hợp thuộc thẩm quyền cho thuê đất của UBND cấp tỉnh như sau:

Một là, người xin thuê đất nộp 01 bộ hồ sơ đối với dự án phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc phải cấp giấy chứng nhận đầu tư gồm: i) Đơn xin giao đất, cho thuê đất theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Thông tư này; ii) Bản sao giấy chứng nhận đầu tư hoặc văn bản chấp thuận đầu tư kèm theo bản thuyết minh dự án đầu tư. Trường hợp dự án sử dụng đất cho hoạt động khoáng sản thì phải có giấy phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật; iii) Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện cho thuê đất quy định tại Khoản 3 Điều 58 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 14 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 (sau đây gọi là Nghị định số 43/2014/NĐ-CP) đã lập khi cấp giấy chứng nhận đầu tư hoặc thẩm định dự án đầu tư hoặc xét duyệt dự án; Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất. Cơ quan TN&MT có trách nhiệm cung cấp trích lục bản đồ địa chính thửa đất đối với những nơi đã có bản đồ địa chính hoặc thực hiện trích đo địa chính thửa đất theo yêu cầu của người xin thuê đất.

Hai là, người xin thuê đất nộp 01 bộ hồ sơ đối với dự án không phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt; dự án không phải cấp giấy chứng nhận đầu tư; trường hợp không phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình gồm: i) Giấy tờ quy định tại Điểm a và Điểm d Khoản 1 Điều này; ii) Bản sao bản thuyết minh dự

án đầu tư đối với dự án không phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, dự án không phải cấp giấy chứng nhận đầu tư; iii) Bản sao báo cáo kinh tế - kỹ thuật đối với trường hợp không phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình.

Hồ sơ trình UBND cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất do Sở TN&MT lập gồm: Các giấy tờ quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này. Trường hợp dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào mục đích khác mà không thuộc trường hợp được Quốc hội quyết định đầu tư hoặc Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư thì phải có văn bản chấp thuận cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Thủ tướng Chính phủ hoặc Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 58 của Luật Đất đai năm 2013 và khoản 2 Điều 68 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Trường hợp dự án có vốn đầu tư trực tiếp của nhà ĐTNN tại hải đảo và xã, phường, thị trấn biên giới, ven biển mà không thuộc trường hợp được Quốc hội quyết định đầu tư hoặc Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư thì phải có văn bản của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, Bộ Ngoại giao theo quy định tại khoản 2 Điều 58 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 13 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất quy định tại khoản 3 Điều 58 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 14 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP đối với dự án không phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt; dự án không phải cấp giấy chứng nhận đầu tư; trường hợp không phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình; tờ trình kèm theo dự thảo quyết định giao đất (Mẫu số 02) hoặc dự thảo quyết định cho thuê đất (Mẫu số 03) ban hành kèm theo Thông tư này.

Quy định về hồ sơ cho thuê đất không thông qua đấu giá QSDĐ đối với trường hợp thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của UBND huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi là UBND cấp huyện) như sau:

- Người xin giao đất, thuê đất nộp 01 bộ hồ sơ các giấy tờ quy định tại điểm a và điểm d khoản 1 Điều 3 của Thông tư này;

- Hồ sơ trình UBND cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất do Phòng TN&MT lập gồm: Các giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này; văn bản thẩm định

nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất quy định tại khoản 3 Điều 58 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; tờ trình kèm theo dự thảo quyết định giao đất (Mẫu số 02) hoặc dự thảo quyết định cho thuê đất (Mẫu số 03) ban hành kèm theo Thông tư này.

Văn bản thẩm định nhu cầu và điều kiện cho thuê đất được quy định tại các điều 3, 4 và 6 của Thông tư này được lập trên cơ sở hồ sơ cho thuê đất và ý kiến tại cuộc họp thẩm định hoặc ý kiến bằng văn bản của các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan hoặc kết quả kiểm tra thực địa.

Nội dung văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất gồm: i) Đánh giá về sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; ii) Đánh giá về sự phù hợp với quy hoạch chuyên ngành đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt có liên quan đến dự án (nếu có); iii) Đánh giá về yêu cầu sử dụng đất của dự án theo quy định hiện hành về tiêu chuẩn, định mức sử dụng đất. Đối với loại dự án chưa có quy định về tiêu chuẩn, định mức sử dụng đất thì cơ quan có thẩm định căn cứ vào quy mô, tính chất dự án và khả năng đáp ứng về quỹ đất của địa phương để đánh giá; đánh giá về khả năng sử dụng đất đảm bảo hiệu quả thông qua việc đánh giá về năng lực thực hiện dự án của chủ đầu tư; tác động môi trường do sử dụng đất; mức độ phù hợp với kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; hệ số, mật độ xây dựng, độ cao, độ sâu trong lòng đất đối với dự án xây dựng công trình; mức độ ảnh hưởng đến vấn đề quốc phòng, an ninh (nếu có); iv) Yêu cầu về diện tích sử dụng đất, mục đích sử dụng đất và khả năng đáp ứng về quỹ đất của địa phương đối với trường hợp không phải lập dự án đầu tư.

Thứ hai, nghiên cứu quy định về trình tự, thủ tục cho thuê đất có thể thấy trong hoạt động cho thuê đất, các bên cần phải tuân thủ trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Đây là trình tự, thủ tục áp dụng chung cho mọi loại đất và đối tượng thuê đất; chỉ cần thực hiện qua Văn phòng đăng ký đất đai cấp tỉnh hoặc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện. Nhìn chung, trình tự, thủ tục cho thuê đất được quy định khá cụ thể. Tuy nhiên, vẫn còn một vài điểm cần làm rõ hơn để

góp phần thúc đẩy việc cho thuê đất thực hiện nhanh chóng, rõ ràng minh bạch và hiệu quả hơn.

Một là, về cơ quan chịu trách nhiệm thỏa thuận địa điểm thuê đất trong trường hợp cho thuê đất chưa giải phóng mặt bằng. Nếu là loại đất do Thủ tướng Chính phủ ký quyết định cho thuê thì Bộ TN&MT chịu trách nhiệm kiểm tra, thẩm định; nếu loại đất do UBND cấp tỉnh ký quyết định cho thuê thì Sở TN&MT chịu trách nhiệm kiểm tra, thẩm định địa điểm cho thuê đất; nếu loại đất do UBND cấp huyện ký thì Phòng TN&MT chịu trách nhiệm kiểm tra, thẩm định địa điểm. Vấn đề đặt ra là trong trường hợp này, cơ quan nhà nước cụ thể nào chịu trách nhiệm thỏa thuận địa điểm thuê đất trong trường hợp cho thuê đất chưa giải phóng mặt bằng thì pháp luật chưa quy định rõ.

Hai là, về thời gian thẩm định, xét duyệt hồ sơ. Mặc dù Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành có quy định khoảng thời gian nhất định để cơ quan quản lý đất đai xét duyệt, thẩm định hồ sơ xin thuê đất và thực hiện việc cho thuê. Tuy nhiên, thời gian này trên thực tế thường kéo dài hơn rất nhiều. Do vậy, cần có cơ chế bảo đảm thực hiện tốt quy định này.

2.1.7. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi chung là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) đối với tổ chức kinh tế thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh

Theo Điều 3 của Luật Đất đai năm 2024: “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất theo quy định của pháp luật. Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của các luật có liên quan được thực hiện theo quy định của Luật này có giá trị pháp lý tương đương như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại*

*Luật này*²⁸. Như vậy, GCNQSDĐ là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận QSDĐ hợp pháp của người sử dụng đất nói chung và của TCKT sử dụng đất nói riêng. Có nghĩa là TCKT được cấp GCNQSDĐ là người sử dụng đất hợp pháp. Vấn đề đặt ra là những TCKT sử dụng đất nào được cấp GCNQSDĐ; điều kiện được cấp GCNQSDĐ; thẩm quyền cấp GCNQSDĐ và trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ thực hiện như thế nào? v.v...

2.1.7.1. Đối tượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Tổ chức kinh tế sử dụng đất là một đối tượng sử dụng đất cụ thể thuộc nội hàm khái niệm người sử dụng đất quy định tại Điều 4 của Luật Đất đai năm 2024. Vì vậy, việc cấp GCNQSDĐ cho TCKT thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD tuân theo quy định tại Điều 142, Điều 143 của Đạo luật này; cụ thể:

Thứ nhất, các nhà làm luật khi xây dựng Luật Đất đai năm 2024 có cách tiếp cận khác với các đạo luật đất đai trước đây; đó là thay vì quy định đối tượng cụ thể được cấp GCNQSDĐ, Luật Đất đai năm 2024 quy định các trường hợp không được cấp GCNQSDĐ. Như vậy, với cách tư duy này được hiểu những đối tượng không nằm trong các trường hợp không được cấp GCNQSDĐ thuộc đối tượng được cấp GCNQSDĐ (trong đó có TCKT thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD). Theo Điều 151 của Luật Đất đai năm 2024, các trường hợp không được cấp GCNQSDĐ, bao gồm:

Một là, người sử dụng đất không được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp sau đây:

a) Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích theo quy định tại Điều 179 của Luật Đất đai năm 2024;

b) Đất được giao để quản lý thuộc các trường hợp quy định tại Điều 7 của Luật Đất đai năm 2024, trừ trường hợp đất được giao sử dụng chung với đất được giao để quản lý thì được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với phần diện tích đất sử dụng theo quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

28. Khoản 21 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024.

c) Đất thuê, thuê lại của người sử dụng đất, trừ trường hợp thuê, thuê lại đất của chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng, phù hợp với dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

d) Đất nhận khoán, trừ trường hợp được công nhận QSDĐ tại điểm a khoản 2 Điều 181 của Luật Đất đai năm 2024;

đ) Đất đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp đã quá 03 năm kể từ thời điểm có quyết định thu hồi đất mà không thực hiện;

e) Đất đang có tranh chấp, đang bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự; QSDĐ đang bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật;

g) Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh.

Hai là, các tài sản gắn liền với đất không được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong trường hợp sau đây:

a) Tài sản gắn liền với đất mà thửa đất có tài sản đó thuộc trường hợp không cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại khoản 1 Điều 151 hoặc không đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

b) Nhà ở hoặc công trình xây dựng được xây dựng tạm thời trong thời gian xây dựng công trình chính hoặc xây dựng tạm thời bằng vật liệu tranh, tre, nứa, lá, đất; công trình phụ trợ nằm ngoài phạm vi công trình chính và để phục vụ cho việc quản lý, sử dụng, vận hành công trình chính;

c) Tài sản gắn liền với đất đã có thông báo hoặc quyết định giải tỏa hoặc đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp đã quá 03 năm kể từ thời điểm có các thông báo, quyết định này mà không thực hiện;

d) Nhà ở, công trình được xây dựng sau thời điểm công bố cấm xây dựng; xây dựng lán, chiếm mốc giới bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật, di tích lịch sử - văn hóa đã xếp hạng; tài sản gắn liền với đất được tạo lập từ sau thời điểm quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt mà tài sản được tạo lập đó không phù

hợp với quy hoạch được duyệt tại thời điểm cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng không phải là nhà ở theo quy định tại Điều 148 và Điều 149 của Luật Đất đai năm 2024 có giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng;

đ) Tài sản thuộc sở hữu của Nhà nước, trừ trường hợp tài sản đã được xác định là phần vốn của Nhà nước đóng góp vào doanh nghiệp theo hướng dẫn của Bộ Tài chính;

e) Tài sản gắn liền với đất không thuộc trường hợp quy định tại Điều 148 và Điều 149 của Luật Đất đai năm 2024.

Thứ hai, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với tài sản là công trình xây dựng không phải là nhà ở

Một là, tổ chức trong nước, TCKT có vốn ĐTNN, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài tạo lập công trình xây dựng mà có giấy tờ phù hợp với quy định của pháp luật về xây dựng thì được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế công trình xây dựng hoặc được sở hữu công trình xây dựng thông qua hình thức khác theo quy định của pháp luật thì phải có giấy tờ về giao dịch đó theo quy định của pháp luật.

Hai là, trường hợp chủ sở hữu công trình xây dựng không có QSDĐ đối với thửa đất đó thì phải có giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu công trình xây dựng và hợp đồng thuê đất hoặc hợp đồng góp vốn hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh hoặc văn bản chấp thuận của người sử dụng đất đồng ý cho xây dựng công trình đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật thì được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Ba là, dự án có nhiều hạng mục công trình thì được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho từng hạng mục công trình hoặc từng phần diện tích của hạng mục công trình đó.

Thứ ba, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho tổ chức đang sử dụng đất.

Một là, tổ chức đang sử dụng đất chưa được cấp GCNQSDĐ hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và QSDĐ ở hoặc GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất phải tự kê khai hiện trạng sử dụng đất và báo cáo UBND cấp tỉnh nơi có đất.

Hai là, trên cơ sở báo cáo hiện trạng sử dụng đất của tổ chức, UBND cấp tỉnh nơi có đất kiểm tra thực tế sử dụng đất và xử lý theo quy định sau đây:

a) Diện tích đất của tổ chức có giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai năm 2024 đang sử dụng đúng mục đích thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định hình thức sử dụng đất theo quy định của pháp luật và cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai năm 2024 thì thực hiện theo hình thức sử dụng đất quy định tại các điều 118, 119 và 120 của Luật Đất đai năm 2024.

Đối với tổ chức đang sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất quy định tại Điều 120 của Luật Đất đai năm 2024 thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất trước khi cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

b) Thời hạn sử dụng đất được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại điểm a khoản này đối với trường hợp có giấy tờ về QSDĐ quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai năm 2024 thì được xác định theo giấy tờ đó; trường hợp có giấy tờ về QSDĐ mà trong giấy tờ không ghi thời hạn sử dụng đất hoặc có ghi thời hạn sử dụng đất nhưng không phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm có giấy tờ đó thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 172 của Luật Đất đai năm 2024 và được tính từ ngày 15/10/1993 đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 15/10/1993, được tính từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất từ ngày 15/10/1993 trở về sau;

c) Diện tích đất sử dụng không đúng mục đích, diện tích đất do bị lấn, bị chiếm; diện tích đất đã cho các tổ chức khác, hộ gia đình, cá nhân thuê hoặc mượn sử dụng; diện tích đất đã liên doanh, liên kết trái pháp luật; diện tích đất không được

sử dụng đã quá 12 tháng hoặc tiến độ sử dụng chậm đã quá 24 tháng thì UBND cấp tỉnh quyết định thu hồi theo quy định của pháp luật;

d) Trường hợp doanh nghiệp nhà nước sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối đã được Nhà nước giao đất mà doanh nghiệp đó cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng một phần quỹ đất làm đất ở trước ngày 01/7/2004 thì phải lập phương án bố trí lại diện tích đất ở thành khu dân cư trình UBND cấp tỉnh nơi có đất phê duyệt trước khi bàn giao cho địa phương quản lý;

đ) Diện tích đất đang có tranh chấp thì việc cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được thực hiện sau khi hoàn thành việc giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật.

Ba là, trường hợp tổ chức nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản mà bên chuyển nhượng dự án và bên nhận chuyển nhượng dự án đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật thì được xem xét cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của Chính phủ.

Thứ tư, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với đất xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn, dự án SX-KD có nhiều mục đích sử dụng đất khác nhau.

Một là, đất giao cho chủ đầu tư để thực hiện dự án xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn mà trong dự án xác định có nhiều hạng mục công trình hoặc nhiều phần diện tích đất có mục đích sử dụng đất khác nhau theo quy định tại Điều 9 của Luật Đất đai năm 2024 thì phải xác định rõ vị trí, diện tích theo từng mục đích sử dụng đất và cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định như sau:

a) Việc cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được thực hiện đối với từng thửa đất sử dụng vào mỗi mục đích, phù hợp với quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

b) Đối với phần diện tích đất sử dụng vào mục đích xây dựng công trình công cộng phục vụ cho lợi ích chung của cộng đồng trong và ngoài khu đô thị, khu

dân cư nông thôn theo dự án đầu tư và quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì bàn giao cho địa phương quản lý mà không cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

c) Trường hợp chung cư kết hợp với văn phòng, cơ sở thương mại, dịch vụ, nếu chủ đầu tư có nhu cầu và đủ điều kiện thì được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho một hoặc nhiều căn hộ, văn phòng, cơ sở thương mại, dịch vụ thuộc sở hữu của chủ đầu tư.

Hai là, đất giao cho chủ đầu tư để thực hiện dự án SX-KD bao gồm nhiều phần diện tích đất có mục đích sử dụng khác nhau thì cấp một GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho chủ đầu tư đối với toàn bộ diện tích đất đó, trong đó thể hiện rõ vị trí, diện tích đất của từng mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 9 của Luật Đất đai năm 2024. Trường hợp chủ đầu tư có nhu cầu thì cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho từng thửa đất theo từng mục đích sử dụng, phù hợp với quy hoạch xây dựng chi tiết đã được phê duyệt...

2.1.7.2. Nguyên tắc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế sử dụng đất vào mục đích sản xuất - kinh doanh

Việc cấp GCNQSDĐ đối với TCKT sử dụng đất vào mục đích SX-KD tuân theo nguyên tắc cấp GCNQSDĐ quy định tại Điều 135 của Luật Đất đai năm 2024; cụ thể:

Một là, GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp theo từng thửa đất cho người có QSDĐ, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu và đủ điều kiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2024. Trường hợp người sử dụng đất đang sử dụng nhiều thửa đất nông nghiệp tại cùng 01 xã, phường, thị trấn mà có yêu cầu thì được cấp 01 GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất chung cho các thửa đất đó.

Hai là, thửa đất có nhiều người chung QSDĐ, nhiều người sở hữu chung tài sản gắn liền với đất thì cấp cho mỗi người 01 GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; trường hợp những người có chung QSDĐ, chung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có yêu cầu thì cấp chung 01 GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và trao cho người đại diện.

Ba là, GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất chỉ được cấp sau khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không thuộc đối tượng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được miễn, được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp sau khi cơ quan có thẩm quyền xác định không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được miễn, được ghi nợ nghĩa vụ tài chính; trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp sau khi cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định cho thuê đất, ký hợp đồng thuê đất.

Trường hợp người sử dụng đất tặng cho QSDĐ cho Nhà nước hoặc tặng cho QSDĐ cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng hoặc mở rộng đường giao thông theo quy hoạch hoặc tặng cho QSDĐ để làm nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết gắn liền với đất theo quy định của pháp luật thì Nhà nước có trách nhiệm bố trí kinh phí thực hiện việc đo đạc, chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính và cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024; người sử dụng đất không phải trả chi phí đối với trường hợp này.

Bốn là, trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai năm 2024 hoặc GCNQSDĐ hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và QSDĐ ở hoặc GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về QSDĐ, GCNQSDĐ, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và QSDĐ ở, GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế.

Trường hợp đo đạc lại mà ranh giới thửa đất có thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về QSDĐ hoặc GCNQSDĐ, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và QSDĐ ở, GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp và diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về QSDĐ hoặc GCNQSDĐ, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và QSDĐ ở, GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp thì phần diện tích chênh lệch nhiều hơn được xem xét cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp GCNQSDĐ, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và QSDĐ ở, GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp mà vị trí không chính xác thì rà soát, cấp đổi GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất.

2.1.7.3. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Một là, Thẩm quyền cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với các trường hợp đăng ký lần đầu mà có nhu cầu cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và trường hợp quy định tại điểm b khoản 7 Điều 219 của Luật Đất đai năm 2024 được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại các khoản 1, 2, 5, 6 và 7 Điều 4 của Luật Đất đai năm 2024.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được ủy quyền cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai cùng cấp cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp quy định tại khoản này;

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 4 của Luật Đất đai năm 2024.

Hai là, thẩm quyền cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, xác nhận thay đổi đối với trường hợp đăng ký biến động được quy định như sau:

a) Tổ chức đăng ký đất đai thực hiện cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, TCKT có vốn ĐTNN; cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài;

b) Chi nhánh của tổ chức đăng ký đất đai hoặc tổ chức đăng ký đất đai thực hiện cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài;

c) Tổ chức đăng ký đất đai, chi nhánh của tổ chức đăng ký đất đai được sử dụng con dấu của mình để thực hiện cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi vào giấy chứng nhận đã cấp.

Như vậy căn cứ vào quy định trên đây, thẩm quyền cấp GCNQSDĐ đối với TCKT sử dụng đất vào mục đích SX-KD thuộc về UBND cấp tỉnh. Cơ quan này được ủy quyền cho cơ quan TN&MT cùng cấp cấp GCNQSDĐ cho TCKT sử dụng đất vào mục đích SX-KD.

2.1.8. Xử lý vi phạm pháp luật về cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế sử dụng đất vào mục đích sản xuất - kinh doanh

2.1.8.1. Xử lý vi phạm đối với tổ chức, cá nhân cho thuê đất

Xử lý đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ trong lĩnh vực đất đai (bao gồm vi phạm pháp luật về cho thuê đất đối với TCKT sử dụng đất vào mục đích SX-KD); cụ thể:

Người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật đối với các hành vi vi phạm sau đây:

Một là, lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái với quy định của pháp luật trong giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, chuyển QSDĐ, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, quản lý hồ sơ địa chính, ra quyết định hành chính trong quản lý đất đai;

Hai là, thiếu trách nhiệm trong quản lý để xảy ra vi phạm pháp luật về đất đai hoặc có hành vi khác gây thiệt hại đến tài nguyên đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất;

Ba là, vi phạm quy định về lấy ý kiến, công bố, công khai thông tin; vi phạm quy định trình tự, thủ tục hành chính; vi phạm quy định về báo cáo trong quản lý đất đai.

Như vậy, người quản lý đất đai có hành vi vi phạm pháp luật về cho thuê đất thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; theo đó, nếu vi phạm ở mức độ nhẹ thì bị xử lý kỷ luật bằng một trong các hình thức: Khiển trách, cảnh cáo, hạ bậc lương, hạ ngạch, cách chức, buộc thôi việc. Ngược lại, nếu vi phạm ở mức độ nặng thì bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo Điều 229. Tôi vi phạm các quy định về quản lý đất đai của Bộ luật Hình sự năm 2015 với mức phạt tù cao nhất là 12 năm. Nếu họ gây thiệt hại thì ngoài việc bị xử lý bằng một trong các biện pháp nêu trên còn phải bồi thường cho người bị thiệt hại.

2.1.8.2. Xử lý vi phạm đối với tổ chức kinh tế thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh

Tổ chức kinh tế thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD là một đối tượng sử dụng đất cụ thể thuộc phạm trù người sử dụng đất được quy định tại Điều 4 của Luật Đất đai năm 2024. Vì vậy, TCKT thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD vi phạm pháp luật trong quá trình sử dụng đất bị xử lý theo quy định tại Điều 239 của Luật Đất đai năm 2024 về xử lý đối với người có hành vi vi phạm pháp luật đất đai, cụ thể: “*Người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử lý vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật*”. Như vậy, người sử dụng đất nói chung và TCKT thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD nói riêng có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai thì tùy theo tính chất (tính chất vi phạm nặng hay nhẹ), mức độ vi phạm (mức độ vi phạm đặc biệt nghiêm trọng, vi phạm nghiêm trọng, vi phạm ít nghiêm trọng) mà bị xử lý hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự. Ngoài ra, họ có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà gây thiệt hại cho Nhà nước,

cho người khác, ngoài việc bị xử lý theo quy định của pháp luật còn phải bồi thường theo mức thiệt hại thực tế cho Nhà nước hoặc cho người bị thiệt hại.

Một là, TCKT thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD có hành vi vi phạm pháp luật đất đai lần đầu, thiệt hại gây ra không lớn, đã chủ động, tích cực khắc phục hậu quả gây ra... sẽ bị xử lý hành chính bằng một trong các hình thức: i) Cảnh cáo; ii) Phạt tiền. Ngoài việc áp dụng hình phạt chính, người vi phạm còn bị áp dụng hình phạt bổ sung đối với những hành vi được pháp luật quy định áp dụng hình phạt bổ sung như tước giấy phép hành nghề tư vấn giá đất; tịch thu số tiền do vi phạm hành chính về đất đai mà có; tịch thu phương tiện, công cụ sử dụng để vi phạm hành chính... Ngoài ra, họ còn buộc phải thực hiện các biện pháp khôi phục lại tình trạng của đất như trước khi bị vi phạm. Như phần trên đã đề cập, Luật Đất đai năm 2024 được Quốc hội khóa XV ban hành tại kỳ họp bất thường lần thứ 05 ngày 18/01/2024 thay thế cho Luật Đất đai năm 2013 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2015. Tuy nhiên, tính đến thời điểm hiện nay, Chính phủ chưa ban hành nghị định cụ thể hóa Điều 239 của Đạo luật này. Vì vậy, Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ ban hành về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với người sử dụng đất nói chung và TCKT thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD nói riêng vẫn đang còn hiệu lực thi hành.

Hai là, TCKT thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD có hành vi vi phạm pháp luật đất đai lần đầu nhưng gây hậu quả nghiêm trọng như vi phạm với diện tích đất lớn; gây thiệt hại lên đến hàng tỷ đồng... hoặc đã bị xử lý vi phạm hành chính nhưng vẫn tái phạm, không chủ động khắc phục thiệt hại gây ra... thì sẽ bị truy cứu trách nhiệm theo Điều 228. Tội vi phạm các quy định về sử dụng đất của Bộ luật Hình sự năm 2015 với mức phạt tù tối đa là 07 năm.

Ba là, ngoài việc bị xử lý trách nhiệm hành chính hoặc trách nhiệm hình sự; TCKT thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD có hành vi vi phạm pháp luật đất đai gây thiệt hại còn phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho người bị thiệt hại.

2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế ở nước ta

2.2.1. Kết quả đạt được

Thứ nhất, thực tiễn thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT đã góp phần nâng cao nhận thức pháp luật và ý thức chấp hành pháp luật của đội ngũ cán bộ, công chức làm nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai; của người sử dụng đất nói chung và TCKT sử dụng đất nói riêng.

Muốn áp dụng đúng, đầy đủ pháp luật nói chung và pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng; phòng tránh sai sót gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của TCKT, của Nhà nước đòi hỏi đội ngũ cán bộ, công chức làm nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai phải am hiểu, nắm bắt kịp thời những nội dung cơ bản của lĩnh vực pháp luật này. Mặt khác, muốn chấp hành, tuân thủ đúng pháp luật trong quá trình sử dụng đất đòi hỏi người sử dụng đất nói chung và TCKT sử dụng đất nói riêng phải hiểu biết pháp luật để tránh vi phạm pháp luật. Điều này đạt được chủ yếu thông qua công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật nhằm nâng cao nhận thức cho mọi thành viên. Báo cáo tổng kết thi hành Luật Đất đai năm 2013 (dự thảo) của Bộ TN&MT cho thấy công tác này đã đạt được một số kết quả nổi bật như sau: “*Công tác phổ biến, giáo dục pháp luật đất đai cho cộng đồng, nhất là đối với đồng bào vùng sâu, vùng xa, vùng đồng bào dân tộc thiểu số đã đạt được những kết quả đáng ghi nhận: Tại Trung ương, đã tổ chức các hội nghị tuyên truyền²⁹; cử báo cáo viên về các địa phương để tham gia tuyên truyền tại các hội nghị của địa phương; phê duyệt và triển khai Dự án phổ biến, giáo dục và nâng cao nhận thức chính sách pháp luật đất đai cho các cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân và cộng đồng dân cư trong phạm vi cả nước, ưu tiên đồng bào dân tộc vùng sâu, vùng xa và nông thôn (năm 2014 - 2015). Kết quả thực hiện, đã hệ thống hóa bộ tài liệu tuyên truyền, phổ biến theo từng đối tượng cụ thể, nội dung phong phú và đề cập đầy đủ các nội dung của Luật Đất đai 2013; đã in ấn và phát cho các tỉnh, thành phố cả nước 06 tài liệu với tổng số 2.820 cuốn³⁰; riêng Thông Tấn xã Việt Nam đã*

29. Trong các năm từ 2014 - 2016, tổ chức 14 hội nghị, với tổng số cán bộ tham gia là 2.289 đại biểu để tuyên truyền, phổ biến các nội dung mới của Luật Đất đai 2013 cho các đối tượng là báo cáo viên cấp Trung ương, cán bộ của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai và các báo cáo viên, cán bộ của 63 Sở Tài nguyên và Môi trường các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

30. Đã biên dịch Sổ tay hỏi đáp về pháp luật đất đai cho đồng bào dân tộc thiểu số sang 3 thứ tiếng dân tộc thiểu số là Mông, Ê đê và Khmer để phục vụ công tác phổ biến pháp luật đất đai cho đồng bào. Bên cạnh đó, đã xây dựng 04 bộ phim tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai, được phát sóng trên Kênh truyền hình Quốc hội; 48 phóng sự, 32 chuyên mục, 24 chương trình và 4 buổi tọa đàm chuyên đề phổ biến về chính sách, pháp luật đất đai trên Đài Tiếng nói Việt Nam; 104 bài báo, phóng sự và 16 trang chuyên đề trên Báo Tài nguyên và Môi trường.

thực hiện được hơn 2.000 tin, bài trên các kênh thông tin... Theo báo cáo chưa đầy đủ của 61 tỉnh, thành phố, các tỉnh đã tổ chức 797 Hội nghị với số người tham dự là 100.092 người, mở 803 lớp tập huấn cho 120.170 người tham dự và thực hiện 1.806 phóng sự, 93 bài phát thanh trên truyền hình. Một số địa phương đã làm tốt công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai như Nam Định, Kom Tum, Đắk Lắk, Thừa Thiên Huế...³¹. Hình thức tuyên truyền, phổ biến được thực hiện rất đa dạng, phong phú. Một số tỉnh như Hải Dương, Hà Tĩnh, Lai Châu, ... đã sử dụng hệ thống truyền hình trực tuyến để trực tiếp phổ biến tại các điểm cầu ở tỉnh và tất cả các huyện. Có nơi đã lồng ghép tuyên truyền Luật Đất đai với tuyên truyền Hiến pháp; đưa một số nội dung cơ bản Luật Đất đai vào trong tài liệu “Bản tin nội bộ” phục vụ sinh hoạt chi bộ hàng tháng của tỉnh; ban hành cuốn sổ tay tìm hiểu về pháp luật đất đai phát trực tiếp cho người dân tại thôn, bản, tổ dân phố; tổ chức cuộc thi “Nông dân tìm hiểu pháp luật trong lĩnh vực đất đai”; tổ chức tuyên truyền, phổ biến cho người dân khu vực điểm nóng về giải phóng mặt bằng các dự án trọng điểm. Đây là những mô hình hiệu quả, góp phần nâng cao hiểu biết pháp luật đất đai cho người dân. Nhìn chung, công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai đã được triển khai rộng rãi đến mọi đối tượng với những nội dung thiết thực và hình thức phù hợp được các Bộ, ngành, các địa phương và được dư luận nhân dân đánh giá cao. Qua phổ biến, tuyên truyền pháp luật về đất đai đã góp phần nâng cao nhận thức, ý thức chấp hành pháp luật đất đai của các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng đất, đồng thời nâng cao ý thức và trách nhiệm của cán bộ, công chức, viên chức trong giải quyết các thủ tục hành chính bắt đầu có những chuyển biến tích cực”³²...

Thứ hai, thực tiễn thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT đã góp phần nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai ở nước ta.

Thông qua thực tiễn thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT đã từng bước đưa công tác quản lý nhà nước về đất đai nói chung và hoạt động cho thuê đất nói riêng đi vào nề nếp. Điều này thể hiện:

31. Tổng hợp báo cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường các tỉnh, thành phố về tình hình thi hành Luật Đất đai.

32. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2021), Dự thảo Báo cáo đánh giá tình hình 07 năm thi hành Luật Đất đai 2013 và định hướng sửa đổi Luật Đất đai, Hà Nội, tr. 3-4.

Một là, việc cho thuê đất nói chung và cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng được thực hiện dựa trên căn cứ, nguyên tắc, thẩm quyền; trình tự, thủ tục do pháp luật đất đai quy định... Các hoạt động cho thuê đất bừa bãi, không đúng đối tượng; hiệu quả sử dụng đất thấp... đã khắc phục về cơ bản. Số lượng các vụ việc khiếu nại, tố cáo về cho thuê đất giảm căn bản.

Hai là, việc cho thuê đất nói chung và cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng được thực hiện công khai minh bạch, dân chủ và bình đẳng. Các địa phương đã công khai toàn bộ quy trình, căn cứ, nguyên tắc, đối tượng cho thuê đất... trên phương tiện thông tin đại chúng, tại trụ sở cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cũng như công khai đường dây nóng tiếp nhận, giải quyết các thắc mắc, phản ánh của người sử dụng đất; của TCKT.

Ba là, việc cho thuê đất nói chung và cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng gắn với việc nâng cao, siết chặt chặt kỷ cương công vụ, tinh thần, thái độ phục vụ của đội ngũ cán bộ, công chức nhà nước cũng như quá trình chuyển đổi số quốc gia; cải cách thủ tục hành chính và nâng cao hiệu quả của mô hình "một cửa" hoặc "một cửa liên thông"...

Theo Báo cáo tổng kết 07 năm thi hành Luật Đất đai 2013 (dự thảo) của Bộ TN&MT thì kết quả đạt được về giao đất, cho thuê đất; cụ thể như sau: *"Công tác giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đã được các địa phương triển khai thực hiện cơ bản theo đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt, bảo đảm đúng các quy định của pháp luật về đất đai. Thông qua công tác giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất các công trình, dự án đã được triển khai, góp phần thúc đẩy quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế và quá trình chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất, từng bước hình thành các khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn, tạo ra một diện mạo mới cho đô thị, đồng thời từng bước đô thị hóa nông thôn; góp phần tăng nguồn thu ngân sách nhà nước từ kinh tế đất. Theo số liệu thống kê năm 2020, tổng diện tích đất đã giao cho các đối tượng sử dụng là 26.842.798 ha, chiếm 81,04% tổng diện tích tự nhiên, trong đó: Hộ gia đình và cá nhân đang sử dụng 15.875.758 ha, chiếm 47,93% tổng diện tích tự nhiên, bằng 59,14% diện tích đất của các đối tượng sử dụng. Các tổ chức*

trong nước đang sử dụng 10.568.289 ha, chiếm 31,91% tổng diện tích tự nhiên và bằng 39,37% diện tích đất đã giao cho các đối tượng sử dụng. Các tổ chức nước ngoài (doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức ngoại giao) sử dụng 46.490 ha, chiếm 0,14% tổng diện tích tự nhiên và bằng 0,17% diện tích đất đã giao cho các đối tượng sử dụng. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng 03 ha. Cộng đồng dân cư và cơ sở tôn giáo đang sử dụng là 352.258 ha, chiếm 1,06% tổng diện tích tự nhiên và bằng 1,31% diện tích đất đã giao cho các đối tượng sử dụng... Luật Đất đai đã quy định thu hẹp các trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, chủ yếu áp dụng hình thức Nhà nước cho thuê đất³³; quy định cụ thể các trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, kể từ khi Luật Đất đai có hiệu lực thi hành thì số tiền ngân sách nhà nước thu được từ việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất tăng lên hàng năm³⁴. Việc tổ chức thực hiện các quy định này đã từng bước sàng lọc được các nhà đầu tư kém năng lực, khắc phục tình trạng chậm đưa đất vào sử dụng. Việc giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất đã được chú trọng thực hiện hơn đối với đất ở, góp phần quan trọng tăng nguồn thu cho ngân sách địa phương”³⁵.

Thứ ba, thực tiễn thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT đã góp phần sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện hệ thống pháp luật về đất đai.

Suy cho cùng pháp luật là sản phẩm do con người sáng tạo ra nên khó tránh khỏi sự chi phối của nhận thức, ý chí chủ quan của nhà làm luật cho dù họ luôn ý

33. Theo Báo cáo của 61 tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (02 tỉnh chưa có báo cáo: Khánh Hòa, Kiên Giang), sau 7 năm thực hiện Luật Đất đai Nhà nước đã giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất cho 74.862 dự án, với tổng diện tích 1.330,69 nghìn ha; trong đó: giao đất không thu tiền sử dụng đất cho 21.818 dự án, với diện tích 349,17 nghìn ha chiếm 26,24%; giao đất có thu tiền sử dụng đất cho 13.208 dự án, với diện tích là 8,82 nghìn ha, chiếm 0,66%; cho thuê đất 16.455 dự án, với tổng diện tích là 960,09 nghìn ha, chiếm 72,15% (trong đó: cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê là 1.561 dự án, với diện tích là 12,69 nghìn ha, chiếm 0,95%; cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm là 13.063 dự án, với diện tích là 942,09 nghìn ha, chiếm 70,8%); cho phép chuyển mục đích sử dụng đất 23.381 dự án, với diện tích là 12,61 nghìn ha, chiếm 0,95%.

34. Theo Báo cáo của 60 tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, sau 7 năm thực hiện Luật Đất đai Nhà nước đã giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất với kết quả như sau: năm 2014 đấu giá 5.053,97 ha, thu được 22.224,77 tỷ đồng; năm 2015 đấu giá 1.171,62 ha thu được 38.498,59 tỷ đồng; năm 2016 đấu giá 1.024,21 ha thu được 37.321,13 tỷ đồng; năm 2017 đấu giá 976,74 ha, thu được 40.653,5 tỷ đồng; năm 2018 đấu giá 12.273,18 ha thu được 43.437,76 tỷ đồng; năm 2019 đấu giá 2.289,64 ha thu được 34.525,43 tỷ đồng; năm 2020 đấu giá 27.467,18 ha thu được 43.186,69 tỷ đồng.

35. Dự thảo Báo cáo đánh giá tình hình 07 năm thi hành Luật Đất đai 2013 và định hướng sửa đổi Luật Đất đai, Tlđđ, tr. 8-9.

thức được phải tìm hiểu, nắm bắt nhu cầu, đòi hỏi khách quan của thực tiễn. Vì vậy, qua thực tiễn thực hiện mới đánh giá chính xác, khách quan nhất mức độ phù hợp của các quy định. Pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT cũng không phải là một trường hợp ngoại lệ. Thông qua thực tiễn thực hiện lĩnh vực pháp luật này giúp Nhà nước, các cơ quan hữu qua nhận diện được sự bất cập, mức độ phù hợp của các quy định hiện hành so với yêu cầu của thực tiễn phát triển đất nước. Đây là một trong những cơ sở quan trọng để sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện Luật Đất đai năm 2013 nói chung và các quy định về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng. Về lĩnh vực này, Báo cáo tổng kết 07 năm thi hành Luật Đất đai 2013 (dự thảo) của Bộ TN&MT đã chỉ rõ một trong những bất cập về nội dung các quy định của hệ thống pháp luật đất đai là sự thiếu thống nhất, đồng bộ: *“Trong quá trình hoàn thiện hệ thống pháp luật, nhiều luật có liên quan đã bổ sung các đối tượng sử dụng đất tuy nhiên chưa được quy định trong Luật Đất đai gây khó khăn cho quá trình tổ chức thực hiện. Do vậy, cần thiết phải sửa đổi, bổ sung điều này để thống nhất và tương thích với các luật có liên quan như: Bộ Luật Dân sự (hộ gia đình), Luật Tôn giáo, tín ngưỡng (tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc), Luật Nhà ở (cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam), Luật Đầu tư (tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài là tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài là thành viên hoặc cổ đông”³⁶).*

Thứ tư, thực tiễn thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT đã góp phần giải quyết “bài toán” đất đai thực hiện các dự án đầu tư.

Do tính đặc thù của chế độ sở hữu đất đai ở nước ta: Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu đất đai bằng một trong những phương thức trao QSDĐ thông qua việc giao đất, cho thuê đất, công nhận QSDĐ. Trong điều kiện nguồn “cung” về đất đai có hạn; trong khi nhu cầu sử dụng đất ngày càng tăng; để đảm bảo đất đai được sử dụng đúng mục đích, tiết kiệm, đạt hiệu quả kinh tế cao và phòng tránh tiêu cực, tham nhũng thì tất yếu phải xây dựng hệ thống pháp luật đất đai nói chung và pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng làm cơ sở pháp

³⁶ Dự thảo Báo cáo đánh giá tình hình 07 năm thi hành Luật Đất đai 2013 và định hướng sửa đổi Luật Đất đai, Tlđđ, tr. 27.

lý hay tạo khuôn khổ pháp lý cho hoạt động cho thuê đất. Thực tiễn thực hiện lĩnh vực pháp luật này cho thấy việc tiếp cận đất đai của TCKT thông qua việc thuê đất của Nhà nước ngày càng đi vào nề nếp. Đất đai được chuyển giao đến đúng đối tượng, địa chỉ có nhu cầu sử dụng đất. Kết quả là các dự án đầu tư được triển khai thực hiện góp phần quan trọng vào sự tăng trưởng kinh tế, giải quyết việc làm cho hàng vạn lao động và đóng góp hàng ngàn tỷ đồng cho ngân sách nhà nước. “*Tháng 11, Việt Nam tiếp tục xuất siêu gần 0,8 tỉ USD, giúp thặng dư 10,6 tỉ USD sau 11 tháng. Dự kiến, cả năm 2022, xuất nhập khẩu đạt mức 800 tỉ USD. Với những thành tựu này, nhiều chuyên gia cho rằng, kinh tế Việt Nam là điểm sáng tại khu vực, khi tăng trưởng cao, có nền kinh tế mở, năng động và có sức chống chịu qua đại dịch COVID-19*”³⁷.

Thứ năm, thực tiễn thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT góp phần nâng cao tính công khai minh bạch trong tiếp cận đất đai theo nguyên tắc thị trường và đảm bảo quyền tự do kinh doanh của chủ thể kinh doanh trong lĩnh vực đất đai.

Theo khoản 34 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024: “*Nhà nước giao quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước giao đất) là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất*”. Như vậy, giao đất là việc Nhà nước ra một quyết định hành chính để trao QSDĐ cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất. Trong quan hệ này, dường như việc giao đất phục thuộc phần lớn vào ý chí chủ quan của tổ chức, cá nhân có thẩm quyền giao đất dựa trên cơ sở đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Vì vậy, ý kiến của người có nhu cầu sử dụng đất có trọng lượng, hiệu quả hơn nếu tổ chức, cá nhân có thẩm quyền giao đất có thiện ý, tinh thần, thái độ phục vụ người dân, doanh nghiệp đặt trong bối cảnh xây dựng một nền quản lý phục vụ thay cho mô hình quản lý theo kiểu “cai trị”. Trong quan hệ cho thuê đất, trong một chừng mực nhất định mối quan hệ giữa bên cho thuê đất và bên thuê đất được thiết lập dựa trên sự thỏa thuận, tự do bình tỏ ý chí (mối quan hệ “ngang bằng”). Điều này chỉ có thể thực hiện được khi các bên thực sự tôn trọng nhau, đảm

37. Cường Ngô (2022), Kinh tế Việt Nam là điểm sáng của khu vực; nguồn: Báo Lao động điện tử; Thứ bảy, 03/12/2022 07:24 (GMT+7).

bảo công khai minh bạch, dân chủ dựa trên sự hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, cộng đồng xã hội; người có nhu cầu sử dụng đất nói chung và TCKT nói riêng.

Thứ sáu, thực tiễn thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT đã góp phần khắc phục từng bước cơ chế “xin - cho” tiềm ẩn tham nhũng, tiêu cực, lợi ích nhóm trong tiếp cận đất đai.

Giao đất được Luật Đất đai năm 2024 quan niệm: “*Nhà nước giao quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước giao đất) là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất*”³⁸. Như vậy, giao đất là quan hệ hành chính giữa một bên là Nhà nước với tư cách đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thực hiện chức năng thống nhất quản lý đất đai với bên kia là người có nhu cầu sử dụng đất. Đây là mối quan hệ bất bình đẳng giữa hai bên. Không phải bất cứ trường hợp nào người có nhu cầu sử dụng đất cũng đều được Nhà nước giao đất để sử dụng (đành rằng việc giao đất của Nhà nước phải tuân theo các quy định của pháp luật). Việc giao đất khó tránh khỏi ý chí chủ quan của tổ chức, cá nhân có thẩm quyền giao đất. Trong điều kiện quỹ đất đai ngày càng khan hiếm nhưng nhu cầu sử dụng đất của xã hội ngày càng tăng. Để có thể được giao đất có không ít tổ chức, cá nhân sử dụng mối quan hệ thân hữu, dùng tiền “lót tay” hoặc “bôi trơn”... cho các quan chức. Điều này tiềm ẩn tham nhũng, tiêu cực, lợi ích nhóm, bất bình đẳng trong việc tiếp cận đất đai. Ngược lại, tiếp cận đất đai theo hình thức thuê đất dường như khắc phục được phần lớn những hệ lụy này và thể hiện sự tôn trọng ý chí của bên có nhu cầu sử dụng đất (cho dù là nhỏ nhất); bởi lẽ, cho thuê đất là việc: “*Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước cho thuê đất) là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho thuê đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất*”³⁹. Tiếp cận ở khía cạnh này, thực tiễn thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT đã góp phần khắc phục cơ chế “xin - cho” tiềm ẩn tham nhũng, tiêu cực, lợi ích nhóm trong tiếp cận đất đai v.v...

38. Khoản 34 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024.

39. Khoản 32 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024.

2.2.2. Hạn chế, vướng mắc

Thứ nhất, thực tiễn thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT cho thấy tính thiếu thống nhất, đồng bộ; thậm chí mâu thuẫn trong các quy định của Luật Đất đai năm 2013 (mặc dù, Luật Đất đai năm 2024 được ban hành thay thế Luật Đất đai năm 2013 song Đạo luật này chưa có hiệu lực thi hành nên NCS không có cơ sở thực tiễn để đánh giá về hạn chế, vướng mắc xung quanh việc thực thi các quy định sử đổi, bổ sung về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT); giữa các quy định của pháp luật đất đai với các lĩnh vực pháp luật khác có liên quan. Điều này thể hiện:

Một là, mặc dù việc chuyển hình thức thuê đất được quy định tại Khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 85 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014⁴⁰. Tuy nhiên, Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định hướng dẫn thi hành đều không quy định về quy trình và thủ tục chuyển hình thức sử dụng thuê đất, nên vướng mắc về thủ tục chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, có phải ban hành quyết định của UBND tỉnh hay không.

Hai là, về chuyển các hình thức sử dụng đất và chuyển mục tiêu của dự án.

Tại Khoản 4 Điều 176 của Luật Đất đai năm 2013 cho phép chuyển mục đích sử dụng đất gắn liền với việc chuyển hình thức sử dụng đất nhưng chỉ giới hạn 02 trường hợp là chuyển từ sử dụng đất không thu tiền sang (1) Giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc (2) Cho thuê đất mà không quy định cho phép chuyển từ hình thức cho thuê đất sang giao đất có thu tiền. Quy định này khiến cho nhiều doanh nghiệp được Nhà nước cho thuê đất để SX-KD, dịch vụ, thương mại theo khoản 1 Điều 56 Luật Đất đai năm 2013, nay có quy hoạch mới của Nhà nước chuyển thành đất ở, đất xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa nhằm mục đích kinh doanh thì không thể thực hiện được việc chuyển đổi sang mục đích theo quy hoạch mới; bởi đất xây

40. (1) Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 1 Điều 56 của Luật này được lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. (2) Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và phải xác định lại giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển sang thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật này.

dựng nhà ở hoặc xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để kinh doanh bắt buộc phải được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Điều 55. Tương tự, giới hạn tại khoản 4 Điều 176 cũng hạn chế đối với doanh nghiệp đang sử dụng đất để đầu tư xây dựng nhà ở mà đất đó có nguồn gốc nhận chuyển nhượng QSDĐ từ các hộ gia đình, cá nhân. Nay doanh nghiệp muốn chuyển sang đất SX-KD, dịch vụ, thương mại thuộc hình thức thuê đất thì với Điều luật này doanh nghiệp không thể chuyển mục đích sử dụng đất và không chuyển đổi được mục đích đầu tư của dự án. Tương tự, hạn chế này cũng được quy định trong Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về thu tiền thuê mặt đất, mặt nước. Theo đó, Nghị định chỉ quy định về thu tiền thuê đất và thuê mặt nước đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất mà không có quy định về thu tiền thuê đất đối với trường hợp doanh nghiệp đang sử dụng đất kinh doanh nhà ở mà đất đó có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng của hộ gia đình, cá nhân, nay có nhu cầu chuyển đổi mục đích sang đất thương mại - dịch vụ, nghĩa là chuyển sang hình thức thuê đất của Nhà nước.

Ba là, theo khoản 2 Điều 56 Luật Đất đai năm 2013, đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối hoặc sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối kết hợp với nhiệm vụ quốc phòng, an ninh thuộc đối tượng thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Tuy nhiên, khi qui định quyền và nghĩa vụ của tổ chức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, tại Điều 175 Luật Đất đai năm 2013 chỉ đề cập đến TCKT, tổ chức sự nghiệp công lập mà không đề cập đến đơn vị vũ trang nhân dân.

Bốn là, về đấu thầu QSDĐ.

Luật Đất đai năm 2013 không có bất cứ quy định nào về đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư. Trong khi theo Luật Nhà ở năm 2014, việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án nhà ở phải thông qua đấu giá hoặc đấu thầu... Luật Đấu thầu năm 2013 và Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/03/2015 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thì việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất tại các khu đất có giá trị lợi thế thương mại cao phải thực hiện theo hình thức đấu thầu. Như vậy, theo quy định của pháp luật hiện hành, thực tiễn triển khai các dự án bất động sản đang phải đối mặt với những vướng mắc như:

Trường hợp khu đất để thực hiện dự án bất động sản chưa thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng nhưng thuộc trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá QSDĐ theo quy định của Luật Đất đai 2013. Trong trường hợp này, nếu xét theo quy định tại Luật Đấu thầu năm 2013 và Nghị định 30/2015/NĐ-CP ngày 17/03/2015 thì “cơ chế” đấu thầu để thực hiện dự án được áp dụng. Thế nhưng, sau khi các nhà đầu tư đầu tư rất nhiều kinh phí tham gia đấu thầu để được lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án, với những cam kết đóng góp cho ngân sách nhà nước “nhiều tỷ đồng”, thì theo Luật Đất đai năm 2013, nhà đầu tư trúng đấu thầu dự án không thuộc trường hợp “Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá”. Theo đó, cơ quan nhà nước có thẩm quyền có thể giao đất cho chủ đầu tư trúng đấu thầu thực hiện dự án luôn không hay tiếp tục thực hiện đấu giá thì chưa có quy định, hướng dẫn cụ thể, gây lúng túng cho cơ quan nhà nước và chủ đầu tư dự án. Bên cạnh đó, pháp luật hiện hành chỉ quy định về việc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất tại các khu đất có giá trị lợi thế thương mại cao. Với những khu đất không có giá trị lợi thế thương mại cao có phải thực hiện thủ tục đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư hay không thì đến nay, vẫn chưa có quy định rõ ràng. Điều này làm giảm sức hút đầu tư của địa phương và mất đi cơ hội nâng cao giá trị sử dụng đất.

Năm là, về thời điểm, thời gian, thủ tục xác định nhu cầu sử dụng đất.

Giữa Luật Đất đai năm 2013 và Luật Đầu tư năm 2020 có sự không thống nhất về thời điểm xác định nhu cầu sử dụng đất; hồ sơ xin chấp thuận chủ trương đầu tư và hồ sơ xác định nhu cầu sử dụng đất: Theo pháp luật đầu tư, thời điểm thẩm định nhu cầu sử dụng đất là thời điểm thẩm định hồ sơ đầu tư. Tuy nhiên, pháp luật đất đai lại quy định văn bản thẩm định được lập trên cơ sở hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Quy định này được hiểu là việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất được tiến hành trong giai đoạn thực hiện việc giao đất, cho thuê đất.

Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 32 Luật Đầu tư năm 2020 thì UBND cấp tỉnh có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất, không phân biệt loại đất được chuyển mục đích. Trong khi đó, điều kiện để chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 58

Luật Đất đai năm 2013 là phải có Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất dưới 10 héc ta đất trồng lúa, dưới 20 héc ta đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng; đối với dự án sử dụng đất tại hải đảo và các xã, phường, thị trấn biên giới, ven biển thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất khi được sự chấp thuận bằng văn bản của các Bộ, ngành có liên quan. Như vậy, quy định tại Luật Đất đai năm 2013, Luật Đầu tư năm 2020 là chưa thống nhất và chưa rõ ràng về thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Đối với những dự án đầu tư có đề xuất chuyển mục đích sử dụng đất dưới 10 héc ta đất trồng lúa, dưới 20 héc ta đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng thì thẩm quyền thuộc UBND hay Hội đồng nhân dân? UBND chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020 nhưng không có nghị quyết của Hội đồng nhân dân thì giải quyết thế nào? Đối với những dự án đầu tư có đề xuất chuyển mục đích sử dụng đất dưới 10 héc ta đất trồng lúa, dưới 20 héc ta đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng tại hải đảo, các xã, phường, thị trấn biên giới, ven biển thì sẽ phải xin chấp thuận của bao nhiêu cơ quan? (UBND, Hội đồng nhân dân, Bộ, ngành có liên quan?) Và các thủ tục thực hiện như thế nào? Thủ tục nào trước, thủ tục nào sau?

Trình tự, thủ tục thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 68 Nghị định 43/2015/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai thì đối với dự án đầu tư được Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư hoặc Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư không thực hiện quy định này. Như vậy, dự án do UBND cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư vẫn phải trải qua quy trình thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và nhà đầu tư có nguy cơ không được giao đất, kể cả trong trường hợp được UBND cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư trước đó. Điều này dẫn tới việc cơ quan nhà nước hai lần thẩm định về điều kiện giao đất tại hai thủ tục khác nhau đối với dự án do UBND cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư. Điều này vừa tạo ra sự lãng phí về nguồn lực từ phía cơ quan quản lý nhà nước, vừa tạo ra những rủi ro, khó khăn cho nhà đầu tư đứng trước nguy cơ không được giao đất mặc dù đã được

chấp thuận chủ trương đầu tư. Ngoài ra, thời gian, thời điểm thẩm định và trả hồ sơ đối với dự án đầu tư thuộc thẩm quyền quyết định đầu tư của UBND cấp tỉnh được pháp luật đầu tư quy định là 15 ngày kể từ khi nhận đủ hồ sơ; trong khi đó, theo pháp luật đất đai là 30 ngày tại thời điểm thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Hơn nữa, cơ quan tiếp nhận hồ sơ thủ tục cũng khác nhau, Luật Đầu tư năm 2020 quy định là cơ quan đăng ký đầu tư, còn theo Luật Đất đai năm 2013 là cơ quan TN&MT. *“Theo kết quả khảo sát tại 4 tỉnh, thành phố Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Hậu Giang, Đắk Lắk cho thấy, đại đa số các doanh nghiệp (doanh nghiệp, hộ gia đình kinh doanh, tổ hợp tác) đều sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh. Diện tích đất sử dụng của những doanh nghiệp này có nhiều sự tương đồng khi chủ yếu có diện tích dưới 1ha (>50% ở Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Đắk Lắk) và từ 1 đến 20ha (60% ở Hậu Giang). Tại Hà Nội, các doanh nghiệp chủ yếu sử dụng đất theo qui chế thuê của hộ gia đình, cá nhân (54%). Trái lại, ở Thành phố Hồ Chí Minh, Hậu Giang, Đắk Lắk, các doanh nghiệp lại sử dụng đất theo 2 qui chế nhận chuyển nhượng của cá nhân/tổ chức (40-48%) và thuê của Nhà nước (62% ở Đắk Lắk). Đối với sử dụng đất nông nghiệp để sản xuất - kinh doanh, doanh nghiệp ở cả 4 tỉnh thành phố nói trên đều đồng thuận ở mức cao về gặp khó khăn khi pháp luật đất đai thường xuyên thay đổi. Đồng thời, họ cũng gặp nhiều vướng mắc khi pháp luật đất đai chưa đồng bộ; đặc biệt từ các quy định về giao đất, cho thuê đất và thu hồi đất. Tương tự đối với doanh nghiệp sử dụng đất phi nông nghiệp, 3 vấn đề nêu trên cũng gây nhiều khó khăn, vướng mắc cho họ (mức đồng thuận cao ở cả 4 tỉnh/thành phố). Hơn nữa, qua thực tế khảo sát, các doanh nghiệp của Nhà nước có nhiều lợi thế hơn các doanh nghiệp khác trong cơ hội tiếp cận quyền sử dụng đất khi cơ quan có thẩm quyền lập kế hoạch sử dụng đất. Dẫn đến việc hạn chế quyền tiếp cận quyền sử dụng đất của các thành phần kinh tế khác và dễ gây nên các tiêu cực trong quan hệ giao đất, cho thuê đất.*

Tại một số địa phương, các dự án cho thuê đất để phục vụ mục đích sản xuất, kinh doanh, thương mại dịch vụ không thuộc đối tượng Nhà nước thu hồi đất, chủ đầu tư gặp khó khăn trong việc thỏa thuận nhận chuyển nhượng QSDĐ của hộ

gia đình, cá nhân để thực hiện dự án; Hoặc sau khi được UBND cấp tỉnh cho thuê đất, một số nhà đầu tư không đưa đất vào sử dụng liên tục trong 12 tháng kể từ ngày nhận bàn giao đất thực địa; tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ ngày nhận bàn giao đất thực địa. Nguyên nhân là do một số nhà đầu tư không đảm bảo nguồn lực tài chính, dự án chậm triển khai xây dựng phải thu hồi đất bàn giao cho địa phương quản lý; việc bồi thường, giải phóng mặt bằng khó khăn, kéo dài... Điển hình tại thành phố Hà Nội, theo báo cáo của Sở TN&MT đã thanh tra, kiểm tra với 404 dự án. Trong đó, 96 dự án với diện tích 290,9ha đất, sau thanh tra, chủ đầu tư chủ động khắc phục các tồn tại; đề nghị đưa ra khỏi danh sách các dự án chậm tiến độ, chậm triển khai; 29 dự án với tổng diện tích 1.844,3ha đất, kiến nghị trình UBND thành phố thu hồi đất, bãi bỏ quyết định giao đất, cho thuê đất. Đến nay, UBND thành phố đã ban hành quyết định thu hồi đất 10 dự án với tổng diện tích 177,7ha. Có 60 dự án với tổng diện tích 9ha đất chậm tiến độ, chậm đưa đất vào sử dụng, UBND thành phố quyết định gia hạn sử dụng đất 24 tháng và chủ đầu tư phải nộp thêm cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian gia hạn 24 tháng. Có 63 dự án với tổng diện tích 1.426,1ha đất chậm hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng; 20 dự án với tổng diện tích 92,1ha đất chậm hoàn thành việc thực hiện nghĩa vụ tài chính⁴¹. Qua đó cho thấy tính hiệu quả trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư sau khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất chưa cao. Tình trạng giao đất, cho thuê đất, đặc biệt khi thực hiện các dự án đầu tư trong thời gian qua đang là vấn đề "nóng" với hàng loạt sai phạm gây thiệt hại hàng trăm tỷ đồng cho Nhà nước. Hàng loạt vụ án đang bị điều tra, khởi tố khi có hành vi giao đất, cho thuê đất trái pháp luật, không thông qua đấu giá QSDĐ, "cắt xẻ" đất công để phân lô, bán nền trái phép⁴².

41. Phạm Đông (2022), Hà Nội: Kiến nghị thu hồi, bãi bỏ quyết định giao, cho thuê đất 29 dự án, <https://laodong.vn/thoi-su/ha-noi-kien-nghi-thu-hoi-bai-bo-quyet-dinh-giao-cho-thue-dat-29-du-an-1032035.lido>, truy cập ngày 8/4/2022.

42. Viện Nghiên cứu Kinh tế và Pháp luật ASEAN - Hội Luật gia Việt Nam (2021), Báo cáo kết quả đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ "Cơ sở khoa học đề xuất các giải pháp đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất trong các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai giữa Luật Đất đai và các đạo luật có liên quan, góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý đất đai ở Việt Nam", Hà Nội, tr. 85-86.

Thứ hai, thực tiễn thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT cho thấy còn có sự phân biệt, không bình đẳng giữa các TCKT thuộc các thành phần kinh tế trong tiếp cận đất đai.

Khó khăn trong tiếp cận đất đai vẫn là một trong những rào cản để cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh quốc gia, hỗ trợ phát triển doanh nghiệp⁴³. Việc sử dụng đất ngoài cụm công nghiệp, khu công nghiệp, khu kinh tế để thực hiện các dự án có vốn ĐTNN không thể thực hiện được do quy định doanh nghiệp có yếu tố nước ngoài không được nhận chuyển nhượng, thuê, nhận góp vốn trực tiếp từ hộ gia đình, cá nhân, đồng thời không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất. Điều này cũng đã làm ảnh hưởng đến việc thu hút đầu tư trực tiếp của nước ngoài vào các dự án nông nghiệp, dự án thương mại, dịch vụ, không đảm bảo quyền bình đẳng trong việc tiếp cận quỹ đất của các thành phần kinh tế⁴⁴. Tuy nhiên, Luật Doanh nghiệp năm 2014 quy định về chuyển nhượng phần vốn góp trong doanh nghiệp, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định về chuyển nhượng bất động sản nên thực tế vẫn có một số dự án có vốn ĐTNN hoạt động, có quyền sở hữu vốn, tài sản trong doanh nghiệp nhưng không có quyền về sử dụng đất.

Thứ ba, thực tiễn thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT cho thấy hiệu quả tuân thủ pháp luật còn thấp. Điều này thể hiện:

Một là, còn nhiều trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất không phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm được duyệt;

Hai là, việc giao đất, cho thuê đất tại các khu, cụm công nghiệp ở nhiều địa phương vẫn chưa thực hiện theo quy định (UBND cấp tỉnh không giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư xây dựng hạ tầng để cho thuê, cho thuê lại đất mà vẫn trực tiếp cho thuê đất đối với từng tổ chức sử dụng đất SX-KD trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp); nhiều khu, cụm công nghiệp thực hiện giao đất sản xuất khi chưa xây dựng xong các công trình hạ tầng, tiềm ẩn nhiều nguy cơ về môi trường;

43. Việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng tại một số địa phương vẫn còn chậm; các dự án sản xuất, kinh doanh thực hiện theo phương thức thỏa thuận nhận quyền, thuê quyền sử dụng đất còn có khó khăn do chưa có cơ chế để xử lý đối với các trường hợp không thỏa thuận được; thiếu cơ chế để thúc đẩy hoạt động của thị trường quyền sử dụng đất, đặc biệt là thị trường đất nông nghiệp; tổ chức thực hiện các quy định về thủ tục hành chính còn phiền hà, kéo dài;...

44. Điều này đã được khắc phục trong Luật Đất đai năm 2024.

Ba là, thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất còn một số công việc chưa thực hiện đúng quy định, như: Thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với cả các tổ chức đang sử dụng đất; không có biên bản bàn giao đất thực địa hoặc biên bản bàn giao đất thực địa lập trước khi ký quyết định cho thuê đất hoặc trước khi ký hợp đồng thuê đất; giao đất, cho thuê đất xong đã lâu nhưng chưa cấp giấy chứng nhận, chưa đăng ký vào sổ địa chính; trường hợp cho thuê đất đối với tổ chức mua bán tài sản gắn liền với đất thuê trả tiền hàng năm không có văn bản thẩm định về điều kiện mua bán tài sản theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 189 Luật Đất đai năm 2013; thể hiện loại đất giao, cho thuê chưa đúng quy định; thời hạn sử dụng đất tính hồi tố từ trước ngày ký quyết định giao đất; nhiều trường hợp cho phép chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất nông nghiệp nhưng trong quyết định và sơ đồ thửa đất không xác định cụ thể vị trí, ranh giới diện tích đất chuyển mục đích thành thửa đất riêng; có trường hợp khu đất cho thuê nằm trên địa bàn 2 xã đã lập thành 2 hồ sơ cho thuê đất đối với từng phần diện tích thuộc mỗi xã;

Bốn là, giao đất có thu tiền và cho thuê đất theo hình thức đấu giá QSDĐ thực hiện còn hạn chế. Hầu hết các dự án thực hiện đấu thầu nhưng chỉ có một nhà đầu tư đủ điều kiện tham gia, trong khi nhiều nhà đầu tư lại hạn chế về nguồn lực nên dẫn đến vi phạm trong quá trình thực hiện dự án gây lãng phí và thất thoát; còn lúng túng trong việc tổ chức đấu thầu dự án có sử dụng đất, đấu giá QSDĐ, giao, cho thuê đất có nguồn gốc do cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, nông lâm trường, sắp xếp cơ sở nhà đất của cơ quan nhà nước; đối với hình thức xây dựng - chuyển giao (dự án BT), việc xác định giá trị công trình BT và giá trị QSDĐ để thanh toán chưa phù hợp v.v. ..

2.2.3. Nguyên nhân của hạn chế, bất cập

2.2.3.1. Nguyên nhân khách quan

Một là, trong những năm gần đây, tốc độ đô thị hóa diễn ra mạnh mẽ kéo theo sự gia tăng đột biến của dân số đô thị (chủ yếu là gia tăng dân số cơ học do lượng người di chuyển từ khu vực nông thôn ra các đô thị tìm kiếm việc làm, học tập sinh sống) khiến nhu cầu sử dụng đất ngày càng tăng. Trong khi đó, quỹ đất tự

nhiên tại khu vực đô thị ngày càng khan hiếm. Mặt khác, khu vực đô thị là nơi hội tụ các điều kiện thuận lợi cho hoạt động SX-KD của TCKT như là thị trường tiêu thụ sản phẩm với sức mua rất lớn; nguồn nhân lực chất lượng cao, có tay nghề dồi dào; hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội được đầu tư đồng bộ, hiện đại... Đây là lực hấp dẫn các TCKT trong việc sử dụng đất vào mục đích SX-KD. Đặt trong bối cảnh đó, để tiếp cận đất đai sử dụng vào mục đích SX-KD thì có một bộ phận TCKT tìm mọi cách (kể cả những hành vi bị nghiêm cấm) để được Nhà nước cho thuê đất. Hơn nữa, chiếm số lượng lớn các TCKT trong nước là những doanh nghiệp nhỏ và vừa có tiềm lực tài chính hạn chế nên khó có thể thuê được đất trong khu công nghiệp trong điều kiện nguồn “cung” về đất đai không đáp ứng nhu cầu sử dụng của xã hội khiến đất đai ngày càng trở lên có giá. Thực trạng này vô hình chung tác động gây ra hệ lụy tiêu cực cho việc thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT.

Hai là, đất đai là nơi diễn ra mọi hoạt động của con người nói chung và hoạt động SX-KD của TCKT nói riêng. Quan hệ đất đai sử dụng vào mục đích SX-KD là đối tượng điều chỉnh, chịu sự quy chiếu của nhiều đạo luật như Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Thuế, Luật các tổ chức tín dụng, BLDS, Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp, Luật Thương mại v.v... Các đạo luật này lại do nhiều cơ quan nhà nước khác nhau ban hành làm cơ sở cho hoạt động quản lý nhà nước của từng lĩnh vực chuyên ngành. Vì vậy, sự thiếu thống nhất, đồng bộ, mâu thuẫn, chồng chéo về nội dung của một số quy định trong các đạo luật này là điều khó tránh khỏi. Mặt khác, nhiều vụ vi phạm pháp luật có tính chất phức tạp do nguồn gốc lịch sử để lại và có tác động tiêu cực về chính trị, kinh tế - xã hội. Hệ thống chính sách, pháp luật nói chung và hệ thống chính sách, pháp luật về đất đai nói riêng thường xuyên được sửa đổi, bổ sung, sửa đổi cho phù hợp với thực tiễn phát triển của đất nước và không nhất quán qua từng giai đoạn lịch sử cụ thể và gây ra những xung đột về mặt pháp luật giữa các quy định cũ với những quy định mới ban hành. Hơn nữa, chính sách, pháp luật đất đai lại chưa tương thích đồng bộ với các chính sách, pháp luật khác và trong hệ thống pháp luật thì lĩnh vực pháp luật kinh tế luôn có sự sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện (biến động, vận động liên tục). Điều này ít

hiều gây trở ngại cho việc thực thi pháp luật về cho thuê đất để sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT ở nước ta.

Ba là, mặt trái của cơ chế thị trường tác động, ảnh hưởng trực tiếp, dữ dội, mạnh mẽ đến người sử dụng đất nói chung và TCKT sử dụng đất nói riêng; đến đội ngũ cán bộ, công chức làm nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai. Chế độ lương và các đãi ngộ vật chất khác của Nhà nước chưa thể đảm bảo cuộc sống cho họ. Trong khi đó, những tiêu cực, làm trái quy định của pháp luật mang lại lợi ích vật chất lên đến hàng tỷ đồng cho các chủ thể này. Có không ít quan chức, cán bộ, công chức làm nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai đã không chiến thắng được sự cám dỗ về vật chất đứng ra tiếp tay, chống lưng, bao che cho các hành vi vi phạm pháp luật về cho thuê đất đối với TCKT nhằm mục đích trục lợi. Hay nói cách khác, mặt trái của cơ chế thị trường tác động, ảnh hưởng trực tiếp khiến một bộ phận tổ chức, cá nhân coi trọng vấn đề khai thác lợi ích vật chất từ hoạt động cho thuê đất đối với TCKT bằng mọi giá. Điều này tiềm ẩn thường trực nguy cơ vi phạm pháp luật về đất đai nói chung và pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng. Khi vi phạm xảy ra, tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm tìm mọi cách “chạy chọt”, bôi trơn và sử dụng mối quan hệ tư bản thân hữu... với mục đích trốn tránh sự trừng phạt của pháp luật. Vì vậy, hiệu quả thi hành pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT còn hạn chế.

Bốn là, do đất nước ta trải qua thời kỳ chiến tranh kéo dài trong khoảng 30 năm (từ năm 1945 - năm 1975); vì vậy, nhiều vấn đề bất thường của chiến tranh đã trở thành vấn đề bình thường do người dân và xã hội buộc phải thích nghi, làm quen. Mặt khác, trong thời kỳ này, Nhà nước và xã hội dồn toàn lực cho công cuộc vệ quốc, thống nhất đất nước nên khó có điều kiện để giải quyết những vấn đề dân sinh hàng ngày của người dân. Sống trong bối cảnh đó, người dân buộc phải tự xoay xở, tự thích nghi và giải quyết những vấn đề thường nhật hàng ngày. Lâu dần những ứng xử này trở thành nếp sống, suy nghĩ của họ. Do đó, thói quen tự xoay xở để đạt được mục đích tự thân mong muốn của mỗi cá nhân bất chấp quy định của pháp luật. Hơn nữa, văn hóa của người Châu Á là có sự cảm ơn thông qua hình thức biếu quà tặng cho người làm hộ, giúp đỡ mình bị lợi dụng, biến tướng dưới tác động mặt

trái của cơ chế thị trường thành hành vi hối lộ, bôi trơn, lót tay. Điều này đã góp phần làm vô hiệu hóa sự nghiêm minh của pháp luật và khiến việc thực thi pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD doanh của TCKT kém hiệu quả...

2.2.3.2. Nguyên nhân chủ quan

Một là, công tác quản lý nhà nước về đất đai bị buông lỏng trong một thời gian dài nên hồ sơ, tài liệu địa chính không đầy đủ, thiếu chính xác và đồng bộ. Mặt khác, hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về đất đai chưa được cập nhật thường xuyên, kịp thời, chính lý chính xác so với những biến động thực tế về sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT. Hoạt động lập, thẩm định, xét duyệt, điều chỉnh, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; đăng ký đất đai; cấp GCNQSDĐ... còn nhiều hạn chế. Đây là rào cản cho việc tiếp cận đất đai và thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT. Hơn nữa, đặt trong bối cảnh cuộc cách mạng công nghiệp lần thứ tư tác động mạnh mẽ mọi mặt của đời sống xã hội trên quy mô toàn cầu thì quá trình chuyển đổi số, xây dựng nền kinh tế số, xã hội số và chính phủ số diễn ra còn chậm chưa đáp ứng yêu cầu của thực tiễn. Đây cũng là nguyên nhân khiến việc thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT chưa đáp ứng kỳ vọng của cộng đồng doanh nghiệp, của các chủ đầu tư.

Hai là, năng lực của đội ngũ cán bộ, công chức nhà nước nói chung và các công chức làm nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai (đặc biệt là cán bộ cấp cơ sở xã, phường, thị trấn) nói riêng còn nhiều hạn chế, năng lực hội nhập, kỹ năng làm việc chuyên nghiệp, kỷ luật công vụ, tinh thần, thái độ phục vụ nhân dân, doanh nghiệp và khả năng chuyển đổi số, ứng dụng công nghệ thông tin vào xử lý công việc hàng ngày... chưa đáp ứng yêu cầu của thực tiễn phát triển của đất nước trong điều kiện hội nhập quốc tế. Trong khi đó, đây là khâu đột phá rất quan trọng, quyết định đến sự thành công hay thất bại của các chiến lược, chính sách. Điều này đã được Đảng ta nhấn mạnh trong các Nghị quyết Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ IX, X, XI, XII và XIII là tập trung vào ba khâu đột phá chiến lược để đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới đất nước gồm: Phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao; xây dựng và hoàn thiện hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật và cải cách thể chế chính trị. Với sự hạn chế về năng lực, trình độ chuyên môn nghiệp vụ, kỹ năng chuyên nghiệp, sự hiểu biết pháp luật... của đội ngũ cán bộ, công chức không chỉ kìm hãm

tốc độ tăng trưởng, cạnh tranh quốc gia mà còn làm giảm hiệu quả thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT.

Ba là, cơ chế phối, kết hợp giữa các bộ, ngành, chính quyền các địa phương, các hiệp hội, cộng đồng doanh nghiệp, doanh nhân... trong thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT chưa thực sự chặt chẽ, hiệu quả mà một minh chứng minh họa là việc tiếp cận, tra cứu các thông tin về đất đai nói chung và thông tin về sử dụng đất của TCKT nói riêng gặp không ít khó khăn, trở ngại. Mặt khác, số liệu thông tin về đất đai do các cơ quan này cung cấp không thống nhất, thiếu chính xác. Mỗi cơ quan cung cấp một số liệu khác nhau. Trong công tác thanh tra việc thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT chưa nhận được sự vào cuộc tích cực, rốt ráo, hiệu quả của một số sở, ngành; của chính quyền cơ sở... Hơn nữa, khi phát hiện vi phạm pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT thì không ít trường hợp việc xử lý gặp các rào cản như sự tác động của lãnh đạo, của cơ quan cấp trên; còn có biểu hiện nể nang, việc xử lý thiếu kiên quyết, dứt điểm, rốt ráo, triệt để.

Bốn là, công tác vận động, tuyên truyền, phổ biến, giáo dục ý thức chấp hành pháp luật đối với người dân nói chung và TCKT nói riêng còn mang tính hình thức, phong trào, chưa đạt hiệu quả mong muốn. Mặc dù, được tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật song khi thực hiện việc cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT thì có không ít tổ chức, cá nhân; thậm chí cán bộ, đảng viên tìm mọi cách để trốn tránh nhiệm vụ thực hiện nghĩa vụ tài chính, nghĩa vụ nộp thuế đối với Nhà nước hoặc tiếp tay, chống lưng cho TCKT vi phạm nhằm mục đích trục lợi hoặc vì lợi ích nhóm. Hơn nữa, công tác vận động, tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật trong xã hội còn chịu sự tác động, ảnh hưởng tiêu cực của phong tục, tập quán, lối suy nghĩ, hành vi ứng xử mang tính bản năng của một xã hội tiểu nông, sản xuất nhỏ đề cao yếu tố tình cảm trong mọi hành vi ứng xử... Mặt khác, có không ít TCKT còn mang nặng suy nghĩ sử dụng tiền bạc để “chạy chọt” với mong muốn tiếp cận được đất đai sử dụng vào mục đích SX-KD trong thời gian nhanh nhất có thể thay cho việc tuân thủ các quy định của pháp luật về vấn đề này. Điều này phần nào hạn chế hiệu quả thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT.

Năm là, công tác tổng kết rút kinh nghiệm thực thi pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT dường như chưa đi vào chiều sâu, thực chất; chưa thực sự chú trọng đúng mức, hầu hết chỉ đi sâu chi tiết tổng kết công tác trên cơ sở thành tích chứ chưa đi vào phân tích, nhận diện những hạn chế, yếu kém một cách cụ thể, chi tiết. Nguyên nhân của hạn chế, yếu kém trong việc thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT được nhận diện chưa đầy đủ, chi tiết và toàn diện. Đây cũng là nguyên nhân khiến việc thực hiện lĩnh vực pháp luật này chưa đạt hiệu quả mong muốn v.v...

Kết luận Chương 2

1. Chương 1 của luận án cung cấp hệ thống cơ sở lý luận về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế và pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế để NCS tiếp tục giải quyết các yêu cầu của đề tài tại các chương tiếp theo. Dựa trên cơ sở hệ thống lý luận của Chương 1; NCS phân tích thực trạng pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế và đánh giá thực tiễn thực hiện. Những nội dung này được tập hợp, trình bày, phân tích tại Chương 2 của luận án.

2. Trong khuôn khổ của một chương của bản luận án tiến sĩ, NCS không có tham vọng phân tích tất cả các nội dung có liên quan của pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế mà chỉ giới hạn ở việc phân tích những nội dung cơ bản của pháp luật đất đai hiện hành, bao gồm: Các quy định về căn cứ cho thuê đất; về thẩm quyền cho thuê đất; về hợp đồng cho thuê đất; về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD; về trình tự, thủ tục cho thuê đất; về xử lý vi phạm pháp luật về cho thuê đất. Trong bối cảnh Luật Đất đai năm 2024 được Quốc hội khóa XV thông qua tại kỳ họp bất thường lần thứ 05 ngày 18/01/2024 thay thế Luật Đất đai năm 2013, nhưng chưa có hiệu lực thi hành tại thời điểm luận án được thực hiện (Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực từ ngày 01/01/2025) và Luật Đất đai năm 2013 đang còn hiệu lực. Vì vậy, nội dung của Tiểu mục 2.1 của Chương 2 là sự kết hợp giữa các quy định về cho thuê đất đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức

kinh tế của Luật Đất đai năm 2024 và Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

3. Từ việc phân tích một số quy định về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế, NCS rút ra nhận xét: *Một là*, việc cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế tuân theo các quy định của pháp luật đất đai về cho thuê đất đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nhằm đảm bảo sự bình đẳng trong tiếp cận đất đai và sự quản lý đất đai thống nhất của Nhà nước; *Hai là*, bên cạnh việc tuân thủ các quy định chung của pháp luật về cho thuê đất; tổ chức kinh tế thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh phải có các quy định riêng điều chỉnh nhằm đáp ứng yêu cầu của việc giảm chi phí, tiết kiệm thời gian, nguồn lực trong tiếp cận đất đai nhanh chóng, đơn giản, thuận tiện, ít tốn hơn. Tuy nhiên, rất tiếc là những quy định cho thuê đất có tính chất đặc thù này còn thiếu, chưa đầy đủ và khá mờ nhạt trong pháp luật đất đai hiện hành. Đây là một lý do để đề xuất giải pháp tiếp tục hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế trong thời gian tới. Điều này lại càng được nhận diện rõ nét hơn, đầy đủ hơn tại Tiểu mục 2.2. Đánh giá thực tiễn thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế trên những “lát cắt” gồm kết quả đạt được; những hạn chế, vướng mắc và nguyên nhân với các thông tin, số liệu thực tiễn minh chứng mang đầy tính thuyết phục. Đây là cơ sở để NCS nghiên cứu định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất; tổ chức kinh tế thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh và nâng cao hiệu quả thực hiện tại Chương 3 luận án.

Chương 3
ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT
VỀ CHO THUÊ ĐẤT SỬ DỤNG VÀO MỤC ĐÍCH SẢN XUẤT - KINH DOANH
CỦA TỔ CHỨC KINH TẾ VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN
Ở VIỆT NAM

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế

Từ kết quả nghiên cứu của tổng quan tình hình nghiên cứu và cơ sở lý thuyết của luận án, Chương 1, Chương 2; NCS cho rằng việc hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT cần dựa trên một số định hướng chủ yếu sau đây:

Thứ nhất, hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT phải đảm bảo tăng cường và củng cố chế độ sở hữu toàn dân về đất đai.

Sở hữu toàn dân về đất đai được khẳng định trong Hiến pháp năm 2013: “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”⁴⁵. Cụ thể hóa quy định này của Hiến pháp năm 2013, Luật Đất đai năm 2024 quy định: “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”⁴⁶. Như vậy, các quan hệ về quản lý và sử dụng đất đai được xây dựng, hình thành dựa trên chế độ sở hữu toàn dân về đất đai và chịu sự chi phối trực tiếp của chế độ sở hữu đất đai này. Quan hệ về cho thuê đất nói chung và quan

45. Điều 53 của Hiến pháp năm 2013.

46. Điều 12 Luật Đất đai năm 2024.

hệ về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng cũng không phải là một trường hợp ngoại lệ.

Các quan hệ đất đai, trong đó có quan hệ về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản SX-KD của TCKT (sau đây gọi là quan hệ về cho thuê đất) luôn thể hiện yếu tố mệnh lệnh - hành chính, hay nói cách khác đó chính là yếu tố quyền lực của chủ sở hữu đất đai tối cao của toàn dân thông qua đại diện là Nhà nước. Khi phân tích về quyền sở hữu trong khung phân tích đa quyền, người ta chia thành hai cấp độ: Sở hữu tối cao và sở hữu thực. *“Sở hữu tối cao là quyền định đoạt chung và tối thượng đối với các vấn đề cơ bản và vĩ mô trong quản lý và sử dụng đất trong phạm vi lãnh thổ của một quốc gia. Cấp độ sở hữu thực là quyền sử dụng, quyền được hưởng sản phẩm từ một diện tích đất cụ thể nào đó, cũng như được trao đổi, mua bán, thế chấp các quyền ấy”*⁴⁷. Theo nghĩa này, lớp sở hữu thực sẽ nằm trong phạm vi bị chi phối bởi lớp sở hữu tối cao và phải tuân thủ các quy định cơ bản của lớp chủ sở hữu tối cao. Tuy nhiên, cấp độ sở hữu nào mạnh hơn hay trội hơn còn tùy thuộc vào điều kiện, bối cảnh chính trị, văn hóa, kinh tế - xã hội của mỗi một quốc gia và mỗi giai đoạn lịch sử cụ thể. Ví dụ: Ở Anh, chế độ tư hữu trong lớp sở hữu thực sẽ trội hơn; vì Anh là quốc gia thừa nhận mô hình đa hình thức sở hữu đất đai; trong đó có hình thức sở hữu tư nhân về đất đai. Ở Việt Nam, kể thừa kết quả nghiên cứu về quá trình hình thành và phát triển của chế độ sở hữu đất đai qua các thời kỳ được giới học giả công bố trong các tác phẩm khoa học cho thấy Việt Nam luôn tồn tại hai lớp sở hữu đất đai chủ yếu nhưng các hình thức sở hữu hay quyền sở hữu có quy định khác nhau trong từng giai đoạn lịch sử⁴⁸. Kể từ khi Luật Đất đai năm 1987 ra đời và sự kế tiếp của các đạo Luật Đất đai năm 1993; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1998; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2001; Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013 và Luật Đất đai năm 2024, Việt Nam thừa nhận và kiên định với mô hình chế độ sở hữu toàn dân về đất đai do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý đất đai. Theo

47. Phạm Văn Võ (2008), Về đặc trưng của chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai, Tạp chí Nhà nước và pháp luật.

48. Đặng Thị Phương (2014), Chế độ sở hữu đất đai ở Việt Nam trong lịch sử và hiện nay, Tạp chí Khoa học xã hội Việt Nam, số 12 (85); Trần Quốc Toàn (2013) (chủ biên), Đổi mới quan hệ sở hữu đất đai - Lý luận và thực tiễn, Nxb Chính trị quốc gia - Sự thật, Hà Nội

đó, Nhà nước là lớp sở hữu tối cao (hay còn gọi là sở hữu pháp lý) có quyền quyết định các vấn đề cơ bản về quản lý và sử dụng đất như quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất; xác định thời hạn sử dụng đất, mục đích sử dụng đất... Nhà nước trao QSDĐ cho các chủ thể khác (chủ sở hữu QSDĐ) trong một thời hạn nhất định thông qua việc giao đất, cho thuê đất, công nhận QSDĐ và người sử dụng đất có một số quyền năng nhất định trong thời hạn giao đất, cho thuê đất như sử dụng đất ổn định lâu dài, quyền chuyển QSDĐ... QSDĐ tách khỏi quyền sở hữu đất đai và trở thành một loại quyền tương đối độc lập. Nó được xác định là quyền về tài sản được pháp luật bảo hộ. Như vậy, với quy định đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý là muốn nhấn mạnh vai trò của Nhà nước trong việc quản lý, sử dụng đất đai vì lợi ích chung của cộng đồng.

Trong thị trường sơ cấp về đất đai (thị trường xác lập mối quan hệ về cho thuê đất giữa Nhà nước và TCKT), Nhà nước nắm ưu thế tuyệt đối khi chuyển giao QSDĐ cho TCKT thông qua quyết định hành chính về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD. Trong khi đó, ở các nước thừa nhận chế độ sở hữu tư nhân về đất đai, chủ sở hữu đất đai có quyền chuyển nhượng quyền sở hữu đất đai thông qua giao dịch dân sự mua bán, chuyển nhượng hay cho thuê đất đai cho tổ chức, cá nhân. Như vậy, việc tiếp nhận QSDĐ được thực hiện bằng một trong hai khả năng:

- i) Xác lập quyền sở hữu đất đai cho người có nhu cầu mua đất như các tài sản khác;
- ii) Chuyển giao đất cho người khác bằng hình thức cho thuê trên cơ sở thỏa thuận.

Bởi thế, Akiy âm, một chuyên gia luật sư của Trường Đại học Tổng hợp Waseda (Nhật Bản) khi nghiên cứu về BLDS năm 1995 của Việt Nam cho rằng “*Luật dân sự hiện đại lấy sở hữu cá nhân và sở hữu của tổ chức hội đủ một số điều kiện nhất định làm nguyên tắc cơ bản. Còn việc quản lý và định đoạt tài sản nhà nước như tài sản sở hữu toàn dân chẳng hạn thì không có quy định*”⁴⁹.

Chế độ sở hữu toàn dân về đất đai ảnh hưởng mạnh mẽ đến quan hệ cho thuê đất giữa Nhà nước và TCKT mà biểu hiện rõ nét nhất là ở chỗ các bên trong quan hệ này không có vị trí pháp lý bình đẳng độc lập như tính chất của một chủ thể

49. Bộ luật Dân sự Nhật Bản (Tài liệu tham khảo do Ban Soạn thảo Bộ luật Dân sự - Bộ Tư pháp biên dịch).

trong quan hệ pháp luật dân sự (xét về bản chất, quan hệ cho thuê đất là một quan hệ dân sự, vì nó thỏa mãn yếu tố của một giao dịch dân sự). Việc ký kết hợp đồng thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT với cơ quan quản lý chuyên ngành về đất đai (cơ quan TN&MT) chỉ được thực hiện sau khi UBND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (gọi chung là UBND cấp tỉnh) - cơ quan thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai - ra quyết định cho thuê đất. Rõ ràng yếu tố hành chính được đặt lên hàng đầu và thể hiện tính nổi trội hơn so với yếu tố dân sự trong quan hệ cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT. Vì vậy, hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT phải hướng vào việc tăng cường, củng cố và hoàn thiện chế độ sở hữu toàn dân về đất đai ở nước ta.

Thứ hai, hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT phải chú trọng đến lợi ích của người thuê đất và đáp ứng yêu cầu của hoạt động SX-KD.

Khác với các chủ thể thuê đất khác như hộ gia đình, cá nhân, cơ quan, tổ chức nhà nước..., TCKT là tổ chức được thành lập với chức năng kinh doanh và lấy mục đích lợi nhuận là tiêu chí cao nhất để phân đấu thực hiện trong mọi hoạt động đầu tư, SX-KD. Do đó, nguyên tắc hiệu quả kinh tế được TCKT đặt lên hàng đầu. Chi phí cho việc tiếp cận đất đai được TCKT tính toán hoặc hạch toán vào giá thành sản phẩm. Nếu giá thành sản phẩm cao sẽ làm giảm năng lực cạnh tranh của TCKT và gây khó khăn cho hoạt động SX-KD; bởi giá thành sản phẩm cao khiến hàng hóa sản xuất ra khó bán và chu kỳ quay vòng vốn bị chậm lại (hay nói cách khác là bị đọng vốn đầu tư), trong khi phải chịu áp lực chi trả lãi suất vay vốn ngân hàng. Hậu quả là nguy cơ “thua ngay trên sân nhà” hiện hữu trong bối cảnh thách thức về cạnh tranh ngày càng gay gắt khi nước ta hội nhập sâu rộng vào quá trình toàn cầu hóa về kinh tế và tham gia vào chuỗi giá trị toàn cầu. Mặt khác, hoạt động SX-KD trong nền kinh tế thị trường và hội nhập quốc tế chịu tác động mạnh mẽ của các quy luật khách quan của kinh tế thị trường và yêu cầu của hội nhập kinh tế. Điều này đòi hỏi TCKT phải tranh thủ thời cơ; tận dụng, nắm bắt cơ hội kinh doanh; có như vậy mới mong đạt được thành công. Vì vậy, pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích

SX-KD của TCKT cần được hoàn thiện với việc cắt giảm tối đa những quy định, rào cản về trình tự, thủ tục cho thuê đất không cần thiết; giảm các chi phí cho việc thuê đất và quy định chế tài xử lý nghiêm minh, kịp thời, đủ sức răn đe đối với các tổ chức, cá nhân có thẩm quyền có những hành vi cửa quyền, vòi vĩnh, "chung chi" hoặc tham nhũng, tiêu cực, gợi ý TCKT "bôi trơn", "lót tay"... trong việc tiếp cận đất đai thông qua hình thức cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD.

Thứ ba, hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT cần dựa trên sự tổng kết thực tiễn thực hiện lĩnh vực pháp luật này; phù hợp với điều kiện thực tiễn và yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai ở nước ta.

Triết học duy vật lịch sử của chủ nghĩa Mác - Lênin đã khẳng định: "tồn tại xã hội quyết định ý thức xã hội". Vận dụng cặp phạm trù "tồn tại xã hội" và "ý thức xã hội" của triết học Mác - Lênin vào quá trình xây dựng, hoàn thiện pháp luật cho thấy rằng: Suy cho cùng, pháp luật là sản phẩm của quá trình tư duy của con người ở trình độ cao sáng tạo ra. Hay nói cách khác, pháp luật do con người làm ra dựa trên sự kết hợp nhuần nhuyễn, hài hòa giữa quá trình tư duy sáng tạo của con người với sự đánh giá thực tiễn khách quan để nhận biết những yêu cầu, đòi hỏi của cuộc sống. Mối quan hệ biện chứng giữa pháp luật và thực tiễn được biểu hiện ở một số nét lớn như: Để điều chỉnh có hiệu quả các quan hệ xã hội đòi hỏi các nhà làm luật phải tìm hiểu, đánh giá thực tiễn để nhận biết được yêu cầu, đòi hỏi của xã hội; nội dung các quy định của pháp luật được xây dựng hướng đến việc giải quyết đòi hỏi của thực tiễn, phù hợp với yêu cầu của sự vận động, phát triển của đời sống kinh tế - xã hội; thực tiễn thi hành là thước đo chính xác nhất mức độ phù hợp của các quy định của pháp luật; đánh giá, "định lượng" một cách chính xác nhất mức độ phù hợp của các điều luật phải thông qua thực tiễn thực hiện. Pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT là một bộ phận của hệ thống pháp luật nên việc hoàn thiện lĩnh vực pháp luật này cần dựa trên yêu cầu, đòi hỏi của thực tiễn và yêu cầu quản lý hoạt động cho thuê đất ở nước ta hiện nay.

Đối với nước ta trong giai đoạn hiện nay, yêu cầu của công cuộc đổi mới toàn diện đất nước và tác động của cuộc cách mạng công nghiệp lần thứ tư là những yếu tố thực tiễn quan trọng, cơ bản nhất cần được tính tới khi hoàn thiện pháp luật

về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT. Để kiến tạo, đồng hành với quá trình đổi mới toàn diện đất nước, thúc đẩy nền kinh tế thị trường định hướng XHCN phát triển đòi hỏi chúng ta phải xây dựng, hoàn thiện hệ thống pháp luật nói chung và hệ thống pháp luật kinh tế nói riêng; bởi vì pháp luật là hạt nhân quan trọng của thể chế kinh tế. *“Việc xây dựng một thể chế kinh tế đúng đắn, tôn trọng, đề cao quyền tự do kinh doanh, bảo đảm sự đổi mới, sáng tạo, khởi nghiệp và bảo hộ quyền tài sản của cá nhân... sẽ đem lại sự thịnh vượng cho một quốc gia và ngược lại”*⁵⁰. Để xây dựng thể chế kinh tế thị trường thì trước hết cần xác lập, phát triển một hệ thống pháp luật nói chung và pháp luật kinh tế nói riêng hoàn chỉnh, thống nhất, đồng bộ đáp ứng yêu cầu của hoạt động SX-KD trong cơ chế thị trường và hội nhập quốc tế. Trong hệ thống pháp luật đó, pháp luật đất đai nói chung và pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng là một bộ phận, một thành tố cấu thành không thể thiếu được. Bởi lẽ, pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT góp phần thúc đẩy sự phát triển hay kìm hãm sự hình thành của thị trường bất động sản mà sự ra đời của loại thị trường này góp phần hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng XHCN ở nước ta.

Cuộc cách mạng công nghiệp lần thứ tư đang diễn ra rất nhanh chóng, mạnh mẽ và có tác động sâu sắc đến toàn bộ đời sống của con người. Là một quốc gia đang phát triển thuộc nhóm các nước có thu nhập trung bình thấp của thế giới, Việt Nam cần tận dụng thành công những thành quả của cuộc cách mạng công nghiệp lần thứ tư mang lại. Cùng với sự phát triển của công nghệ, mô hình kinh tế chia sẻ, việc thực hiện trình tự, thủ tục cho thuê đất trên nền tảng giao diện điện tử online ... đã hình thành và ngày càng phát triển ở Việt Nam. Tuy nhiên, hệ thống pháp luật nước ta có độ trễ lớn, chưa kịp thời điều chỉnh có hiệu quả các hình thức tiếp cận đất đai đã gây khó khăn cho cả công tác quản lý nhà nước và hoạt động của các doanh nghiệp, người dân liên quan trong lĩnh vực đất đai.

Có thể nói, công cuộc đổi mới toàn diện đất nước và sự phát triển như vũ bão của khoa học, công nghệ đã đặt ra những yêu cầu mới đối với hệ thống pháp

50. Nguyễn Quang Tuyền (2021), Tổng quan về hệ thống chính sách, pháp luật về bất động sản du lịch ở Việt Nam, Kỷ yếu Hội thảo khoa học quốc tế Chính sách, pháp luật về bất động sản du lịch - Những vấn đề đặt ra cho Việt Nam do Hiệp hội Bất động sản Việt Nam và Trường Đại học Luật Hà Nội tổ chức ngày 16/11/2021, Hà Nội, tr. 132.

luật nói chung và pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng tại Việt Nam. Do đó, việc xây dựng, hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT phải bám sát những yêu cầu, đòi hỏi này.

Thứ tư, hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT cần đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất với những chế định khác của pháp luật đất đai và các lĩnh vực pháp luật khác trong hệ thống pháp luật Việt Nam.

Hệ thống pháp luật bao gồm tổng hợp các lĩnh vực pháp luật điều chỉnh các quan hệ xã hội của cuộc sống. Mỗi một lĩnh vực pháp luật được ban hành để điều chỉnh một nhóm quan hệ xã hội nhất định. Sự đồng bộ, thống nhất giữa các lĩnh vực pháp luật quyết định đến hiệu quả thực thi của hệ thống pháp luật. Hệ thống pháp luật được ví như một cỗ máy mà mỗi một lĩnh vực pháp luật là một bộ phận, một “con ốc” trong cỗ máy đó. Sự thống nhất, đồng bộ trong hoạt động của mỗi bộ phận, mỗi “con ốc” sẽ đảm bảo cho cỗ máy vận hành nhịp nhàng, ăn khớp đồng bộ và ngược lại. Hơn nữa, hệ thống pháp luật là một chỉnh thể thống nhất mà mỗi lĩnh vực pháp luật đảm trách một chức năng, nhiệm vụ riêng song chúng không hoạt động độc lập, tách rời mà có mối quan hệ tương tác, gắn bó và tác động qua lại lẫn nhau. Sự tương thích, đồng bộ giữa các lĩnh vực pháp luật trong hệ thống pháp luật đảm bảo hiệu quả điều chỉnh của pháp luật và ngược lại. Vì vậy, hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT cần đặt trong mối quan hệ tổng thể về hoàn thiện hệ thống pháp luật nói chung và hoàn thiện pháp luật về đất đai nói riêng. Theo đó, pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT phải phù hợp với các quy định về giao đất; quy định về quy hoạch sử dụng đất; quy định về cấp GCNQSDĐ; quy định về nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; quy định về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất... của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành, của Luật Đất đai năm 2024; phù hợp với những quy định khác của pháp luật dân sự, pháp luật đầu tư, pháp luật doanh nghiệp, pháp luật về tài chính và pháp luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng...

3.2. Giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế và nâng cao hiệu quả thực hiện ở Việt Nam

3.2.1. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế

Trên cơ sở kết quả phân tích thực trạng pháp luật về cho thuê đất nói chung và các quy định về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng; đánh giá thực tiễn thực hiện của lĩnh vực pháp luật này tại Chương 3; đặt trong bối cảnh Luật Đất đai năm 2024 được Quốc hội khóa XV thông qua tại kỳ họp bất thường lần thứ 05 ngày 18/01/2024 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2025; NCS đề xuất một số giải pháp tiếp tục hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD (bao gồm ban hành các văn bản tổ chức thực hiện Luật Đất đai năm 2024) của TCKT khu trú vào một số nội dung cụ thể sau:

Thứ nhất, mặc dù Luật Đất đai năm 2024 có một số sửa đổi, bổ sung về quyền của TCKT song nhìn chung Đạo luật này vẫn kế thừa quy định về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT của Luật Đất đai năm 2013. Vì vậy, để triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2024 nói chung và các quy định về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng; theo NCS cần xây dựng các căn cứ, tiêu chí cho thuê đất ở từng mức quy mô diện tích đối với mỗi loại lĩnh vực, ngành, nghề hoạt động, địa bàn hoạt động, quy mô vốn đầu tư, định mức lao động. Thực tế cho thấy, tình trạng sử dụng dư thừa, sai mục đích, "đầu cơ" đất đai, tình trạng được giao, cho thuê đất nhiều năm vẫn chưa được đưa vào sử dụng đã làm lãng phí lớn tài nguyên đất đai, gây tác động tiêu cực đối với dư luận xã hội không phải là hiện tượng cá biệt. Trong giai đoạn hiện nay, quỹ đất mà Nhà nước có thể giao, cho thuê có hạn và nhu cầu được giao đất, thuê đất từ Nhà nước của TCKT, doanh nghiệp là rất lớn. Để đảm bảo cho diện tích đất đai được cho thuê đến đúng được những người sử dụng đất có nhu cầu và khả năng thực sự, sử dụng đất đúng mục đích, hiệu quả, tiết kiệm và đảm bảo sự bình đẳng giữa các doanh nghiệp cần quy định cụ thể các tiêu chí cho thuê đất đối với các doanh nghiệp ở từng mức quy mô diện tích.

Thứ hai, cần khẩn trương soạn thảo, ban hành các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành các quy định về giá đất của Luật Đất đai năm 2024.

Chương XI của Luật Đất đai năm 2024 quy định về tài chính đất đai, giá đất. Các quy định về giá đất được thiết kế tại Mục 2 (từ Điều 158 - Điều 162) với các điều về nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất (Điều 158); bảng giá đất (Điều 159); giá đất cụ thể (Điều 160); hội đồng thẩm định bảng giá đất, hội đồng thẩm định giá đất cụ thể (Điều 161); Quyền và nghĩa vụ của tổ chức tư vấn xác định giá đất (Điều 162). Nội dung các điều luật này quy định những vấn đề mang tính nguyên tắc chung, có tính chất tạo cơ sở pháp lý; trong đó, Điều 158, Điều 159, Điều 160 giao cho Chính phủ quy định chi tiết. Như vậy, rõ ràng nội dung Mục 2 của Chương XI Luật Đất đai năm 2024 khó có thể thực thi và phát huy tác dụng tích cực trong cuộc sống nếu không có các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành. Theo NCS trong quá trình soạn thảo các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành các quy định về giá đất của Luật Đất đai năm 2024; Bộ TN&MT và các bộ, ngành hữu quan cần lưu ý đến một số vấn đề sau đây:

- *Về hình thức cho thuê đất*: Luật Đất đai hiện hành quy định hình thức cho thuê đất được chia thành hai nhóm; trong đó, người sử dụng đất (bao gồm TCKT thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD) có thể trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, từ đó thiết kế quyền hưởng thụ khác nhau giữa các đối tượng được Nhà nước cho thuê đất. Vì vậy, cần bổ sung tiêu chí cho thuê đất đối với người sử dụng đất (bao gồm TCKT thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD) ở từng mức độ: đất thuê dài hạn, ngắn hạn.

- *Quy định văn bản hướng dẫn chi tiết về giá đất nói chung và giá cho thuê đất nói riêng của Luật Đất đai năm 2024 cần lưu ý đến một số vấn đề sau*:

Một là, một số loại đất có thời hạn sử dụng ổn định lâu dài nhưng cùng chung một bảng giá đất, đơn giá thuê đất đối với đất sử dụng có thời hạn; ví dụ đất nông, lâm nghiệp giao, cho thuê đối với hộ gia đình, cá nhân có thời hạn sử dụng đất là 50 năm; đất nông, lâm nghiệp giao, cho thuê đối với TCKT có thời hạn sử dụng đất 50 năm và có thể kéo dài thời hạn nhưng không quá 70 năm; trong khi đó, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng

có thời hạn sử dụng ổn định lâu dài lại cùng chung bảng giá đất với đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất. Hoặc cũng là đất phi nông nghiệp, nếu sử dụng vào xây dựng các công trình văn hóa, y tế, thể dục, thể thao phục vụ lợi ích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh thì thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài; trong khi đó đất phi nông nghiệp cũng xây dựng các công trình đó nhưng có mục đích kinh doanh thì thời hạn sử dụng đất là 50 năm, tối đa là 70 năm; do đó cùng một loại đất nhưng lại có hai bảng giá riêng là không phù hợp với thực tế.

Hai là, thực tế hình thành giá đất của mỗi loại đất phụ thuộc vào nhiều yếu tố, ngay cùng một phường, xã, thị trấn giá đất phi nông nghiệp sử dụng vào mục đích SX-KD thường thấp hơn đất ở (nếu chỉ tính nền nhà), nhưng nếu tính cả khuôn viên lớn theo quy hoạch khu đất ở thì giá đất bình quân của toàn bộ khuôn viên đất ở cũng chỉ tương đương giá đất bình quân của khuôn viên đất kinh doanh phi nông nghiệp. Mặt khác, cũng là đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở); trường hợp sử dụng vào xây dựng công trình công cộng không có mục đích kinh doanh lại có giá cao hơn trường hợp sử dụng vào mục đích kinh doanh là chưa phù hợp; điều đó cũng có nghĩa giá đất sử dụng vào mục đích SX-KD phi nông nghiệp có phần trùng khớp với giá thuê đất. Quy định này chưa phù hợp với nội dung vốn có của giá đất là sự biểu hiện bằng tiền của quyền sở hữu và lợi ích thu được của đất đai theo mục đích sử dụng nhất định, tại một thời điểm nhất định.

Xuất phát từ thực tiễn trên đây, việc ban hành các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2024 về giá đất (bao gồm giá cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT) cần tính tới các vấn đề sau:

- Nhà nước ban hành khung giá các loại đất và ổn định trong thời gian dài để tính thuế sử dụng đất (thuế đất), thu tiền thuê đất, thu lệ phí trước bạ về đất đai, xác định giá trị QSDĐ khi Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

- Thực hiện việc định giá đất tại thời điểm Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, thu hồi đất, tính thuế thu nhập từ chuyển QSDĐ. Thực hiện cơ chế này đòi hỏi phải phát triển các tổ chức định giá đất; đồng thời, nâng cao chất lượng và hiệu quả hoạt động của các tổ chức này đảm bảo kết quả định giá đất thực hiện công khai minh bạch, khách quan, trung lập theo đúng quy định của pháp luật.

- Sửa đổi, bổ sung các quy định về bảng giá các loại đất cho phù hợp với thực tiễn. Việc xây dựng bảng giá các loại đất theo hướng đơn giản, đảm bảo thống nhất một loại đất có một khung giá. Chính phủ quy định chi tiết nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất. Trên thực tế, chính sách hiện hành đã dẫn đến việc hình thành chi phí về đất đai của các doanh nghiệp phức tạp và thực tiễn cho thấy chưa có mặt bằng chính sách bình đẳng; doanh nghiệp thuộc diện được miễn tiền sử dụng đất nhưng vẫn phải ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thì chi phí về đất vẫn bằng tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; doanh nghiệp không thuộc diện được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhưng không phải ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì chi phí về đất (tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) có nhiều trường hợp là thấp hơn tiền bồi thường đất, hỗ trợ đất. Doanh nghiệp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhưng thực tế lại không được miễn, giảm; rõ ràng chính sách về giá đất như vậy không đi vào cuộc sống. Trong cùng loại hình SX-KD, nếu dự án thuộc phạm vi Nhà nước thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất; mà thuộc đối tượng được giảm, miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì chi phí về đất thấp hơn trong trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng QSDĐ, thuê đất; vì họ không được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và không được giảm, miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Xuất phát từ thực tế sử dụng đất của các doanh nghiệp, theo NCS:

i) Cần áp dụng thống nhất chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các doanh nghiệp khi sử dụng đất không phải chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cũng như với doanh nghiệp ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

ii) Khi doanh nghiệp phải chi trả tiền bồi thường là đã phải trả bằng với giá trị QSDĐ tại thời điểm có quyết định thu hồi đất. Vì thế, trên thực tế doanh nghiệp đã nhận chuyển nhượng QSDĐ. Do vậy, đối với các trường hợp cần quy định doanh nghiệp không phải trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thay vào đó, Nhà nước thực hiện thu lệ phí sử dụng đất với mức thấp hơn nhiều so với việc thuê đất hiện hành.

Thứ ba, Nhà nước cần ban hành văn bản thống nhất về phương pháp, cách thức xác định quy mô giao đất, cho thuê đất đối với mỗi loại lĩnh vực, ngành nghề hoạt động, địa bàn hoạt động, quy mô vốn đầu tư, định mức lao động để trên cơ sở đó các địa phương tự xây dựng bảng tiêu chí về quy mô giao, cho thuê đất phù hợp với địa phương mình v.v...

3.2.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế

3.2.2.1. Thực hiện bố trí, sắp xếp lại việc sử dụng đất của các doanh nghiệp nhà nước có đất dư thừa

Theo đó, cho doanh nghiệp được sử dụng tiền chuyển nhượng QSDĐ, tiền sử dụng đất làm vốn đầu tư phát triển và được ghi tăng vốn ngân sách nhà nước cấp. Thực tế sử dụng đất của các doanh nghiệp hiện rất lãng phí do hậu quả buông lỏng quản lý đất đai của thời kỳ nền kinh tế kế hoạch hóa tập trung để lại và có một phần ở thời kỳ đầu chuyển đổi sang nền kinh tế thị trường định hướng XHCN, doanh nghiệp xin được giao đất, cho thuê đất vượt nhu cầu sử dụng hoặc chưa có nhu cầu sử dụng, doanh nghiệp nhận chuyển nhượng từ người sử dụng đất hợp pháp, lập dự án xin giao đất, cho thuê đất nhưng chưa thực hiện... Điều này minh chứng cho việc thực hiện pháp luật đất đai nói chung và pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng thiếu hiệu quả. Để góp phần nâng cao hiệu quả thực hiện lĩnh vực pháp luật này cần bố trí sắp xếp lại việc sử dụng các cơ sở nhà, đất của doanh nghiệp thực hiện theo hướng:

Thứ nhất, thực hiện thu hồi đất không cần xem xét các vấn đề khác (gia hạn thời gian thực hiện) đối với đất thuộc các dự án đầu tư mà không sử dụng đất theo quy định tại Luật Đất đai hiện hành. Trường hợp địa phương không ra quyết định thu hồi thì Bộ TN&MT báo cáo Thủ tướng Chính phủ để có hình thức xử lý.

Thứ hai, sau khi bố trí, sắp xếp lại đối với trường hợp doanh nghiệp phải di dời thì cho phép doanh nghiệp sử dụng tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hoặc tiền bồi thường về đất tại cơ sở cũ làm vốn đầu tư tại cơ sở mới; chính quyền địa phương có trách nhiệm tạo điều kiện thuận lợi về đất đai tại cơ sở mới cho doanh nghiệp thông qua giao đất, cho thuê đất, quy hoạch sử dụng đất và các thủ tục khác có liên quan;

trường hợp doanh nghiệp có dôi dư đất thì cho phép doanh nghiệp nhượng, hoặc giao cho người khác sử dụng. Doanh nghiệp được sử dụng tiền sử dụng đất hoặc tiền bồi thường để đầu tư mở rộng, đầu tư chiều sâu để phát triển SX-KD.

Thứ ba, phối hợp chặt chẽ giữa địa phương với Bộ, ngành để thực hiện việc bố trí sắp xếp lại các doanh nghiệp; các nông, lâm trường; tổ chức sử dụng đất của Nhà nước..., chú ý từ cấp quận, huyện, thị xã phải có trách nhiệm giúp doanh nghiệp kê khai, quy hoạch, lập phương án bố trí sắp xếp lại để sử dụng đất có hiệu quả. Diện tích đất dôi dư sử dụng không có hiệu quả được chuyển giao cho TCKT, doanh nghiệp có nhu cầu và điều kiện sử dụng đất có hiệu quả thông qua hình thức cho thuê đất v.v...

3.2.2.2. Thực hiện quy hoạch sử dụng đất các cấp dài hạn, nâng cao chất lượng quy hoạch sử dụng đất

Những giải pháp về quy hoạch sử dụng đất cần phải đảm bảo cho doanh nghiệp nhanh chóng tiếp cận với đất đai; đảm bảo cho việc quản lý, sử dụng đất nói chung và sử dụng đất vào mục đích SX-KD của các doanh nghiệp nói riêng đạt hiệu quả cao hơn. Hiện nay, nguyên nhân chủ yếu dẫn đến tình trạng sử dụng lãng phí tài nguyên đất đai là do công tác quy hoạch sử dụng đất kém hiệu quả, tồn tại các loại quy hoạch “tạm”, quy hoạch “treo”,... Những giải pháp về quy hoạch sử dụng đất cần đảm bảo hạn chế việc phá dỡ các công trình lớn, phải di dời doanh nghiệp do quy hoạch v.v... Mặt khác, quan trọng hơn là có được quy hoạch sử dụng đất ổn định lâu dài để doanh nghiệp yên tâm SX-KD và việc sử dụng đất của doanh nghiệp được tính toán và thực hiện có hiệu quả hơn. Về lâu dài, bỏ quy định thời hạn quy hoạch sử dụng đất 10 năm, thay vào đó quy hoạch sử dụng đất phải có thời hạn ít nhất là 20 năm; đồng thời triệt để thực hiện việc công khai quy hoạch sử dụng đất khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao bằng sa bàn cụ thể. Đây là cách tốt nhất để loại bỏ việc làm quy hoạch theo hình thức với các thủ tục hành chính rắc rối, phức tạp. Đồng thời, đảm bảo cho quy hoạch sử dụng đất được xây dựng có căn cứ khoa học và thực tiễn. Mặt khác, phải tích hợp, kết hợp chặt chẽ, đồng bộ giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch phát triển đô thị và quy hoạch xây dựng để đảm bảo các loại quy hoạch này thống nhất về mặt nội dung, công khai cho người

dân, cho doanh nghiệp dễ dàng tiếp cận, tra cứu, tìm hiểu. Đây là cách tốt nhất để hạn chế và đi đến loại bỏ tình trạng “xây rồi phá, phá rồi xây” đang diễn ra hiện nay gây lãng phí nguồn lực của xã hội.

3.2.2.3 Tăng cường công tác kiểm tra, thanh tra việc giao đất, cho thuê đất đối với doanh nghiệp.

Thực tế các cuộc thanh tra, kiểm tra thi hành Luật Đất đai do Bộ TN&MT thực hiện thời gian vừa qua có ý nghĩa lớn trong việc phát hiện, chấn chỉnh và nâng cao hiệu quả sử dụng đất của doanh nghiệp. Tuy nhiên, các cuộc thanh tra, kiểm tra chủ yếu mới dừng ở mức độ phát hiện các vi phạm pháp luật trong sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT và hướng dẫn xử lý (cũng đã có trường hợp xử lý). Tuy nhiên, việc xử lý thực hiện như thế nào lại phụ thuộc nhiều vào UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Điều này có nghĩa là đối với những vi phạm pháp luật đất đai này, Bộ TN&MT không trực tiếp xử lý mà ban hành các văn bản hướng dẫn UBND cấp tỉnh thực hiện việc áp dụng chế tài xử lý. Như vậy, hiệu quả của công tác thanh tra, kiểm tra việc thi hành Luật Đất đai năm 2013 nói chung và các quy định về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng chưa đạt hiệu quả mong muốn. Đây là vấn đề mà khi ban hành các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2024, các bộ, ngành được Chính phủ phân công chủ trì soạn thảo cần đặc biệt chú ý. Để khắc phục tình trạng này và nâng cao hiệu quả thực thi các quy định về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản SX-KD của TCKT; theo NCS cần thực hiện một số giải pháp cụ thể sau:

Một là, sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện các quy định về trách nhiệm của UBND các cấp nói chung và UBND cấp tỉnh nói riêng trong việc xử lý các hành vi vi phạm pháp luật đất đai (bao gồm các hành vi vi phạm các quy định về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT) cũng như chế tài xử lý đối với người đứng đầu UBND các cấp khi không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ, kịp thời trách nhiệm, nhiệm vụ được phân công theo hướng cụ thể, chi tiết, đầy đủ và đồng bộ.

Hai là, sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện các quy định về cơ chế phối, kết hợp giữa Bộ TN&MT, Thanh tra Chính phủ, Bộ Công án, Tòa án nhân dân tối cao, Viện

Kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ Tư pháp với các bộ, ngành có liên quan và UBND các cấp trong việc thanh tra, kiểm tra, phát hiện, xử lý kiên quyết, nghiêm minh, kịp thời, dứt điểm, rót ráo những hành vi vi phạm pháp luật đất đai (bao gồm các hành vi vi phạm pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT) dựa trên quan điểm”không có vùng cấm; xử lý bất cứ tổ chức, cá nhân nào nếu có hành vi vi phạm” mà Đảng ta đã xác định trong công tác đấu tranh phòng chống tham nhũng, tiêu cực hiện nay v.v...

3.2.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế

Thứ nhất, tiếp tục đẩy mạnh, kiên trì, nâng cao năng lực, hiệu quả của công tác phổ biến, giáo dục, tuyên truyền, pháp luật về đất đai nói chung và pháp luật về cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng.

Mọi hành vi của con người đều chịu sự chỉ huy, sai khiến của bộ não. Khi con người có nhận thức đúng thì sẽ có hành động đúng và ngược lại. Tuy nhiên, không phải tự nhiên con người có được nhận thức đúng. Muốn có nhận thức đúng thì con người phải thông qua giáo dục, tuyên truyền mà nhận thức đúng về pháp luật cũng không phải là một trường hợp ngoại lệ. Để nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT cần phải tiến hành đồng bộ tổng thể nhiều giải pháp mà một giải pháp không thể thiếu được là thực hiện công tác giáo dục, tuyên truyền, phổ biến pháp luật về lĩnh vực pháp luật này. Đầu vậy để công tác giáo dục, tuyên truyền, phổ biến pháp luật thực hiện đúng hướng, đạt hiệu quả cần thiết phải định vị, xác định chính xác thực trạng của hoạt động này nhằm chỉ ra những kết quả đạt được; những hạn chế, tồn tại và nguyên nhân để đưa ra giải pháp khắc phục.

Một là, tính đến nay, cho thuê đất là một trong những hình thức phổ biến và quan trọng để Nhà nước thực hiện phân phối đất đai theo các nguyên tắc khách quan của nền kinh tế thị trường. Tuy nhiên, không phải người dân nào, TCKT nào cũng tìm hiểu kỹ về hình thức này; đặc biệt, trong bối cảnh, các yếu tố văn hóa truyền thống đề cao khía cạnh tình cảm trong các mối quan hệ xã hội chi phối sâu sắc đến suy nghĩ, hành vi của mỗi cá nhân. Do đó, muốn thay đổi suy nghĩ, nhận

thức để xây dựng lối ứng xử tuân thủ, tôn trọng pháp luật thì Nhà nước cần phải đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật về cho thuê đất để các tổ chức, cá nhân, nhất là TCKT có nhu cầu sử dụng đất vào mục đích SX-KD hiểu rõ những quy định của pháp luật về thuê đất, biết được các hình thức cho thuê đất, điều kiện thuê đất, trình tự, thủ tục thuê đất, quyền và nghĩa vụ của các bên trong quan hệ thuê đất, bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất thuê... Làm tốt công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật về thuê đất sẽ góp phần cung cấp kiến thức, nâng cao nhận thức của các cơ quan, tổ chức có chức năng thực thi tạo tiền đề thuận lợi cho việc thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT.

Thực hiện công khai quy trình và đơn giản hóa các thủ tục hành chính về cho thuê đất, tạo thuận lợi cho các chủ thể nói chung và TCKT nói riêng khi thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD. Việc tuyên truyền phải được thực hiện một cách thường xuyên thông qua các website trên mạng Internet, các nền tảng mạng xã hội; trên các phương tiện thông tin đại chúng và các hình thức phổ biến khác.

Hai là, Bộ TN&MT có trách nhiệm xây dựng và triển khai chương trình phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai và nâng cao nhận thức chính sách, pháp luật về đất đai cho cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân và cộng đồng dân cư; đặc biệt quan tâm đến cộng đồng doanh nghiệp.

Ban Tuyên giáo Trung ương phối hợp với Bộ Thông tin và Truyền thông chỉ đạo các cơ quan thông tấn và báo chí ở Trung ương và địa phương có kế hoạch tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai bằng nhiều hình thức đến từng tổ chức, từng người dân; chỉ đạo xuất bản và phát hành ấn phẩm về pháp luật đất đai, kể cả các ấn phẩm bằng tiếng dân tộc, để phổ biến rộng rãi trong nhân dân, trong cộng đồng doanh nghiệp, các nhà đầu tư ở khắp các vùng, miền trong cả nước.

Đài Tiếng nói Việt Nam, Đài Truyền hình Việt Nam và các cơ quan thông tấn, báo chí có trách nhiệm tuyên truyền, phổ biến nội dung của Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản dưới luật; mở chuyên trang, chuyên mục để giới thiệu về những nội dung đổi mới quan trọng của Luật Đất đai năm 2024.

Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tổ chức việc phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai cho các tầng lớp nhân dân; cộng đồng doanh nghiệp nói chung và doanh nghiệp vừa và nhỏ nói riêng tại địa phương.

Công tác phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai phải được tiến hành thường xuyên, liên tục với nội dung thiết thực và hình thức phù hợp đối với từng đối tượng.

Thứ hai, kiện toàn tổ chức bộ máy và đẩy mạnh cải cách hành chính trong quản lý đất đai.

Đối với UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cần có trách nhiệm kiện toàn bộ máy và cán bộ làm công tác quản lý đất đai đáp ứng yêu cầu tăng cường công tác quản lý đất đai.

Bộ TN&MT có trách nhiệm hướng dẫn và kiểm tra việc thực hiện cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai; hướng dẫn và kiểm tra hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai gắn với mô hình giải quyết thủ tục hành chính "một cửa"; đổi mới cơ chế hoạt động của Tổ chức phát triển quỹ đất để chuyên nghiệp hóa công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, phục vụ việc tạo quỹ đất cho nhu cầu phát triển; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng, nâng cao trình độ, năng lực cho đội ngũ cán bộ, công chức làm công tác quản lý đất đai.

Thứ ba, cải cách thủ tục hành chính trong quan hệ thuê đất giữa Nhà nước và người sử dụng đất (bao gồm TCKT sử dụng đất), tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp trong tiếp cận đất đai như: Áp dụng chung về thủ tục hành chính cho tất cả loại hình doanh nghiệp về nội dung hồ sơ, nơi nộp hồ sơ, thời hạn thực hiện các trình tự, thủ tục khi thực hiện giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất; rút ngắn thời gian giải quyết hồ sơ xin thuê đất đối với trường hợp đã giải phóng mặt bằng hoặc không phải giải phóng mặt bằng xuống còn 20 ngày kể từ ngày nộp hồ sơ xin thuê đất. Quy định của Luật Đất đai năm 2024 về trình tự, thủ tục nộp hồ sơ xin thuê đất tuy tránh được tình trạng dự án treo như trước đây song các cơ quan có thẩm quyền cần ban hành các văn bản đúng thời gian quy định của Luật, không gây phiền hà; như vậy sẽ không ảnh hưởng đến quá trình cho thuê đất giữa Nhà nước và người sử dụng đất (bao gồm TCKT sử dụng đất).

Thứ tư, tăng cường hoạt động công tác kiểm tra, giám sát quá trình sử dụng đất thuê trong thời gian cho thuê đất. Thực tế cho thấy, việc xử lý vi phạm sau khi cho thuê đất chưa được tiến hành một cách thường xuyên, liên tục, kịp thời và hiệu quả. Quá trình phân cấp chưa đi đôi với việc kiểm tra, giám sát thực hiện và chưa gắn với trách nhiệm của chủ thể được phân cấp. Vì vậy, cần có cơ chế kết hợp chặt chẽ giữa cơ quan có thẩm quyền cho thuê đất và tổ chức, cá nhân giám sát, theo dõi, đánh giá việc quản lý và sử dụng đất (Quốc hội, Hội đồng nhân dân các cấp, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các thành viên, công dân, cộng đồng doanh nghiệp, nhà đầu tư) nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động cho thuê đất giữa Nhà nước và người sử dụng đất.

Thứ năm, thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT muốn đạt hiệu quả phụ thuộc vào nhiều yếu tố mà một trong những yếu tố quan trọng không thể thiếu được; đó là năng lực, trình độ chuyên môn, sự hiểu biết pháp luật; kỹ năng áp dụng pháp luật; bản lĩnh chính trị, tư cách đạo đức và tinh thần, thái độ phục vụ người dân, doanh nghiệp của đội ngũ cán bộ, công chức nhà nước nói chung và cán bộ, công chức nhà nước làm nhiệm vụ quản lý đất đai nói riêng... Bởi lẽ, pháp luật cho dù có được xây dựng, sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện đến đâu đi chăng nữa song chúng khó đi vào cuộc sống và phát huy tác dụng tích cực trong cuộc sống nếu không thực hiện, áp dụng pháp luật không hiệu quả hoặc thực hiện kém hiệu quả. Một trong những yếu tố quan trọng quyết định đến hiệu quả thực thi pháp luật nói chung và pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng; đó là năng lực, trình độ chuyên môn, sự hiểu biết pháp luật; kỹ năng áp dụng pháp luật; bản lĩnh chính trị, tư cách đạo đức và tinh thần, thái độ phục vụ người dân, doanh nghiệp của đội ngũ cán bộ, công chức nhà nước nói chung và cán bộ, công chức nhà nước làm nhiệm vụ quản lý đất đai nói riêng... Vì suy cho cùng, mọi việc đều do con người thực hiện. Việc thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT do đội ngũ cán bộ, công chức nhà nước nói chung và cán bộ, công chức nhà nước làm nhiệm vụ quản lý đất đai nói riêng tiến hành. Nếu đội ngũ này có trình độ chuyên môn vững vàng, tinh thông về nghiệp vụ, hiểu biết pháp luật sâu sắc, kịp thời; có kỹ năng áp dụng pháp luật; bản lĩnh chính trị vững vàng, tư

cách đạo đức trong sáng “cần, kiệm, liêm chính, chí công, vô tư” và tinh thần, thái độ tận tụy phục vụ người sử dụng đất nói chung và TCKT sử dụng đất nói riêng thì việc thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT đạt hiệu quả cao và ngược lại. Tuy nhiên, để đội ngũ cán bộ, công chức nhà nước nói chung và cán bộ, công chức nhà nước làm nhiệm vụ quản lý đất đai nói riêng đạt được trình độ chuyên, sự hiểu biết pháp luật, kỹ năng áp dụng pháp luật, bản lĩnh chính trị vững vàng, tư cách đạo đức trong sáng, tinh thần phục vụ người dân, TCKT như mong muốn cần thực hiện một số giải pháp chủ yếu như sau:

Một là, thường xuyên tổ chức bồi dưỡng, phổ biến nội dung mới của các văn bản pháp luật đất đai (đặc biệt là Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành) và các văn bản pháp luật có liên quan cho đội ngũ cán bộ, công chức nhà nước nói chung và cán bộ, công chức nhà nước làm nhiệm vụ quản lý đất đai nói riêng để họ nắm bắt kịp thời cũng như nâng cao sự hiểu biết pháp luật. Mặt khác, cần tổ chức những buổi tọa đàm, trao đổi kinh nghiệm về chuyên môn, giải pháp những vướng mắc phát sinh trong quá trình áp dụng cho đội ngũ cán bộ, công chức này.

Hai là, có cơ chế khuyến khích, động viên, tạo điều kiện để đội ngũ cán bộ, công chức nhà nước nói chung và cán bộ, công chức nhà nước làm nhiệm vụ quản lý đất đai nói riêng tự giác nghiên cứu, tìm hiểu, học tập nâng cao năng lực, trình độ chuyên môn, sự hiểu biết pháp luật và kỹ năng nghề nghiệp ... để cải thiện, nâng cao chất lượng, tính hiệu quả đối với công việc được giao.

Ba là, xây dựng quy hoạch, kế hoạch về sử dụng, sắp xếp, bồi dưỡng, đề bạt đội ngũ cán bộ, công chức nhà nước nói chung và cán bộ, công chức nhà nước làm nhiệm vụ quản lý đất đai nói riêng trong thực thi pháp luật đất đai. Đồng thời, có chế độ khen thưởng, đãi ngộ kịp thời, phù hợp đối với những cán bộ, công chức thực hiện tốt nhiệm vụ được giao. Nhà nước cần đổi mới căn bản công tác cán bộ; xem xét, đánh giá, bổ nhiệm cán bộ dựa vào hiệu quả, chất lượng công việc chứ không căn cứ vào mối quan hệ mà dân gian vẫn lưu truyền “nhất hậu duệ, nhì quan hệ, ba tiền tệ, bốn trí tuệ”. Mặt khác, xử lý kiên quyết, nghiêm minh, không bao che, khoan nhượng đối với cán bộ, công chức vi phạm pháp luật; tham nhũng, tiêu

cực, lợi ích nhóm hoặc có biểu hiện, hành vi những nhiều... khi thực hiện việc áp dụng pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT.

Bốn là, cải cách căn bản chế độ tiền lương, chế độ đãi ngộ cũng như đảm bảo các điều kiện vật chất cần thiết khác để đội ngũ cán bộ, công chức nhà nước nói chung và cán bộ, công chức nhà nước làm nhiệm vụ quản lý đất đai nói riêng giúp họ ổn định đời sống, yên tâm công tác thực thi hiệu quả pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT...

Thứ sáu, trong bối cảnh hội nhập quốc tế ngày càng sâu rộng và chịu sự tác động mạnh mẽ của cuộc cách mạng công nghiệp lần thứ tư. Để thích ứng với những yêu cầu của các yếu tố này cũng như tận dụng cơ hội do cuộc cách mạng công nghiệp lần thứ tư mang lại, Nhà nước ta đang triển khai quyết liệt việc xây dựng nền kinh tế số, chính phủ số và xã hội số. Vì vậy, việc thực thi pháp luật đất đai nói chung và pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng cũng không nằm ngoài xu thế này. Muốn vậy, Nhà nước cần có chiến lược, chương trình hành động bài bản, căn cơ và cụ thể trong việc kêu gọi, cân đối, tập trung nguồn lực xây dựng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về đất đai không chỉ phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai mà còn tạo điều kiện cho doanh nghiệp dễ dàng tra cứu, truy cập thông tin về đất đai khi có nhu cầu sử dụng đất vào mục đích SX-KD. Mặt khác, Nhà nước cần thực hiện việc đào tạo, bồi dưỡng để xây dựng nguồn nhân lực có khả năng, kỹ năng sử dụng thành thạo công nghệ thông tin, hệ sinh thái số trong việc khai thác áp dụng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu đất đai thống nhất, hiện đại tích hợp với hệ cơ sở dữ liệu về dân cư quốc gia... trong việc thực hiện cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT. Điều này góp phần nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT ở nước ta trong thời gian tới v.v...

Kết luận Chương 3

Pháp luật là một nội dung thuộc về phạm trù ý thức xã hội. Nó là sản phẩm do con người tạo ra nên khó tránh khỏi sự chi phối của ý chí chủ quan, nhận thức của các nhà làm luật cho dù trong quá trình xây dựng pháp luật, các nhà lập pháp đã thực hiện việc đánh giá, khảo sát nhằm nắm bắt nhu cầu của thực tiễn, của đời sống

xã hội. Tuy nhiên, nội dung các quy định, các quy phạm pháp luật cho dù có được xây dựng, soạn thảo đầy đủ, chín chu đến đâu đi chăng nữa thì nó cũng chỉ là những dự liệu, giả thiết được các nhà làm luật thiết kế giả định để điều chỉnh các quan hệ xã hội mà trên thực tế các quan hệ xã hội này vận động, phát sinh thêm một số quan hệ mới ... Vì vậy, chỉ thông qua việc áp dụng trên thực tế hay nói cách khác chỉ khi pháp luật đi vào cuộc sống và tổng kết việc thực thi thì mới có thể nhận diện chính xác những nội dung quy định nào là phù hợp và ngược lại; những “khoảng trống” nào đòi hỏi phải có các quy định điều chỉnh. Vấn đề này đã được NCS giải quyết tại Chương 3. Thực trạng pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của tổ chức kinh tế và thực tiễn thực hiện ở nước ta. Trên cơ sở kết quả nghiên cứu của Chương 3 đặt ra yêu cầu phải hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của tổ chức kinh tế và nâng cao hiệu quả thực hiện. Đây là nội dung của Chương 4 luận án. Đầu vậy hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của tổ chức kinh tế như thế nào với những giải pháp cụ thể ra sao để đáp ứng yêu cầu của thực tiễn phát triển KT-XH của đất nước là điều không hề đơn giản. Chỉ khi xác định đúng định hướng hoàn thiện thì chúng ta mới có thể đưa ra các giải pháp góp phần hoàn thiện lĩnh vực pháp luật này. Tiêu mục 4.1 của Chương 4 đã xác định định hướng hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của tổ chức kinh tế với một số định hướng cụ thể, bao gồm: i) Hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của tổ chức kinh tế phải đảm bảo tăng cường và củng cố chế độ sở hữu toàn dân về đất đai; ii) Hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của tổ chức kinh tế phải chú trọng đến lợi ích của người thuê đất và đáp ứng yêu cầu của hoạt động SX-KD; iii) Hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của tổ chức kinh tế cần dựa trên sự tổng kết thực tiễn thực hiện lĩnh vực pháp luật này; phù hợp với điều kiện thực tiễn và yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai ở nước ta; iv) Hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của tổ chức kinh tế cần đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất với những chế định khác của pháp luật đất đai và các lĩnh vực pháp luật khác trong hệ thống pháp luật Việt Nam Trên cơ sở định hướng hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích

SX-KD của TCKT; Luận án đưa ra giải pháp hoàn thiện và nâng cao hiệu quả thực hiện lĩnh vực pháp luật này ở Việt Nam cụ thể như sau:

Một là, giải pháp hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT khu trú vào một số nội dung chủ yếu sau:

- Xây dựng các căn cứ, tiêu chí cho thuê đất ở từng mức quy mô diện tích đối với mỗi loại lĩnh vực, ngành, nghề hoạt động, địa bàn hoạt động, quy mô vốn đầu tư, định mức lao động.

- Khẩn trương xây dựng các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành các quy định về giá đất của Luật Đất đai năm 2024.

- Chính phủ cần ban hành văn bản quy định chi tiết về phương pháp, cách thức xác định quy mô giao đất, cho thuê đất đối với mỗi loại lĩnh vực, ngành nghề hoạt động, địa bàn hoạt động, quy mô vốn đầu tư, định mức lao động để trên cơ sở đó các địa phương tự xây dựng bảng tiêu chí về quy mô giao, cho thuê đất phù hợp với địa phương mình v.v...

Hai là, giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT ở Việt Nam bao gồm:

- Tiếp tục đẩy mạnh, kiên trì, nâng cao năng lực, hiệu quả của công tác phổ biến, giáo dục, tuyên truyền, pháp luật về đất đai nói chung và pháp luật về cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng.

- Kiện toàn tổ chức bộ máy và đẩy mạnh cải cách hành chính trong quản lý đất đai.

- Cải cách thủ tục hành chính trong quan hệ thuê đất giữa Nhà nước và người sử dụng đất (bao gồm TCKT sử dụng đất), tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp trong tiếp cận đất đai.

- Tăng cường hoạt động công tác kiểm tra, giám sát quá trình sử dụng đất thuê trong thời gian cho thuê đất.

- Thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT muốn đạt hiệu quả phụ thuộc vào nhiều yếu tố mà một trong những yếu tố quan trọng không thể thiếu được; đó là năng lực, trình độ chuyên môn, sự hiểu biết pháp luật; kỹ năng áp dụng pháp luật; bản lĩnh chính trị, tư cách đạo đức và tinh

thần, thái độ phục vụ người dân, doanh nghiệp của đội ngũ cán bộ, công chức nhà nước nói chung và cán bộ, công chức nhà nước làm nhiệm vụ quản lý đất đai nói riêng. Vì vậy, Nhà nước cần tiếp tục xây dựng, bồi dưỡng nguồn nhân lực con người có đủ năng lực, trình độ chuyên môn, sự hiểu biết pháp luật, kỹ năng nghề nghiệp, phẩm chất đạo đức, bản lĩnh chính trị... đáp ứng nhu cầu quản lý đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới và hội nhập quốc tế vì mục tiêu đến năm 2045 nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao.

- Trong bối cảnh hội nhập quốc tế ngày càng sâu rộng và chịu sự tác động mạnh mẽ của cuộc cách mạng công nghiệp lần thứ tư. Để thích ứng với những yêu cầu của các yếu tố này cũng như tận dụng cơ hội do cuộc cách mạng công nghiệp lần thứ tư mang lại, Nhà nước ta đang triển khai quyết liệt việc xây dựng nền kinh tế số, chính phủ số và xã hội số góp phần nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT ở nước ta trong thời gian tới v.v...

KẾT LUẬN

1. Đề có "cái nhìn" tổng thể, toàn diện thực trạng tình hình nghiên cứu đề tài nhằm nhận diện những vấn đề lý luận và thực tiễn đã được giải quyết; những vấn đề lý luận và thực tiễn chưa được giải quyết hoặc giải quyết chưa đầy đủ, toàn diện; Chương 1 của Luận án phân tích, đánh giá những công trình khoa học liên quan đến đề tài luận án đã công bố khu trú vào một số vấn đề: i) Nhóm công trình nghiên cứu lý luận về cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT và pháp luật về cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT; ii) Nhóm công trình nghiên cứu thực trạng pháp luật về cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT và thực tiễn thực hiện; iii) Nhóm công trình nghiên cứu về định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT và nâng cao hiệu quả thực hiện. Dựa trên kết quả nghiên cứu này, luận án chỉ ra những vấn đề bỏ ngỏ mà đề tài tiếp tục nghiên cứu, hoàn thiện. Luận án xây dựng giả thuyết nghiên cứu, lý thuyết nghiên cứu và các câu hỏi nghiên cứu làm định hướng đề nghiên cứu, giải quyết các yêu cầu mà đề tài đặt ra.

2. Thuê đất là một phương thức tiếp cận đất đai đối với người có nhu cầu sử dụng đất; cho thuê đất là một quyền năng của chủ sở hữu đất đai nhằm chuyển giao quyền quản lý, QSDĐ của mình cho người có nhu cầu sử dụng đất trong một khoảng thời gian nhất định (gọi là thời hạn thuê đất) dựa trên sự tự nguyện, tự thỏa thuận ý chí, bình đẳng giữa các bên (bên cho thuê và bên thuê). Ở nước ta, do đất đai thuộc sở hữu toàn dân mà Nhà nước là đại diện chủ sở hữu nên tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nói chung và TCKT nói riêng có nhu cầu sử dụng đất phải thuê đất của Nhà nước. Hay nói cách khác, mặc dù Nhà nước là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai nhưng trên thực tế Nhà nước không trực tiếp chiếm hữu, sử dụng đất mà giao đất, cho thuê đất cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ổn định lâu dài. Vì vậy, quan hệ về cho thuê đất giữa Nhà nước và tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nói chung và TCKT sử dụng đất vào mục đích SX-KD nói riêng vừa

tuân thủ các nguyên tắc cơ bản về xác lập giao dịch cho thuê đất của pháp luật dân sự vừa chịu sự điều chỉnh của pháp luật đất đai về quản lý, sử dụng đất.

Cho thuê đất nói chung và cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng có ý nghĩa đối với Nhà nước và người sử dụng đất. Đối với Nhà nước, hoạt động này là một phương thức thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai. Có nghĩa là không phải bất cứ tổ chức, cá nhân nào cũng có quyền cho thuê đất mà chỉ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật mới có quyền năng này. Mặt khác, việc cho thuê đất phải tuân thủ trình tự, thủ tục, điều kiện, nguyên tắc... do pháp luật quy định.

Việc cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT phải đáp ứng một số yêu cầu cơ bản, bao gồm: i) Phải tuân thủ quy định của pháp luật; ii) Phải đảm bảo công khai minh bạch, dân chủ, bình đẳng; iii) Phải đơn giản, thuận tiện và giảm chi phí cho TCKT...

3. Đất đai là nguồn tài nguyên thiên nhiên hữu hạn, trong khi đó nhu cầu sử dụng đất nói chung và nhu cầu sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng ngày càng lớn. Chính sự bất tương thích giữa "cung" và "cầu" về đất đai khiến một số TCKT tìm mọi cách (kể cả những phương thức bị pháp luật nghiêm cấm) để có được đất đai sử dụng cho mục đích SX-KD. Để đảm bảo cho việc cho thuê đất đối với TCKT sử dụng đất vào mục đích SX-KD đi vào nề nếp và đạt hiệu quả mong muốn; pháp luật về vấn đề này ra đời.

Xét về góc độ học thuật, pháp luật về cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT bao gồm tổng hợp các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành và đảm bảo thực hiện bằng sức mạnh cưỡng chế của Nhà nước nhằm điều chỉnh nhóm quan hệ xã hội về cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT đảm bảo đất đai được sử dụng đúng mục đích, tiết kiệm, đạt hiệu quả kinh tế cao. Pháp luật về cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT có một số đặc điểm chủ yếu như: i) Là lĩnh vực pháp luật gồm quy phạm pháp luật của một số đạo luật có liên quan; ii) Bao gồm nhóm các quy phạm pháp luật về nội dung và nhóm

các quy phạm pháp luật về hình thức; iii) Có các quy phạm pháp mang tính chất hành chính - dân sự...

Cấu trúc nội dung của pháp luật về cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT gồm các quy định chung; các quy định về nội dung cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT như điều kiện, nguyên tắc, thẩm quyền, đối tượng; quyền và nghĩa vụ của các bên; hợp đồng về cho thuê đất...; các quy định về trình tự, thủ tục cho thuê đất; các quy định về cơ chế pháp lý đảm bảo việc cho đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT...

Pháp luật về cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT đối với TCKT chịu sự tác động của quan điểm, đường lối của Đảng về phát triển nền kinh tế thị trường định hướng XHCN nói chung và tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật, thể chế, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất tạo động lực để nước ta trở thành phát triển có thu nhập cao nói riêng; chịu sự tác động của chế độ sở hữu đất đai; chịu sự tác động của quá trình hội nhập quốc tế và cuộc cách mạng công nghiệp 4.0...

4. Thực trạng pháp luật về cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT được luận án giới hạn phân tích nội dung vào các nhóm vấn đề như: i) Thẩm quyền cho thuê đất; ii) Hợp đồng cho thuê đất; iii) Trình tự, thủ tục cho thuê đất; iv) Quyền và nghĩa vụ của các bên trong quan hệ cho thuê đất; v) Xử lý vi phạm pháp luật về cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT; vi) Giải quyết tranh chấp về cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT...

Tiếp đó, Tiểu mục 2.2 Chương 2 của luận án phân tích, đánh giá thực trạng thực hiện pháp luật về cho thuê sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT trên các khía cạnh kết quả đạt được; hạn chế, tồn tại; nguyên nhân của hạn chế, tồn tại làm cơ sở đề xuất giải pháp khắc phục tại Chương 3.

5. Chương 3 của luận án đề xuất định hướng hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT với một số định hướng cụ thể như: i) Hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT phải dựa trên quan điểm, đường lối của Đảng trong lĩnh vực đất đai; ii) Hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT phải

đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ với các chế định khác của pháp luật đất đai nói riêng và với các đạo luật khác có liên quan nói chung; iii) Hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT phải dựa trên cơ sở tổng kết thực tiễn thực hiện lĩnh vực pháp luật này.

Dựa trên những định hướng này, luận án đưa ra giải pháp hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT và nâng cao hiệu quả thực hiện. Những giải pháp cụ thể được phân tích, lập luận chi tiết tại Tiểu mục 3.2 Chương 3 của luận án v.v...

**DANH MỤC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC CỦA TÁC GIẢ ĐÃ CÔNG BỐ
CÓ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI LUẬN ÁN**

1. Nguyễn Quang Tuyên - Khuất Hữu Vũ Trung (2019), “Pháp luật đất đai Việt Nam trong thời kỳ đổi mới”, Trong sách: *Pháp luật kinh tế Việt Nam trong thời kỳ đổi mới*, Nguyễn Hữu Chí; Nguyễn Quang Tuyên, Nguyễn Thị Dung (đồng chủ biên), Nxb Chính trị quốc gia - Sự thật, Hà Nội, tr. 1107-1142.
2. Khuất Hữu Vũ Trung (2021), “Pháp luật đất đai Việt Nam trong bối cảnh hội nhập quốc tế hiện nay”, Kỷ yếu hội thảo khoa học quốc tế: *Pháp luật trong thời đại cách mạng công nghiệp lần thứ tư và hội nhập quốc tế*, Trường Đại học Luật Hà Nội, tr. 504-517.
3. Khuất Hữu Vũ Trung - Nguyễn Quang Tuyên (2022), “Các quy định về cho thuê đất của Dự thảo Luật Đất đai năm 2013 (sửa đổi)”, Kỷ yếu hội thảo khoa học quốc tế: *Xây dựng và tổ chức thực hiện pháp luật theo định hướng nhà nước pháp quyền và hội nhập quốc tế*, Trường Đại học Luật Hà Nội, tr. 239-250.
4. Doãn Hồng Nhung - Trần Văn Dũng - Lê Thị Ngọc Huyền - Khuất Hữu Vũ Trung - Nguyễn Phước Long (2024), “Pháp luật về bất động sản du lịch nông nghiệp trong bối cảnh toàn cầu hóa”, *Tạp chí Công Thương*, (1), tr. 8-13.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Ban Soạn thảo Bộ luật Dân sự - Bộ Tư pháp (2012), *Bộ luật Dân sự Nhật Bản*, (Tài liệu dịch tham khảo), Hà Nội.
2. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2012), *Kinh nghiệm nước ngoài về quản lý và pháp luật đất đai*, Hà Nội.
3. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2014), *Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất*, Hà Nội.
4. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2017), *Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai*, Hà Nội.
5. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2021), *Dự thảo Báo cáo đánh giá tình hình 07 năm thi hành Luật Đất đai 2013 và định hướng sửa đổi Luật Đất đai*, Hà Nội.
6. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2022), *Thông tư số 11/2022/TT-BTNMT ngày 20/10/2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của một số Thông tư liên quan đến hoạt động kinh doanh thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Tài nguyên và Môi trường*, Hà Nội.
7. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2022), *Dự thảo Báo cáo tổng kết thi hành Luật Đất đai năm 2013 và định hướng sửa đổi Luật Đất đai*, Hà Nội
8. Nguyễn Đình Bông (2006), “Thị trường quyền sử dụng đất ở nước ta trong giai đoạn hiện nay - Thực trạng và giải pháp”, *Tạp chí Địa chính*, (8).
9. Nguyễn Hữu Chí, Nguyễn Quang Tuyền, Nguyễn Thị Dung (Đồng chủ biên) (2019), *Pháp luật Kinh tế Việt Nam trong thời kỳ đổi mới*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
10. Chính phủ (2014), *Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai*, Hà Nội.
11. Chính phủ (2014), *Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về thu tiền thuê mặt đất, mặt nước*, Hà Nội.

12. Chính phủ (2015), *Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu*, Hà Nội.
13. Chính phủ (2017), *Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai*, Hà Nội.
14. Chính phủ (2020), *Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai*, Hà Nội.
15. Chính phủ (2022), *Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản*, Hà Nội.
16. Vũ Đình Chuyên (Chủ nhiệm đề tài) (2008), *Điều tra, khảo sát, đánh giá thực trạng việc thực hiện chính sách giao đất, cho thuê đất đối với khu công nghiệp và khu chế xuất*, Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ, Viện Nghiên cứu Địa chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường, Hà Nội.
17. Trần Tú Cường (chủ nhiệm đề tài) (2012), *Nghiên cứu cơ sở lý luận và quy định về quyền sở hữu, quyền sử dụng đất của một số quốc gia trên thế giới, rút ra những kinh nghiệm cho Việt Nam*, Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ, Viện Chiến lược - Chính sách Tài nguyên và Môi trường - Bộ Tài nguyên và Môi trường, Hà Nội.
18. Nguyễn Thị Dung (Chủ nhiệm đề tài) (2012), *Pháp luật về giao đất, cho thuê đất ở nước ta - Thực trạng và giải pháp hoàn thiện*, Đề tài cấp cơ sở, Viện Nghiên cứu Lập pháp, Hà Nội.
19. Lê Văn Đài (2011), “Giao đất, cho thuê đất đối với dự án sử dụng đất làm mặt bằng cơ sở sản xuất kinh doanh”, *Báo Doanh nghiệp*, (24).
20. Đảng Cộng sản Việt Nam (2003), *Nghị quyết số 26-NQ/TW ngày 12/03/2003 của Hội nghị Ban Chấp hành Trung ương lần thứ 07 khóa IX về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước*, Hà Nội.
21. Đảng Cộng sản Việt Nam (2011), *Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XI*, Nxb Chính trị quốc gia - Sự thật, Hà Nội.
22. Đảng Cộng sản Việt Nam (2012), *Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 của Hội nghị Ban Chấp hành Trung ương lần thứ 06 khóa XI 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.

23. Đảng Cộng sản Việt Nam (2016), *Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XII*, Nxb Chính trị quốc gia - Sự thật, Hà Nội.
24. Đảng Cộng sản Việt Nam (2021), *Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII*, tập 1, Nxb Chính trị quốc gia - Sự thật, Hà Nội.
25. Đảng Cộng sản Việt Nam (2022), *Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Hội nghị Ban Chấp hành Trung ương lần thứ 05 khóa XIII về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao*, Hà Nội.
26. Hernando De Soto (2016), *Bí ẩn của vốn - Vì sao chủ nghĩa tư bản thành công ở phương Tây và thất bại ở mọi nơi khác*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
27. 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.
28. Phan Trung Hiền (Chủ biên) (2016), *Pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai ở Việt Nam*, Nxb Đại học Cần Thơ, Cần Thơ.
29. Phùng Hương (2001), “Cần điều chỉnh thẩm quyền giao đất, cho thuê đất”, *Tạp chí Tài nguyên và Môi trường*, (15).
30. Trần Quang Huy (2006), *Pháp luật về giao đất có thu tiền sử dụng đất*, Luận án tiến sĩ Luật học, Viện Nhà nước và Pháp luật - Viện Hàn Lâm Khoa học xã hội Việt Nam, Hà Nội.
31. Trần Quang Huy (2009), “Pháp luật đất đai Việt Nam hiện hành - Nhìn từ góc độ bảo đảm quyền của người sử dụng đất”, *Tạp chí Luật học*, (8).
32. Trần Quang Huy (2017), *Bình luận khoa học chế độ quản lý nhà nước về đất đai*, Nxb Tư pháp, Hà Nội.
33. Lê Thanh Khuyến (Chủ nhiệm đề tài) (20028), *Điều tra, khảo sát, nghiên cứu, đánh giá hiệu quả của việc giao đất có thu tiền sử dụng đất cho tổ chức*

kinh tế xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê gắn với xây dựng cơ sở hạ tầng, Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ, Viện Nghiên cứu Địa chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường, Hà Nội.

34. Phạm Hương Lan (Chủ biên) (2016), *Bình luận khoa học Luật Đất đai năm 2013*, Nxb Lao động, Hà Nội.
35. Liên hợp quốc (1948), *Tuyên ngôn nhân quyền*.
36. Nguyễn Phương Linh (2004), “Đăng ký giao dịch đảm bảo quyền thuê đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hình thành từ vốn vay”, *Tạp chí Ngân hàng*, (4).
37. Quý Luyện (2002), “Mặt bằng cho sản xuất, kinh doanh”, *Thời báo Kinh tế Việt Nam*, 146(1025), ngày 06/12/2002.
38. Nguyễn Hương Ly (2016), *Pháp luật về cho thuê đất*, Luận án tiến sĩ Luật học, Học viện Khoa học xã hội, Hà Nội
39. Bùi Tuyết Mai (2006), *Thị trường quyền sử dụng đất*, Nxb Lao động, Hà Nội.
40. Hồ Chí Minh (1978), *Tuyển tập*, Nxb Sự thật, Hà Nội.
41. Nguyễn Ngọc Minh (2016), *Pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất*, Luận án tiến sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.
42. Nguyễn Thị Nga (2005), “Cải cách thủ tục hành chính về giao đất, cho thuê đất - Nội dung mới trong Luật Đất đai năm 2003”, *Tạp chí Luật học*, (2).
43. 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.
44. Nguyễn Thị Nga (2020), “Cơ sở khoa học và thực tiễn của việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2013”, Kỷ yếu Hội thảo khoa học cấp trường: *Cơ sở của việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai 2013*, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.
45. Nguyễn Thị Nga và Hoàng Việt Trung (2019), *Pháp luật kinh doanh bất động sản trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa và hội*

- nhập quốc tế*, Sách chuyên khảo Pháp luật kinh tế Việt Nam trong thời kỳ đổi mới, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
46. Ngân hàng Thế giới tại Việt Nam (2008), *Báo cáo tổng hợp về Chính sách đất đai Việt Nam: Hiện trạng và những thử thách chính*, Hà Nội.
 47. Phạm Duy Nghĩa (2004), *Chuyên khảo Luật Kinh tế*, Nxb Đại học Quốc gia Hà Nội, Hà Nội.
 48. Phạm Duy Nghĩa (2009), “Quyền tài sản đa tầng đối với đất đai ẩn sau Hiến pháp 1992”, *Tạp chí Khoa học pháp lý*, (6).
 49. Doãn Hồng Nhung (2005), “Hành lang pháp lý cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất ở Việt Nam”, *Tạp chí Luật học*, (1).
 50. Doãn Hồng Nhung (2009), “Đặc điểm pháp lý cơ bản của hợp đồng Thuê mua nhìn từ khía cạnh thuê mua nhà ở xã hội trong giai đoạn hiện nay”, *Tạp chí Xây dựng và đô thị*, (8).
 51. Doãn Hồng Nhung (2020), *Giáo trình Luật Đất đai* (tái bản lần 2 có chỉnh sửa, bổ sung), Nxb Đại học Quốc gia Hà Nội, Hà Nội.
 52. Hoàng Phê (Chủ biên) (2011), *Từ điển tiếng Việt*, Nxb Đà Nẵng, Đà Nẵng.
 53. Vũ Văn Phúc (2013), *Những vấn đề sở hữu, quản lý và sử dụng đất đai trong giai đoạn hiện nay*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
 54. Hoàng Ngọc Phương (Chủ nhiệm đề tài) (2008), *Nghiên cứu cơ sở thực tiễn và lý luận của việc giao đất có thu tiền sử dụng đất để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng*, Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Hà Nội.
 55. Đặng Thị Phương (2014), “Chế độ sở hữu đất đai ở Việt Nam trong lịch sử và hiện nay”, *Tạp chí Khoa học xã hội Việt Nam*, 12(85).
 56. Quốc hội (1980), *Hiến pháp*, Hà Nội.
 57. Quốc hội (1987), *Luật Đất đai*, Hà Nội.
 58. Quốc hội (1993), *Luật Đất đai*, Hà Nội.
 59. Quốc hội (1995), *Bộ luật Dân sự*, Hà Nội.
 60. Quốc hội (1998), *Luật Đất đai (sửa đổi, bổ sung)*, Hà Nội.

61. Quốc hội (2001), *Luật Đất đai (sửa đổi, bổ sung)*, Hà Nội.
62. Quốc hội (2003), *Luật Đất đai*, Hà Nội.
63. Quốc hội (2005), *Bộ luật Dân sự*, Hà Nội.
64. Quốc hội (2013), *Hiến pháp*, Hà Nội.
65. Quốc hội (2013), *Luật Đất đai*, Hà Nội.
66. Quốc hội (2013), *Luật Đấu thầu*, Hà Nội.
67. Quốc hội (2013), *Luật Xây dựng*, Hà Nội.
68. Quốc hội (2014), *Luật Nhà ở*, Hà Nội.
69. Quốc hội (2014), *Luật Kinh doanh bất động sản*, Hà Nội.
70. Quốc hội (2015), *Bộ luật Dân sự*, Hà Nội.
71. Quốc hội (2015), *Luật Môi trường*, Hà Nội.
72. Quốc hội (2015), *Luật Đầu tư*, Hà Nội.
73. Quốc hội (2015), *Luật Doanh nghiệp*, Hà Nội.
74. Quốc hội (2020), *Luật Đầu tư*, Hà Nội.
75. Quốc hội (2020), *Luật Doanh nghiệp*, Hà Nội.
76. Quốc hội (2023), *Luật Nhà ở*, Hà Nội.
77. Quốc hội (2023), *Luật kinh doanh bất động sản*, Hà Nội.
78. Quốc hội (2024), *Luật Đất đai*, Hà Nội.
79. Trương Hữu Quỳnh (1981), *Chế độ ruộng đất ở Việt Nam từ thứ kỷ thứ X đến thế kỷ thứ XIX*, Nxb Khoa học xã hội, Hà Nội.
80. Nguyễn Văn Sửu (2010), *Đổi mới chính sách đất đai ở Việt Nam - Từ lý thuyết đến thực tiễn*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
81. 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, Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ, Viện Chiến lược, chính sách tài nguyên và môi trường - Bộ Tài nguyên và Môi trường, Hà Nội.
82. 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.

83. Nguyễn Phúc Thiện (2021), *Pháp luật về quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất*, Luận án tiến sĩ Luật học, Học viện Khoa học xã hội, Hà Nội.
84. Phan Văn Thọ (2009), “Một số giải pháp giao đất, cho thuê đất”, *Tạp chí Tài nguyên và Môi trường*, (5).
85. 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.
86. Trịnh Quốc Toàn - Vũ Công Giao (2017), *Nhà nước kiến tạo phát triển - Lý luận, thực tiễn trên thế giới và ở Việt Nam*, Nxb Lý luận chính trị, Hà Nội.
87. Trường Đại học Luật Hà Nội (1999), *Từ điển Luật học*, Nxb Từ điển Bách khoa, Hà Nội
88. Trường Đại học Luật Hà Nội (2020), *Giáo trình Luật Đất đai*, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội.
89. 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
90. Nguyễn Quang Tuyền (2007), “Hệ thống pháp luật đất đai Việt Nam trong hai mươi năm đổi mới (1986 - 2006)”, *Tạp chí Luật học*, (1).
91. Nguyễn Quang Tuyền (2012), “Vai trò của Nhà nước đối với việc bảo đảm quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất”, Hội thảo về sửa đổi Luật Đất đai tại Lạng Sơn ngày 16,17-2-2012.
92. 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”, *Tạp chí Luật học*, (Đặc san tháng 09 về Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2013 - bước tiến mới trong lịch sử lập hiến Việt Nam).
93. Nguyễn Quang Tuyền (Chủ biên) (2018), *Pháp luật đất đai Việt Nam từ năm 1945 - nay*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
94. Nguyễn Quang Tuyền (2019), *Pháp luật đất đai với yêu cầu xây dựng, phát triển nền kinh tế thị trường và hội nhập quốc tế ở Việt Nam hiện nay*,

Sách chuyên khảo Luật học Việt Nam, những vấn đề đương đại, Nxb Tư pháp, Hà Nội.

95. Nguyễn Quang Tuyền (2021), “Tổng quan về hệ thống chính sách, pháp luật về bất động sản du lịch ở Việt Nam”, Kỷ yếu Hội thảo khoa học quốc tế: *Chính sách, pháp luật về bất động sản du lịch - Những vấn đề đặt ra cho Việt Nam*, Hiệp hội Bất động sản Việt Nam và Trường Đại học Luật Hà Nội tổ chức ngày 16/11/2021, Hà Nội.
96. Nguyễn Quang Tuyền (Chủ nhiệm đề tài) (2022), *Cơ sở khoa học đề xuất các giải pháp đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất trong các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai giữa Luật Đất đai và các đạo luật có liên quan, góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý đất đai ở Việt Nam*, Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Hà Nội.
97. Ủy ban Thường vụ Quốc hội - Viện Nghiên cứu Lập pháp - 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.
98. Ủy ban Thường vụ Quốc hội - Viện Nghiên cứu Lập pháp và Viện Rosa Luxemburg (Cộng hòa Liên bang Đức) (2021), *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.
99. Viện Khoa học Pháp lý (2006), *Từ điển Luật học*, Nxb Từ điển Bách khoa và Nxb Tư pháp, Hà Nội
100. Viện Nghiên cứu Kinh tế và Pháp luật ASEAN - Hội Luật gia Việt Nam (2021), *Cơ sở khoa học đề xuất các giải pháp đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất trong các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai giữa Luật Đất đai và các đạo luật có liên quan, góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý đất đai ở Việt Nam*, Báo cáo kết quả đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ, Hà Nội
101. Nguyễn Ngọc Vinh (2011), “Đa dạng hóa quyền sở hữu đất đai, Những vấn đề cần bàn luận”, *Tạp chí Phát triển và hội nhập*, (9), Trường Đại học Kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh.

102. Nguyễn Như Ý (Chủ biên) (2001), *Từ điển tiếng Việt thông dụng*, Nxb Giáo dục, Hà Nội.
103. Phạm Văn Võ (2008), “Về đặc trưng của chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai”, *Tạp chí Nhà nước và pháp luật*, (7).

Tiếng Anh

104. David Thomas Konig (1987), *Community Custom and the Common Law: Social Change and the Development of Land Law in Seventeenth Century Massachusetts, in Land Law and Real Property in American History: Major Historical Interpretations*, ed. Kermet Hall (New York: Garland Publishing).
105. Donald J. Pisani (1996), *Water, Land and Law in the West: The Limits of Public Policy, 1850 -1920*, Lawrence: University Press of Kansas.
106. SH. Goo Cavendish (2001), *Gourcebook on Land law*, publishing limited London, Sydney.
107. Gunnar Heinsohn and Otto Steiger (1998), *The Property Theory of Interest and Money*, unpublished manuscript, second draft, October.
108. Ingram, Gregory K, and Yu-Hung (2009), *Property Rights and Land Policies*”, (tạm dịch: Các quyền sở hữu và các chính sách về đất đai), Hong Kong.
109. John Ikerd (2001), *Who owns America - Land use Planning for Sustainability*, (tạm dịch: Ai sở hữu nước Mỹ - Kế hoạch sử dụng đất vì sự phát triển bền vững - Trường Đại học Missouri - Hoa Kỳ).
110. John R. Nolon, *Historical overview of the American land use system - A diagnostic approach to evaluating governmental land use control*, (tạm dịch “Tổng quan về lịch sử hệ thống pháp luật Mỹ - sự tăng cường vai trò điều chỉnh hoạt động sử dụng đất từ phía Chính phủ), lawweb.pace.edu/files/landuse.
111. John P. Powelson (1988), *The Story of Land*, Cambridge, Mass: Lincoln Institution of Land Policy.
112. Leonard J. Rolfes, Jr. (1996), *the Struggle for Private Land Rights in Russia*, Economic Reform Today, No. 1.
113. Lynn Holstein (1993), *Review of Bank Experience with Land Titling and Registration*, working paper, March.

114. Lynton K. Caldwell, *Rights of ownership or rights of use? The need for a new conceptual basis for land use policy*, (tạm dịch: Quyền sở hữu hay quyền sử dụng - Sự cần thiết phải đưa ra cơ sở nhận thức mới về chính sách sử dụng đất - Đại học Chicago - Hoa Kỳ).
115. J. D. McLaughlin and S. E. Nichols (1989), *Resource Management: The Land Administration and Cadastral System Component, Surveying and Mapping*, Vol. 49, No.2.
116. Peter Ho (2001), *Who owns China's land? Property rights and Deliberate Institutional Ambiguity*.
117. S. Rowton Simpson (1976), *Land, Law and Registration*, London: Cambridge University Press.
118. Tan Sook Yee's, Tang Hang Wu & Kelvin FK Low (2009), *Principles of Singapore Land Law*, LexisNexis, Hong Kong, Singapore, Malayxia.
119. Xiaoyang Zhang, *Real Estate Investment In China-Legal Review And Analysis Of Foreign Investors, Participation*, (tạm dịch: Đầu tư bất động sản tại Trung Quốc dưới góc độ pháp luật và phân tích của các nhà đầu tư nước ngoài).

Website

120. Phạm Đông (2022), “Hà Nội: Kiến nghị thu hồi, bãi bỏ quyết định giao, cho thuê đất 29 dự án”, <https://laodong.vn/thoi-su/ha-noi-kien-nghi-thu-hoi-bai-bo-quyet-dinh-giao-cho-thue-dat-29-du-an-1032035.ldo>, truy cập ngày 8/4/2023.
121. Cường Ngô (2022), “Kinh tế Việt Nam là điểm sáng của khu vực”, <https://laodong.vn>, ngày 03/12/2022, truy cập ngày 17/6/2023.
122. Nguyễn Phú Trọng (2021), “Một số vấn đề lý luận và thực tiễn về chủ nghĩa xã hội và con đường đi lên chủ nghĩa xã hội ở Việt Nam”; *vov.vn*, Chủ nhật ngày 16/05/2021, truy cập ngày 15/4/2023.

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

BỘ TƯ PHÁP

TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT HÀ NỘI

KHUÁT HỮU VŨ TRUNG

**PHÁP LUẬT VỀ CHO THUÊ ĐẤT
SỬ DỤNG VÀO MỤC ĐÍCH SẢN XUẤT - KINH DOANH
CỦA TỔ CHỨC KINH TẾ**

Chuyên ngành : Luật kinh tế

Mã số : 9 38 01 07

TÓM TẮT LUẬN ÁN TIẾN SĨ LUẬT HỌC

Người hướng dẫn khoa học: **1. PGS.TS Doãn Hồng Nhung**

2. TS. Phạm Thu Thủy

HÀ NỘI - 2024

Công trình Luận án tiến sĩ này được hoàn thành tại:

TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT HÀ NỘI

Phản biện 1:

Phản biện 2:

Luận án được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận án tiến sĩ cấp trường, họp tại trường Đại học Luật Hà Nội vào lúc:ngàytháng.....năm.....

Có thể tìm luận án tại:

1. Thư viện Quốc gia
2. Thư viện trường Đại học Luật Hà Nội

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Tiếp cận đất đai công khai minh bạch, quy trình, thủ tục đơn giản, thuận tiện ít tốn kém về chi phí, thời gian, công sức cho người sử dụng đất nói chung và cho tổ chức kinh tế (TCKT) nói chung là một tiêu chí cơ bản của việc đánh giá quản trị tốt trong lĩnh vực đất đai. Đồng thời, đây cũng là một yếu tố đảm bảo sự hấp dẫn của môi trường đầu tư kinh doanh và góp phần khuyến khích, thu hút đầu tư. Ở nước ta, trong điều kiện đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thực hiện việc trao quyền sử dụng đất (QSDĐ) thông qua giao đất, cho thuê đất, công nhận QSDĐ thì cho thuê đất là một phương thức cơ bản để tổ chức, cá nhân... tiếp cận đất đai. Chế định cho thuê đất ra đời kể từ khi ban hành Luật Đất đai năm 1987 song còn rất sơ khai và chưa đầy đủ. Chế định này tiếp tục được bổ sung, hoàn thiện khi các đạo Luật Đất đai năm 1993; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1998; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2001; Luật Đất đai năm 2003; Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành ra đời. Dẫu vậy trên thực tế việc tiếp cận đất đai thông qua hình thức cho thuê đất của người sử dụng đất nói chung và của TCKT sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh (SX-KD) nói riêng gặp không ít rào cản, trở ngại. Để giải quyết những điểm nghẽn pháp lý, phát huy nguồn lực đất đai cho phát triển đất nước, Nghị quyết số 18-NQ/TW Hội nghị lần thứ Năm Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao ngày 16/6/2022 đã đưa ra quan điểm định hướng sửa đổi chính sách, pháp luật đất đai nói chung và Luật Đất đai năm 2013 nói riêng. Quán triệt sâu sắc và thể chế hóa quan điểm, định hướng của Đảng về cho thuê đất thể hiện trong Nghị quyết số 18-NQ/TW, Luật Đất đai năm 2024 được Quốc hội khóa XV thông qua tại kỳ họp bất thường lần thứ 05 ngày 18/01/2024 (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2025) với những sửa đổi, bổ sung về cho thuê đất nói chung và cho thuê đất đối với TCKT sử dụng vào mục đích SX-KD nói riêng. Đặt trong bối cảnh đó, cho dù đã có nhiều công trình khoa học nghiên cứu về chế định giao đất, cho thuê đất ở những phạm vi, mức độ khác nhau đã được công bố song dường như chưa có công trình nghiên cứu nào ở cấp độ luận án tiến sĩ tìm hiểu có hệ thống, đầy đủ về lý luận và thực tiễn chế định về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT tham chiếu với nội dung của Luật Đất đai năm 2024. Với ý nghĩa đó, nghiên cứu sinh (NCS) lựa chọn đề tài “**Pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế**” làm luận án tiến sĩ luật học.

2. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

2.1. Mục đích nghiên cứu

Mục đích nghiên cứu của luận án là phân tích lý luận pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT; tìm hiểu thực trạng và đánh giá thực tiễn thi hành của lĩnh vực pháp luật này để kiến nghị giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT và nâng cao hiệu quả thi hành lĩnh vực pháp luật này ở Việt Nam.

2.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Để đạt được mục đích nghiên cứu, luận án có các nhiệm vụ nghiên cứu cụ thể sau đây:

- Nghiên cứu những vấn đề lý luận về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT thông qua việc phân tích khái niệm và phân loại TCKT; khái niệm cho thuê đất nói chung và cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT; ý nghĩa của việc cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT; yêu cầu của cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT...

- Nghiên cứu một số vấn đề lý luận pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT bằng việc luận giải cơ sở xây dựng pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT; khái niệm và đặc điểm của pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT; cấu trúc pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT; yêu cầu điều chỉnh

của pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD giữa Nhà nước và TCKT; các yếu tố đảm bảo thi hành pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản SX-KD của TCKT.

- Phân tích thực trạng pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT và đánh giá thực tiễn thi hành tại Việt Nam nhằm nhận diện những kết quả đạt được, những hạn chế, yếu kém và nguyên nhân của hạn chế, yếu kém.

- Đưa ra định hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT và nâng cao hiệu quả thi hành ở Việt Nam trong thời gian tới.

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

3.1. Đối tượng nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của đề tài tập trung vào các nội dung cơ bản sau đây:

- Các quan điểm, chủ trương, đường lối của Đảng về chính sách, pháp luật đất đai nói chung và chính sách, pháp luật về cho thuê đất nói riêng.

- Các luận điểm khoa học, trường phái lý thuyết, cơ sở lý luận về cho thuê đất nói chung và cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng ở trong nước và trên thế giới.

- Các quy định về cho thuê đất nói chung và cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành, của Luật Đất đai năm 2024.

- Thực tiễn thi hành pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT ở nước ta trong thời gian qua...

3.2. Phạm vi nghiên cứu

Luận án “*Pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế*” là đề tài có nội hàm nghiên cứu rộng; tuy nhiên, trong khuôn khổ của một luận án tiến sĩ luật học; luận án giới hạn phạm vi nghiên cứu vào các nội dung cụ thể sau:

Một là, giới hạn về nội dung. Luận án đi sâu nghiên cứu một số vấn đề cụ thể sau:

i) Nội dung các quy định của pháp luật đất đai về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT trong mối quan hệ giữa Nhà nước với TCKT. Hay nói cách khác, nghiên cứu pháp luật điều chỉnh quan hệ về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD giữa Nhà nước - đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai với TCKT ở thị trường đất đai sơ cấp.

ii) Khái niệm TCKT có nội hàm rất rộng bao gồm TCKT trong nước, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài v.v... Tuy nhiên, luận án giới hạn nội hàm khái niệm TCKT được đề cập ở các chương là TCKT trong nước.

iii) Luận án giới hạn phân tích thực trạng, đánh giá thực tiễn thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT bao gồm: Các quy định về hình thức cho thuê đất; quy định về nguyên tắc, căn cứ cho thuê đất; quy định về thẩm quyền cho thuê đất; quy định về quyền và nghĩa vụ của TCKT thuê đất; quy định về trình tự, thủ tục cho thuê đất.

Hai là, giới hạn về không gian. Luận án nghiên cứu thực tiễn thi hành pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT trong phạm vi cả nước.

Ba là, giới hạn về thời gian. Luận án nghiên cứu pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT lấy mốc thời gian từ năm 2013 (năm ban hành Luật Đất đai năm 2013) đến nay.

4. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

Để giải quyết những nhiệm vụ đặt ra, đề tài được thực hiện dựa trên phương pháp luận nghiên cứu khoa học duy vật biện chứng và duy vật lịch sử của chủ nghĩa Mác - Lênin. Theo đó, luận án nghiên cứu quá trình hình thành, phát triển; nguồn gốc của pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT; mối quan hệ giữa chế định cho thuê đất với chế định giao đất, chế định thu hồi đất, chế định tài chính về đất đai và chế định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ)..

Bên cạnh đó, luận án sử dụng một số phương pháp nghiên cứu chủ yếu sau đây:

- *Phương pháp phân tích, phương pháp bình luận, phương pháp diễn giải* được sử dụng khi đánh giá, bình luận các quy định của pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT,

thực tiễn áp dụng pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT làm cơ sở cho những kết luận khoa học. Các phương pháp này được sử dụng trong suốt quá trình nghiên cứu luận án.

- *Phương pháp tổng hợp, phương pháp đánh giá* được sử dụng khi đánh giá thực trạng pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT và thực tiễn thi hành nhằm rút ra những kết luận tổng quan, những quan điểm, các đề xuất, kiến nghị.

- *Phương pháp hệ thống, phương pháp quy nạp, phương pháp tổng hợp, phương pháp lập luận lô gic* được sử dụng để nghiên cứu những vấn đề lý luận, đánh giá thực trạng pháp luật và đưa ra giải pháp hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT xuyên suốt toàn bộ nội dung luận án.

- *Phương pháp so sánh luật học*, được sử dụng khi phân tích, đánh giá, so sánh các quy định về cho thuê đất của pháp luật đất đai Việt Nam qua các thời kỳ để nhận diện được sự thay đổi tư duy pháp lý của Nhà nước ta trong phân phối đất đai nói chung và cho thuê đất nói riêng.

- *Phương pháp phân tích logic quy phạm*, được sử dụng khi đánh giá thực trạng pháp luật, xem xét về tính thống nhất hoặc phát hiện mâu thuẫn trong nội dung quy định pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT giữa Nhà nước và người sử dụng đất.

- *Phương pháp trao đổi với chuyên gia*, được sử dụng khi đánh giá thực trạng thi hành pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT và đưa ra các giải pháp hoàn thiện v.v...

5. Những điểm mới và giá trị khoa học của luận án

Đây là luận án tiên sĩ luật học nghiên cứu một cách toàn diện và hệ thống pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT thuê đất ở Việt Nam tham chiếu với Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành; Luật Đất đai năm 2024. Bản Luận án có những đóng góp mới chủ yếu sau đây:

- Luận án góp phần phát triển, bổ sung, hoàn thiện hệ thống cơ sở lý luận và thực tiễn về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT đặt trong mối quan hệ cho thuê đất giữa Nhà nước và người sử dụng đất ở Việt Nam. Đặc biệt, luận án phân tích, làm rõ lý luận điều chỉnh pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT giữa Nhà nước và người sử dụng đất, làm rõ nhu cầu điều chỉnh của pháp luật về cho thuê đất vào mục đích SX-KD, từ đó lập luận các yêu cầu đặt ra đối với pháp luật về cho thuê đất vào mục đích này.

- Luận án đã phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật về cho thuê đất vào mục đích SX-KD của TCKT; đánh giá thực tiễn thi hành pháp luật về cho thuê đất vào mục đích SX-KD của TCKT qua nghiên cứu các nguồn thông tin, số liệu thứ cấp trong cả nước. Từ đó, luận án chỉ ra những hạn chế, bất cập của lĩnh vực pháp luật này. Đồng thời, luận án phân tích các quy định của Luật Đất đai năm 2024 để luận giải việc khắc phục những hạn chế, bất cập.

- Luận án kiến nghị giải pháp tiếp tục hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT với việc ban hành các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2024 góp phần nâng cao hiệu quả thực hiện...

6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của luận án

- *Ý nghĩa lý luận*: Luận án làm rõ cơ sở lý luận của pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT góp phần hoàn thiện hệ thống lý luận pháp luật đất đai dựa trên chế độ sở hữu toàn dân về đất đai do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và sự vận dụng lý thuyết về vật quyền trong lĩnh vực đất đai.

- *Ý nghĩa thực tiễn*: Các kết quả nghiên cứu của luận án được rút ra từ việc đánh giá thực tiễn thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT với những số liệu, thông tin thực tế. Vì vậy, luận án là một chuyên khảo chuyên sâu về pháp luật cho thuê đất nói chung và pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT mang tính thực tiễn, có độ tin cậy.

7. Kết cấu của luận án

Ngoài phần mở đầu, kết luận, tổng quan tình hình nghiên cứu và cơ sở lý thuyết của luận án, danh mục tài liệu tham khảo, nội dung luận án được kết cấu gồm 3 chương:

Chương 1: Một số vấn đề lý luận về cho thuê đất vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế và pháp luật về cho thuê đất vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế ở Việt Nam.

Chương 2: Thực trạng pháp luật về cho thuê đất vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế và thực tiễn thi hành ở Việt Nam.

Chương 3: Giải pháp hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế và nâng cao hiệu quả thi hành ở Việt Nam.

TỔNG QUAN VỀ TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU VÀ CƠ SỞ LÝ THUYẾT CỦA LUẬN ÁN

1. Tình hình nghiên cứu đề tài

1.1. Nhóm các công trình nghiên cứu lý luận pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế

Nghiên cứu lý luận pháp luật về thuê đất nói chung và pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng được công bố trong nhiều công trình khoa học, bao gồm sách tham khảo, sách chuyên khảo, đề tài khoa học, luận án, luận văn... Có thể kể đến một số công trình cụ thể về vấn đề này như sau:

- Trần Tú Cường (chủ nhiệm) (2012), *Nghiên cứu cơ sở lý luận và quy định về quyền sở hữu, quyền sử dụng đất của một số quốc gia trên thế giới, rút ra những kinh nghiệm cho Việt Nam*, Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ, Viện Chiến lược - Chính sách Tài nguyên và Môi trường (TN&MT) (Bộ TN&MT), Hà Nội.

- 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.

- Viện Quản lý đất đai - Tổng cục Quản lý đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường (2005), *Tập huấn quản lý nhà nước về đất đai của các nước trên thế giới năm 2005*, Hà Nội.

- Nguyễn Quang Tuyền (chủ nhiệm) (2022), *Cơ sở khoa học đề xuất các giải pháp đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất trong các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai giữa Luật Đất đai và các đạo luật có liên quan, góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý đất đai ở Việt Nam*, Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ, Bộ TN&MT, Hà Nội.

- Tạp chí Cộng sản (2021), *Một số vấn đề lý luận và thực tiễn về tiếp tục đổi mới thể chế quản lý, sử dụng đất đai, đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong thời kỳ mới*, Số chuyên đề, số 3, Hà Nội.

1.2. Nhóm các công trình nghiên cứu thực trạng pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế và thực tiễn thực hiện

Nghiên cứu thực trạng pháp luật về cho thuê đất đối với TCKT sử dụng vào mục đích SX-KD và đánh giá thực tiễn thực hiện có không ít công trình khoa học tìm hiểu ở những phạm vi, mức độ khác nhau được công bố. Có thể kể đến một số công trình khoa học cụ thể sau đây:

- Vũ Đình Chuyên (chủ nhiệm) (2008), *Điều tra, khảo sát, đánh giá thực trạng việc thực hiện chính sách giao đất, cho thuê đất đối với khu công nghiệp và khu chế xuất*, Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ, Viện Nghiên cứu Địa chính (nay là Viện Nghiên cứu Chính sách, chiến lược TN&MT), Bộ TN&MT, Hà Nội.

- Nguyễn Thị Dung (2011), *“Pháp luật về giao đất, cho thuê đất ở nước ta - thực trạng và giải pháp hoàn thiện”*, Hội thảo Khoa học cấp Trường “Cơ sở khoa học của việc sửa đổi Luật Đất đai năm 2003”, Trường Đại học Luật Hà Nội.

- Phùng Hương (2001), *Cần điều chỉnh thẩm quyền giao đất, cho thuê đất*, Tạp chí TN&MT, số 15.

- Ngân hàng Thế giới tại Việt Nam (2008), *Báo cáo tổng hợp về chính sách đất đai Việt Nam: Hiện trạng và những thử thách chính*, Hà Nội.

- Nguyễn Thị Nga (2005), *Cải cách thủ tục hành chính về giao đất, cho thuê đất - Nội dung mới trong Luật Đất đai năm 2003*, Tạp chí Luật học, số 2.

- Lê Văn Đài (2011), *Giao đất, cho thuê đất đối với dự án sử dụng đất làm mặt bằng cơ sở sản xuất - kinh doanh*, <http://baodientu.chinhphu.vn/Home/Giao-dat-cho-thue-dat-truong-hop-nao-can-dau-gia/20114/75093.vgp>.

- Trần Quang Huy (chủ biên) (2017), *Bình luận Chế định quản lý nhà nước về đất đai trong Luật Đất đai năm 2013*, Nxb Tư pháp, Hà Nội.

- Cuốn sách “*Who owns China’s land? Property rights and Deliberate Institutional Ambiguity*” của Peter Ho, 2001.

1.3. Nhóm các công trình nghiên cứu định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế và nâng cao hiệu quả thực hiện

Hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT và nâng cao hiệu quả thực hiện được nhiều công trình khoa học nghiên cứu công bố trong thời gian qua. Có thể kể đến một số công trình khoa học cụ thể về vấn đề này như sau:

- Phan Văn Thọ (2009), *Một số giải pháp giao đất, cho thuê đất*, Tạp chí TN&MT, số 5.

- Nguyễn Hương Ly (2016), *Pháp luật về cho thuê đất ở Việt Nam*, Luận án tiến sĩ luật học, Học viện Khoa học xã hội, Hà Nội.

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

- Phan Trung Hiền (chủ biên) (2016), *Pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai ở Việt Nam*, Nxb Đại học Cần Thơ, Cần Thơ.

- 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.

1.4. Đánh giá kết quả của các công trình nghiên cứu có liên quan đề tài luận án

*** Những kết quả đạt được**

i) Về cơ sở lý luận pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế

Nghiên cứu các công trình khoa học liên quan đến luận án được công bố có thể rút ra một số kết quả đạt được sau đây:

Thứ nhất, các công trình này đã giải quyết được một số vấn đề lý luận cơ bản về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT.

Thứ hai, giải quyết một số vấn đề lý luận pháp luật về cho thuê đất nói chung và cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng; cụ thể:

ii) Về thực trạng pháp luật về cho thuê đất nói chung và cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế nói riêng

Các công trình khoa học liên quan đến đề tài luận án được công bố đã đánh giá thực trạng pháp luật về cho thuê đất nói chung và cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng.

iii) Về giải pháp hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất

Các công trình liên quan đến luận án đã đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất và đạt được một số kết quả cụ thể.

*** Những vấn đề bỏ ngỏ tiếp tục nghiên cứu**

- i) Về lý luận pháp luật về cho thuê đất nói chung và pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế*
- ii) Về thực trạng pháp luật về cho thuê đất nói chung và cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế nói riêng và thực tiễn thực hiện*
- iii) Về định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất, cho thuê đất sử dụng vào mục đích*

1.5. Những vấn đề đặt ra trong nghiên cứu đề tài luận án

Thứ nhất, về lý luận cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT và pháp luật về cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT.

Thứ hai, về thực trạng pháp luật cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT và thực tiễn thi hành tại Việt Nam.

Thứ ba, về định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT và nâng cao hiệu quả thi hành.

2. Cơ sở lý thuyết của luận án

2.1. Lý thuyết nghiên cứu

- i) Lý thuyết về sở hữu toàn dân về đất đai do Nhà nước đại diện chủ sở hữu*
- ii) Lý thuyết về nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa*
- iii) Lý thuyết về vai trò thượng tôn của pháp luật*
- iv) Lý thuyết về quản trị tốt*
- v) Lý thuyết về lợi ích*

2.2. Các giả thuyết nghiên cứu

Việc nghiên cứu pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT dưới góc độ lý luận và thực tiễn nhằm phân tích, luận giải cho một số giả thuyết nghiên cứu cơ bản trong luận án.

2.3. Câu hỏi nghiên cứu

Thứ nhất, nội hàm của khái niệm Nhà nước cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT bao gồm những vấn đề gì? So với hình thức người sử dụng đất cho thuê lại đất thì Nhà nước cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT có những đặc trưng gì? Những đặc trưng này đặt ra yêu cầu gì khi xây dựng và thực thi pháp luật về cho thuê đất?

Thứ hai, các quy định của pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT được xây dựng dựa trên cơ sở lý luận nào? Chế độ sở hữu toàn dân về đất đai chi phối như thế nào đến các quy định về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT?

Thứ ba, các quy định của pháp luật hiện hành về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT ảnh hưởng tích cực hay tiêu cực đối với quá trình vận hành của nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở nước ta? Những nguyên nhân của các tác động tiêu cực?

Thứ tư, những yêu cầu nào của nền thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa và yêu cầu nào của hội nhập quốc tế cần được đáp ứng khi xây dựng các quy định của pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT?

Thứ năm, pháp luật hiện hành về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT phù hợp như thế nào và có gì còn bất cập so với yêu cầu của thực tiễn hoạt động đầu tư, SX-KD ở nước ta?

Thứ sáu, định hướng nào và giải pháp nào cho việc hoàn thiện các quy định của pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT 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?

3. Về hướng tiếp cận và phương pháp nghiên cứu

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 thực tiễn xây dựng và thực thi pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT.

Thứ hai, các phương pháp nghiên cứu.

Cơ sở phương pháp luận nghiên cứu của đề tài luận án là lý luận của chủ nghĩa Mác - Lênin, tư tưởng Hồ Chí Minh về nhà nước và pháp quyền; đặc biệt là tư tưởng thượng tôn pháp luật của Bác Hồ.

Chủ thuyết làm nền tảng và xuyên suốt quá trình nghiên cứu của luận án là dựa 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 tiếp cận đất đai của người sử dụng đất nói chung và TCKT sử dụng vào mục đích SX-KD nói riêng.

Chương 1

LÝ LUẬN VỀ CHO THUÊ ĐẤT SỬ DỤNG VÀO MỤC ĐÍCH SẢN XUẤT - KINH DOANH CỦA TỔ CHỨC KINH TẾ VÀ PHÁP LUẬT VỀ CHO THUÊ ĐẤT SỬ DỤNG VÀO MỤC ĐÍCH SẢN XUẤT - KINH DOANH CỦA TỔ CHỨC KINH TẾ

1.1. Lý luận về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế

1.1.1. Khái niệm cho thuê đất và cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế

1.1.1.1. Khái niệm cho thuê đất

Theo tác giả luận án, khái niệm cho thuê đất được hiểu như sau: *Cho thuê đất là hoạt động chuyển giao đất từ Nhà nước sang cho người sử dụng bằng một hợp đồng thuê đất dựa trên quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, và người thuê đất phải trả tiền thuê đất cho Nhà nước trong thời gian thuê theo quy định của pháp luật.*

1.1.1.2. Khái niệm tổ chức kinh tế

** Quan niệm về tổ chức kinh tế*

Tổ chức kinh tế là chủ thể của nhiều quan hệ pháp luật. Khái niệm TCKT được giải thích theo quan điểm của các đạo luật khác nhau. Trong lĩnh vực đất đai, TCKT là một chủ sử dụng đất cơ bản. Luật Đất đai năm 2013 quan niệm về TCKT trong lĩnh vực sử dụng đất như sau: *“Tổ chức kinh tế bao gồm doanh nghiệp, hợp tác xã và tổ chức kinh tế khác theo quy định của pháp luật về dân sự, trừ doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài”* (Khoản 27 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013).

** Vai trò của các tổ chức kinh tế*

** Các loại hình chủ yếu của tổ chức kinh tế*

Tổ chức kinh tế bao gồm:

- Doanh nghiệp bao gồm doanh nghiệp tư nhân, doanh nghiệp tập thể, doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài...
- Công ty bao gồm công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty trách nhiệm hữu hạn nhà nước 1 thành viên, công ty trách nhiệm hữu hạn nhà nước 2 thành viên; công ty mẹ - công ty con; công ty liên doanh, chi nhánh công ty...
- Hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã.
- Tập đoàn kinh tế...

1.1.1.3. Khái niệm cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế

Cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế là hoạt động chuyển giao đất từ Nhà nước sang cho tổ chức kinh tế để sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh bằng một

hợp đồng thuê đất dựa trên quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và tổ chức kinh tế thuê đất phải trả tiền thuê đất cho Nhà nước trong thời gian thuê theo quy định của pháp luật.

1.1.2. Mục đích, ý nghĩa của việc cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế

1.1.2.1. Đối với nhà nước

1.1.2.2. Đối với tổ chức kinh tế

1.1.3. Yêu cầu đặt ra đối với việc cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế

Thứ nhất, cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT phải tuân theo pháp luật.

Thứ hai, cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT phải nhanh chóng, thuận tiện và giảm tối đa các chi phí.

Thứ ba, cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT phải đảm bảo công bằng, bình đẳng và dân chủ.

Thứ tư, cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT phải công khai minh bạch, tăng cường sự tham vấn và trách nhiệm giải trình.

Thứ năm, cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT phải ngăn chặn hiệu quả tham nhũng, tiêu cực, lợi ích nhóm và xử lý nghiêm minh các hành vi vi phạm pháp luật.

1.2. Lý luận pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế

1.2.1. Cơ sở xây dựng pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế

Thứ nhất, đất đai là nguồn tài nguyên thiên nhiên hữu hạn được sử dụng vào các mục đích khác nhau.

Thứ hai, pháp luật có những đặc điểm mà các biện pháp quản lý khác không có, bao gồm: i) Tính quy phạm; ii) Tính bắt buộc chung; iii) Tính cưỡng chế; iv) Tính thích ứng... nên pháp luật trở thành biện pháp quản lý xã hội có hiệu quả nhất. Nó được sử dụng để điều chỉnh quan hệ về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT.

Thứ ba, TCKT là hạt nhân của nền kinh tế thị trường và là nhân tố quan trọng tạo ra của cải vật chất cho xã hội cũng như đóng góp chủ yếu cho ngân sách nhà nước.

Thứ tư, trên thực tế, việc sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT rất phong phú, đa dạng. Vì vậy, để bảo đảm đất cho thuê được sử dụng đúng mục đích, phù hợp quy hoạch sử dụng đất, tiết kiệm, đạt hiệu quả thì cần phải xác định quyền và nghĩa vụ của tổ chức sử dụng đất vào mục đích SX-KD; xác định các hành vi bị cấm và chế tài xử lý; vấn đề thanh tra, kiểm tra và giải quyết tranh chấp đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT... Những vấn đề đặt ra này được giải quyết khi pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT được xây dựng và ban hành.

Thứ năm, thực tế sử dụng đất của TCKT sử dụng vào mục đích SX-KD cho thấy có không ít TCKT lợi dụng việc xin thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD để có được đất. Sau khi được thuê đất, họ tìm mọi cách để chuyển mục đích sử dụng đất xây dựng nhà ở hoặc khu đô thị để bán, chuyển nhượng kiếm lời thay vì đầu tư SX-KD như mục đích ban đầu. Để ngăn chặn và xử lý các hành vi này, Nhà nước phải xây dựng hành lang pháp lý đầy đủ chặt chẽ quy định rõ quyền và nghĩa vụ của TCKT sử dụng đất vào mục đích SX-KD; quy định các hành vi bị cấm; quy định chế xử lý vi phạm trong sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT v.v...

1.2.2. Khái niệm pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế

Dựa vào Lý luận Nhà nước và pháp luật về khái niệm pháp luật và nội dung các quy định của pháp luật hiện hành về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT có thể hiểu pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT: *Pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản*

xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế là tổng hợp các quy phạm pháp luật do nhà nước ban hành và đảm bảo thực hiện bằng sức mạnh cưỡng chế của nhà nước điều chỉnh nhóm quan hệ xã hội phát sinh trong quá trình Nhà nước với tư cách đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai thực hiện việc cho thuê đất đối với các tổ chức kinh tế sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh.

1.2.3. Tiêu chí đánh giá hiệu quả của pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế

Thứ nhất, tiêu chí về tính thống nhất, đồng bộ, toàn diện.

Pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT phải đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ, toàn diện.

Thứ hai, tiêu chí về tính phù hợp với thực tiễn; với điều kiện kinh tế thị trường và yêu cầu hội nhập quốc tế.

Thứ ba, tiêu chí về tính khả thi.

Thứ tư, tiêu chí về công khai minh bạch.

Thứ năm, về tính công bằng.

1.2.4. Cấu trúc về nội dung pháp luật cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế

Cấu trúc pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT theo quan điểm của NCS về cơ bản gồm có:

- Quy định về sở hữu đất đai và QSDĐ;

- Quy định của pháp luật đất đai về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT;

- Quy định của pháp luật đầu tư liên quan tới việc cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT;

- Quy định của pháp luật doanh nghiệp liên quan đến việc cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT;

- Quy định về tài chính liên quan tới việc cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT;

- Quy định về tài chính liên quan đến việc cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT

v.v...

1.2.5. Các yếu tố chi phối đến pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế

1.2.5.1. Chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai

1.2.5.2. Quan điểm, đường lối của Đảng về phát triển nền kinh tế thị trường nói chung và thị trường bất động sản nói riêng

1.2.5.3. Sự thống nhất, đồng bộ giữa các đạo luật điều chỉnh quan hệ cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế

1.2.6. Điều kiện bảo đảm thực hiện hiệu quả pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế

1.2.6.1. Điều kiện pháp luật

1.2.6.2. Điều kiện về trình độ, năng lực, phẩm chất chính trị và đạo đức của đội ngũ cán bộ, công chức thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai

1.2.6.3. Điều kiện về ý thức pháp luật của các chủ thể trong thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế

1.2.6.4. Điều kiện đảm bảo về nguồn vốn và các cơ sở vật chất

Chương 2

**THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ CHO THUÊ ĐẤT
SỬ DỤNG VÀO MỤC ĐÍCH SẢN XUẤT - KINH DOANH
CỦA TỔ CHỨC KINH TẾ VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN Ở VIỆT NAM**

2.1. Thực trạng pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế

2.1.1. Về căn cứ cho thuê đất để sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh

So với quy định về căn cứ cho thuê đất của Luật Đất đai năm 2013 dựa 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 của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân mà nhu cầu này được thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin giao đất, cho thuê đất; Luật Đất đai năm 2024 đã sửa đổi, bổ sung 06 căn cứ giao đất, cho thuê đất được quy định tại Điều 116 nhằm đáp ứng với nhu cầu sử dụng đất của người sử dụng đất nói chung và của TCKT sử dụng đất nói riêng trên thực tế hiện nay.

2.1.2. Về thẩm quyền cho thuê đất để sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế

Thẩm quyền cho thuê đất để sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT là quyền của tổ chức, cơ quan nhà nước trong việc quyết định cho thuê đất để sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT được pháp luật quy định.

2.1.3. Về đối tượng thuê đất là tổ chức kinh tế sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh

2.1.3.1. Tổ chức kinh tế trong nước

2.1.3.2. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài

2.1.4. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế thuê đất sử dụng đất vào mục đích sản xuất - kinh doanh

2.1.4.1. Quyền và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất

Thứ nhất, quyền của người sử dụng đất.

Một là, quyền chung của người sử dụng đất.

Hai là, quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn QSDĐ.

Ba là, quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất.

Thứ hai, nghĩa vụ chung của người sử dụng đất.

2.1.4.2. Quyền và nghĩa vụ cụ thể của tổ chức kinh tế trong nước sử dụng đất theo hình thức thuê đất

Thứ nhất, 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, quyền và nghĩa vụ của TCKT, tổ chức sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm.

Thứ ba, quyền và nghĩa vụ của TCKT nhận chuyển nhượng QSDĐ, chuyển mục đích sử dụng đất.

Thứ tư, quyền và nghĩa vụ của TCKT nhận góp vốn bằng QSDĐ; QSDĐ của TCKT khi giải thể, phá sản

2.1.4.3. Quyền và nghĩa vụ cụ thể của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất

Thứ nhất, 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

Thứ hai, quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp liên doanh sử dụng đất do nhận góp vốn bằng QSDĐ.

Thứ ba, 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.

2.1.5. Hợp đồng cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh của tổ chức kinh tế

Hợp đồng cho thuê đất là hình thức pháp lý của giao dịch về cho thuê đất giữa Nhà nước - đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai - với TCKT sử dụng đất vào mục đích SX-KD.

2.1.5.1. Các điều khoản bắt buộc

2.1.5.2. Các điều khoản thỏa thuận

2.1.6. Trình tự, thủ tục cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh

Thủ tục là những cách thức tiến hành một công việc nhất định; trình tự là các bước để thực hiện công việc đó theo một quy tắc nhất định. Do vậy, trình tự, thủ tục cho thuê đất đối với TCKT sử dụng vào mục đích SX-KD là các bước do pháp luật quy định mà các chủ thể phải tiến hành trong hoạt động cho thuê đất đối với TCKT sử dụng vào mục đích SX-KD.

Thứ nhất, về hồ sơ cho thuê đất.

Thứ hai, nghiên cứu quy định về trình tự, thủ tục cho thuê đất, có thể thấy trong hoạt động cho thuê đất, các bên cần phải tuân thủ trình tự, thủ tục do pháp luật quy định.

2.1.7. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi chung là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) đối với tổ chức kinh tế thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh

2.1.7.1. Đối tượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Tổ chức kinh tế sử dụng đất là một đối tượng sử dụng đất cụ thể thuộc nội hàm khái niệm người sử dụng đất quy định tại Điều 5 của Luật Đất đai năm 2013.

2.1.7.2. Nguyên tắc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế sử dụng đất vào mục đích sản xuất - kinh doanh

Việc cấp GCNQSDĐ đối với TCKT sử dụng đất vào mục đích SX-KD tuân theo nguyên tắc cấp GCNQSDĐ quy định tại Điều 98 của Luật Đất đai năm 2013.

2.1.7.3. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Thẩm quyền cấp GCNQSDĐ đối với TCKT sử dụng đất vào mục đích SX-KD thuộc về UBND cấp tỉnh. Cơ quan này được ủy quyền cho cơ quan TN&MT cùng cấp cấp GCNQSDĐ cho TCKT sử dụng đất vào mục đích SX-KD.

2.1.8. Xử lý vi phạm pháp luật về cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế sử dụng đất vào mục đích sản xuất - kinh doanh

2.1.8.1. Xử lý vi phạm đối với tổ chức, cá nhân cho thuê đất

Xử lý đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ trong lĩnh vực đất đai (bao gồm vi phạm pháp luật về cho thuê đất đối với TCKT sử dụng đất vào mục đích SX-KD).

2.1.8.2. Xử lý vi phạm đối với tổ chức kinh tế thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh

Tổ chức kinh tế thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD vi phạm pháp luật trong quá trình sử dụng đất bị xử lý theo quy định tại Điều 239 của Luật Đất đai năm 2024 về xử lý đối với người có hành vi vi phạm pháp luật đất đai.

2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế ở nước ta

2.2.1. Kết quả đạt được

Thứ nhất, thực tiễn thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT đã góp phần nâng cao nhận thức pháp luật và ý thức chấp hành pháp luật của đội ngũ cán bộ, công chức làm nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai; của người sử dụng đất nói chung và TCKT sử dụng đất nói riêng.

Thứ hai, thực tiễn thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT đã góp phần nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai ở nước ta.

Thứ ba, thực tiễn thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT đã góp phần sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện hệ thống pháp luật về đất đai.

Thứ tư, thực tiễn thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT đã góp phần giải quyết “bài toán” đất đai thực hiện các dự án đầu tư.

Thứ năm, thực tiễn thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT góp phần nâng cao tính công khai minh bạch trong tiếp cận đất đai theo nguyên tắc thị trường và đảm bảo quyền tự do kinh doanh của chủ thể kinh doanh trong lĩnh vực đất đai.

Thứ sáu, thực tiễn thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT đã góp phần khắc phục cơ chế “xin - cho” tiềm ẩn tham nhũng, tiêu cực, lợi ích nhóm trong tiếp cận đất đai.

2.2.2. Hạn chế, vướng mắc

Thứ nhất, thực tiễn thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT cho thấy tính thiếu thống nhất, đồng bộ; thậm chí mâu thuẫn trong các quy định của Luật Đất đai năm 2013; giữa các quy định của pháp luật đất đai với các lĩnh vực pháp luật khác có liên quan.

Thứ hai, thực tiễn thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT cho thấy còn có sự phân biệt, không bình đẳng giữa các TCKT thuộc các thành phần kinh tế trong tiếp cận đất đai.

Thứ ba, thực tiễn thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT cho thấy hiệu quả tuân thủ pháp luật còn thấp.

2.2.3. Nguyên nhân của hạn chế, bất cập

2.2.3.1. Nguyên nhân khách quan

2.2.3.2. Nguyên nhân chủ quan

Chương 3 ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ CHO THUÊ ĐẤT SỬ DỤNG VÀO MỤC ĐÍCH SẢN XUẤT - KINH DOANH CỦA TỔ CHỨC KINH TẾ VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN Ở VIỆT NAM

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế

Thứ nhất, hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT phải đảm bảo tăng cường và củng cố chế độ sở hữu toàn dân về đất đai.

Thứ hai, hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT phải chú trọng đến lợi ích của người thuê đất và đáp ứng yêu cầu của hoạt động SX-KD.

Thứ ba, hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT cần dựa trên sự tổng kết thực tiễn thực hiện lĩnh vực pháp luật này; phù hợp với điều kiện thực tiễn và yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai ở nước ta.

Thứ tư, hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT cần đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất với những chế định khác của pháp luật đất đai và các lĩnh vực pháp luật khác trong hệ thống pháp luật Việt Nam.

3.2. Giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế và nâng cao hiệu quả thực hiện ở Việt Nam

3.2.1. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế

Thứ nhất, xây dựng các căn cứ, tiêu chí cho thuê đất ở từng mức quy mô diện tích đối với mỗi loại lĩnh vực, ngành, nghề hoạt động, địa bàn hoạt động, quy mô vốn đầu tư, định mức lao động.

Thứ hai, cần khẩn trương soạn thảo, ban hành các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành các quy định về giá đất của Luật Đất đai năm 2024.

Thứ ba, Nhà nước cần ban hành văn bản thống nhất về phương pháp, cách thức xác định quy mô giao đất, cho thuê đất đối với mỗi loại lĩnh vực, ngành nghề hoạt động, địa bàn hoạt động, quy mô vốn đầu tư, định mức lao động để trên cơ sở đó các địa phương tự xây dựng bảng tiêu chí về quy mô giao, cho thuê đất phù hợp với địa phương mình v.v...

3.2.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế

3.2.2.1. Thực hiện bố trí, sắp xếp lại việc sử dụng đất của các doanh nghiệp nhà nước có đất dư thừa

Để góp phần nâng cao hiệu quả thực hiện lĩnh vực pháp luật này cần bố trí sắp xếp lại việc sử dụng các cơ sở nhà, đất của doanh nghiệp thực hiện theo hướng:

Thứ nhất, thực hiện thu hồi đất không cần xem xét các vấn đề khác (gia hạn thời gian thực hiện) đối với đất thuộc các dự án đầu tư mà không sử dụng đất theo quy định tại Luật Đất đai hiện hành. Trường hợp địa phương không ra quyết định thu hồi thì Bộ TN&MT báo cáo Thủ tướng Chính phủ để có hình thức xử lý.

Thứ hai, sau khi bố trí, sắp xếp lại đối với trường hợp doanh nghiệp phải di dời thì cho phép doanh nghiệp sử dụng tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hoặc tiền bồi thường về đất tại cơ sở cũ làm vốn đầu tư tại cơ sở mới; chính quyền địa phương có trách nhiệm tạo điều kiện thuận lợi về đất đai tại cơ sở mới cho doanh nghiệp thông qua giao đất, cho thuê đất, quy hoạch sử dụng đất và các thủ tục khác có liên quan; trường hợp doanh nghiệp có dư đất thì cho phép doanh nghiệp nhượng, hoặc giao cho người khác sử dụng, doanh nghiệp được sử dụng tiền sử dụng đất hoặc tiền bồi thường để đầu tư mở rộng, đầu tư chiều sâu để phát triển sản xuất, kinh doanh.

Thứ ba, phối hợp chặt chẽ giữa địa phương với Bộ, ngành để thực hiện việc bố trí sắp xếp lại các doanh nghiệp; các nông, lâm trường; tổ chức sử dụng đất của Nhà nước..., chú ý từ cấp quận, huyện, thị xã phải có trách nhiệm giúp doanh nghiệp kê khai, quy hoạch, lập phương án bố trí sắp xếp lại để sử dụng đất có hiệu quả.

3.2.2.2. Thực hiện quy hoạch sử dụng đất các cấp dài hạn, nâng cao chất lượng quy hoạch sử dụng đất

Những giải pháp về quy hoạch sử dụng đất cần phải đảm bảo cho doanh nghiệp nhanh chóng tiếp cận với đất đai; đảm bảo cho việc quản lý, sử dụng đất nói chung và sử dụng đất vào mục đích SX-KD của các doanh nghiệp nói riêng đạt hiệu quả cao hơn.

3.2.2.3. Tăng cường công tác kiểm tra, thanh tra việc giao đất, cho thuê đất đối với doanh nghiệp.

Một là, sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện các quy định về trách nhiệm của UBND các cấp nói chung và UBND cấp tỉnh nói riêng trong việc xử lý các hành vi vi phạm pháp luật đất đai (bao gồm các hành vi vi phạm các quy định về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT) cũng như chế tài xử lý đối với người đứng đầu UBND các cấp khi không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ, kịp thời trách nhiệm, nhiệm vụ được phân công theo hướng cụ thể, chi tiết, đầy đủ và đồng bộ.

Hai là, sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện các quy định về cơ chế phối, kết hợp giữa Bộ TN&MT, Thanh tra Chính phủ, Bộ Công an, Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ Tư pháp với các bộ, ngành có liên quan và UBND các cấp trong việc thanh tra, kiểm tra, phát hiện, xử lý kiên quyết, nghiêm minh, kịp thời, dứt điểm, rót ráo những hành vi vi phạm pháp luật đất đai (bao gồm các hành vi vi phạm pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT) dựa trên quan điểm “không có vùng cấm; xử lý bất cứ tổ chức, cá nhân nào nếu có hành vi vi phạm” mà Đảng đã xác định trong công tác đấu tranh phòng chống tham nhũng, tiêu cực hiện nay v.v...

3.2.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế

Thứ nhất, tiếp tục đẩy mạnh, kiên trì, nâng cao năng lực, hiệu quả của công tác phổ biến, giáo dục, tuyên truyền, pháp luật về đất đai nói chung và pháp luật về cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng.

Thứ hai, kiện toàn tổ chức bộ máy và đẩy mạnh cải cách hành chính trong quản lý đất đai.

Thứ ba, cải cách thủ tục hành chính trong quan hệ thuê đất giữa Nhà nước và người sử dụng đất (bao gồm TCKT sử dụng đất), tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp trong tiếp cận đất đai.

Thứ tư, tăng cường hoạt động công tác kiểm tra, giám sát quá trình sử dụng đất thuê trong thời gian cho thuê đất.

Thứ năm, thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT muốn đạt hiệu quả phụ thuộc vào nhiều yếu tố mà một trong những yếu tố quan trọng không thể thiếu được;

Thứ sáu, Nhà nước cần có chiến lược, chương trình hành động bài bản, căn cơ và cụ thể trong việc kêu gọi, cân đối, tập trung nguồn lực xây dựng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về đất đai không chỉ phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai mà còn tạo điều kiện cho doanh nghiệp dễ dàng tra cứu, truy cập thông tin về đất đai khi có nhu cầu sử dụng đất vào mục đích SX-KD.

KẾT LUẬN

1. Để có “cái nhìn” tổng thể, toàn diện thực trạng tình hình nghiên cứu đề tài nhằm nhận diện những vấn đề lý luận và thực tiễn đã được giải quyết; những vấn đề lý luận và thực tiễn chưa được giải quyết hoặc giải quyết chưa đầy đủ, toàn diện; Chương 1 của luận án phân tích, đánh giá những công trình khoa học liên quan đến đề tài luận án đã công bố khu trú vào một số vấn đề: i) Nhóm công trình nghiên cứu lý luận về cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT và pháp luật về cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT; ii) Nhóm công trình nghiên cứu thực trạng pháp luật về cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT và thực tiễn thực hiện; iii) Nhóm công trình nghiên cứu về định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT và nâng cao hiệu quả thực hiện. Dựa trên kết quả nghiên cứu này, luận án chỉ ra những vấn đề bỏ ngõ mà đề tài tiếp tục nghiên cứu, hoàn thiện. Luận án xây dựng giả thuyết nghiên cứu, lý thuyết nghiên cứu và các câu hỏi nghiên cứu làm định hướng đề nghiên cứu, giải quyết các yêu cầu mà đề tài đặt ra.

2. Thuê đất là một phương thức tiếp cận đất đai đối với người có nhu cầu sử dụng đất; cho thuê đất là một quyền năng của chủ sở hữu đất đai nhằm chuyển giao quyền quản lý, QSDĐ của mình cho người có nhu cầu sử dụng đất trong một khoảng thời gian nhất định (gọi là thời hạn thuê đất) dựa trên sự tự nguyện, tự thỏa thuận ý chí, bình đẳng giữa các bên (bên cho thuê và bên thuê). Ở nước ta, do đất đai thuộc sở hữu toàn dân mà Nhà nước là đại diện chủ sở hữu nên tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nói chung và TCKT nói riêng có nhu cầu sử dụng đất phải thuê đất của Nhà nước. Hay nói cách khác, mặc dù Nhà nước là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai nhưng trên thực tế Nhà nước không trực tiếp chiếm hữu, sử dụng đất mà giao đất, cho thuê đất cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ổn định lâu dài. Vì vậy, quan hệ về cho thuê đất giữa Nhà nước và tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nói chung và TCKT sử dụng đất vào mục đích SX-KD nói riêng vừa tuân thủ các nguyên tắc cơ bản về xác lập giao dịch cho thuê đất của pháp luật dân sự vừa chịu sự điều chỉnh của pháp luật đất đai về quản lý, sử dụng đất.

Cho thuê đất nói chung và cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng có ý nghĩa đối với Nhà nước và người sử dụng đất. Đối với Nhà nước, hoạt động này là một phương thức thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai. Có nghĩa là không phải bất cứ tổ chức, cá nhân nào cũng có quyền cho thuê đất mà chỉ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật mới có quyền năng này. Mặt khác, việc cho thuê đất phải tuân thủ trình tự, thủ tục, điều kiện, nguyên tắc... do pháp luật quy định.

Việc cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT phải đáp ứng một số yêu cầu cơ bản, bao gồm: i) Phải tuân thủ quy định của pháp luật; ii) Phải đảm bảo công khai minh bạch, dân chủ, bình đẳng; iii) Phải đơn giản, thuận tiện và giảm chi phí cho TCKT...

3. Đất đai là nguồn tài nguyên thiên nhiên hữu hạn, trong khi đó nhu cầu sử dụng đất nói chung và nhu cầu sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT nói riêng ngày càng lớn. Chính sự bất tương thích giữa “cung” và “cầu” về đất đai khiến một số TCKT tìm mọi cách (kể cả những phương thức bị pháp luật nghiêm cấm) để có được đất đai sử dụng cho mục đích SX-KD. Để đảm bảo cho việc cho thuê đất đối với TCKT sử dụng đất vào mục đích SX-KD đi vào nề nếp và đạt hiệu quả mong muốn; pháp luật về vấn đề này ra đời.

Xét về góc độ học thuật, pháp luật về cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT bao gồm tổng hợp các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành và đảm bảo thực hiện bằng sức mạnh cưỡng chế của Nhà nước nhằm điều chỉnh nhóm quan hệ xã hội về cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT đảm bảo đất đai được sử dụng đúng mục đích, tiết kiệm, đạt hiệu quả kinh tế cao. Pháp luật về cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT có một số đặc điểm chủ yếu như: i) Là lĩnh vực pháp luật gồm quy phạm pháp luật của một số đạo luật có liên quan; ii) Bao gồm nhóm các quy phạm pháp luật về nội dung và nhóm các quy phạm pháp luật về hình thức; iii) Có các quy phạm pháp mang tính chất hành chính - dân sự...

Cấu trúc nội dung của pháp luật về cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT gồm các quy định chung; các quy định về nội dung cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT như điều kiện, nguyên tắc, thẩm quyền, đối tượng; quyền và nghĩa vụ của các bên; hợp đồng về cho thuê đất...; các quy định về trình tự, thủ tục cho thuê đất; các quy định về cơ chế pháp lý đảm bảo việc cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT...

Pháp luật về cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT đối với TCKT chịu sự tác động của quan điểm, đường lối của Đảng về phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa nói chung và tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật, thể chế, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất tạo động lực để nước ta trở thành phát triển có thu nhập cao nói riêng; chịu sự tác động của chế độ sở hữu đất đai; chịu sự tác động của quá trình hội nhập quốc tế và cuộc cách mạng công nghiệp 4.0...

4. Thực trạng pháp luật về cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT được luận án giới hạn phân tích nội dung vào các nhóm vấn đề như: i) Thẩm quyền cho thuê đất; ii) Hợp đồng cho thuê đất; iii) Trình tự, thủ tục cho thuê đất; iv) Quyền và nghĩa vụ của các bên trong quan hệ cho thuê đất; v) Xử lý vi phạm pháp luật về cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT; vi) Giải quyết tranh chấp về cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT...

Tiếp đó, Tiểu mục 2.2 Chương 2 của luận án phân tích, đánh giá thực trạng thực hiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT trên các khía cạnh kết quả đạt được; hạn chế, tồn tại; nguyên nhân của hạn chế, tồn tại làm cơ sở đề xuất giải pháp khắc phục tại Chương 3.

5. Chương 3 của luận án đề xuất định hướng hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT với một số định hướng cụ thể như: i) Hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT phải dựa trên quan điểm, đường lối của Đảng trong lĩnh vực đất đai; ii) Hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT phải đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ với các chế định khác của pháp luật đất đai nói riêng và với các đạo luật khác có liên quan nói chung; iii) Hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT phải dựa trên cơ sở tổng kết thực tiễn thực hiện lĩnh vực pháp luật này.

Dựa trên những định hướng này, luận án đưa ra giải pháp hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT và nâng cao hiệu quả thực hiện. Những giải pháp cụ thể được phân tích, lập luận chi tiết tại Tiểu mục 3.2 Chương 3 của luận án v.v...

MINISTRY OF JUSTICE

MINISTRY OF EDUCATION

AND TRAINING

HA NOI LAW UNIVERSITY

KHUAT HUU VU TRUNG

**LAW ON LAND LEASE USED FOR PRODUCTION
AND BUSINESS PURPOSES OF ECONOMIC
ORGANIZATIONS**

Major: Economic Law

Code: 9.38.01.07

**SUMMARY OF
DOCTORAL THESIS**

Science instructor: 1. Associate Professor, PhD. Doan Hong Nhung
2. PhD. Pham Thu Thuy

Ha Noi - 2024

This project was completed at
HA NOI LAW UNIVERSITY

First review:

Second review:

The thesis was defended before the university-level Doctoral Thesis Examining Council, meeting at Hanoi Law University at: ...day ...month... year....

The thesis can be found at:

1. National Library
2. Library of Hanoi Law University

PREFACE

1. Necessity of the topic

Access to land is public and transparent, with simple and convenient processes and procedures, which is less costly in terms of cost, time, and effort for the land users in general and for economic organizations, in general, it is a basic criteria for evaluating the good governance in the land sector. And also, this is also a factor that ensures the attractiveness of the business investment environment and contributes to encouraging and attracting the investment. In our country, when the land is owned by the entire people, the State represents the owner and issues land use rights through land allocation, land lease, and recognition of land use rights, the land leasing is a basic method for organizations, individuals... to access the land. The land leasing institution was in existence since the promulgation of the Land Law in 1987 but was still very primitive and incomplete. This institution continued to be supplemented and improved with the Land Law in 1993; Law amending and supplementing a Number of Articles of the Land Law in 1998; Law amending and supplementing a Number of Articles of the Land Law in 2001; Land Law in 2003; The Land Law in 2013 and its guiding documents were issued. However, in reality, access to land through land lease of land users in general and of the economic organizations using for production - business purposes in particular faced the barriers and obstacles. To resolve the legal bottlenecks and promote the land resources for national development, Resolution No. 18-NQ/TW of the Fifth Conference of the 13th Party Central Committee on continuing innovation and improvement the institutions, policies, improving the effectiveness and efficiency of land management and use, creating motivation to turn our country into a high-income developed country, on June 16, 2022, orientations for amending the land policies and laws in general and the Land Law in 2013 in particular were issued. Deeply contemplate and institutionalize the Party's viewpoints and orientations on land leasing expressed in Resolution No. 18-NQ/TW, Land Law in 2024 passed by the 15th National Assembly at its 5th extraordinary session on dated January 18, 2024 (taking effect from January 1, 2025) with amendments and supplements on land lease in general and land lease for the economic organizations used for production - business purposes in particular. Placed in that context, although many scientific research projects on land allocation and land lease regulations at different scales and levels have been published, it seems that there have been no study projects at the doctoral thesis level which systematically and fully explores the theory and practice of land leasing used for production - business purposes by the economic organizations with reference to the Land Law in 2024. With that meaning, the PhD student selects the topic "*Law on land lease used for production and business purposes of economic organizations*" as the doctoral thesis in law.

2. Purposes and missions of the study

2.1. Purposes of the study

The study purpose of the thesis is to analyze legal theory on land lease used for production - business purposes of the economic organizations; Find out the current situation and evaluate the practical implementation of this area of law to propose the solutions to contribute to perfecting the law on land leasing used for production - business purposes of the economic organizations and improve effective implementation of this area of law in Vietnam.

2.2. Missions of the study

To achieve the study purpose, the thesis has the following specific study missions:

- Study the theoretical issues on land lease used for production - business purposes of the economic organizations through analyzing the concept and classification of economic organizations; concept of

land lease in general and land lease used for production - business purposes of economic organizations; The meaning of leasing land for production - business purposes of an economic organization; Requirements for leasing land for production - business purposes of economic organizations...

- Study some legal theoretical issues on leasing land for production - business purposes of economic organizations by explaining the basis for building the law on leasing land for production - business purposes of economic organizations; Concepts and characteristics of the law on land lease used for production - business purposes of economic organizations; Legal structure of land lease used for production - business purposes of economic organizations; Adjustment requirements of the law on land lease used for production - business purposes between the state and economic organizations; Factors ensuring the implementation of laws on land lease used for production - business purposes of economic organizations.

- Analyze the current legal situation on land leasing used for production - business purposes by economic organizations and evaluate implementation practices in Vietnam to identify achieved results, limitations and weaknesses and causes of limitations and weaknesses.

- Provide the orientations and solutions to improve the law on land leasing used for production - business purposes of economic organizations and improve the implementation efficiency in Vietnam in the coming time.

3. Object and scope of the study

3.1. Object of the study

The study object of the topic focuses on the following basic contents:

- Party's views, policies and guidelines on land policies and laws in general and land lease policies and laws in particular.

- Scientific arguments, theoretical views, theoretical basis on land leasing in general and land leasing for production - business purposes of economic organizations in particular in the country and around the world.

- Regulations on land leasing in general and land leasing for production - business purposes of economic organizations in particular of the Land Law in 2013 and guiding documents of the Land Law in 2024.

- Practice of implementing the law on land lease used for production - business purposes by economic organizations in our country in recent times...

3.2. Scope of study

The thesis "*Law on land lease used for production and business purposes of economic organizations*" is a topic with broad study content; However, within the framework of a doctoral thesis in law; The thesis limits the scope of study to the following specific contents:

Firstly, content limitations. The thesis delves into some of the following specific issues:

- i) Contents of land law regulations on land lease for production - business purposes of economic organizations in the relationship between the State and economic organizations. In other words, study the law regulating the relationship on land lease used for production - business purposes between the State - representative of the entire people's land owners and economic organizations in the primary land market.

- ii) The concept of economic organization has a very broad connotation, including domestic economic organization, foreign invested enterprises, etc. However, the thesis limits the connotation of the proposed concept of economic organization as mentioned in the chapters as domestic economic organizations.

- iii) The thesis is limited to analyzing the current situation and evaluating the practical implementation of the law on land lease used for production - business purposes of economic

organizations including: Regulations on forms of land lease; regulations on principles and bases for land lease; regulations on land lease authority; regulations on rights and obligations of economic organizations that lease the land; regulations on order and procedures for land lease.

Secondly, space limitations. The thesis studies the practice of implementing the law on land leasing used for production - business purposes by economic organizations nationwide.

Thirdly, time limit. The thesis studies the law on land lease used for production - business purposes by economic organizations, taking the time from 2013 (the year of promulgation of the Land Law in 2013) to the present.

4. Methodology and methods of the study

To solve the set missions, the topic is carried out based on the scientific research methodology of dialectical materialism and historical materialism of Marxism-Leninism. Accordingly, the thesis studies the process of formation and development; Origin of the law on land lease used for production - business purposes of economic organizations; The relationship between land lease regulations and land allocation regulations, land recovery regulations, financial regulations on land and regulations for issuing land use rights certificates...

Besides, the thesis uses some of the following main study methods:

- *Analytical method, commentary method, and interpretation method* are used when evaluating and commenting on legal provisions on land lease used for production - business purposes of economic organizations, practical application of the law on land lease used for production - business purposes by economic organizations as a basis for scientific conclusions. These methods are used throughout the thesis study process.

- *Synthetic method and evaluation method* are used when evaluating the current legal situation on land leasing used for production - business purposes of economic organizations and implementation practices to draw the overall conclusions, views, suggestions and recommendations.

- *Systematic method, inductive method, synthesis method, and logical reasoning method* are used to study the theoretical issues, evaluate the current legal situation and propose the solutions to improve the law on leasing land for production - business purposes of economic organizations throughout the entire thesis content.

- *Law comparative method*, used when analyzing, evaluating and comparing regulations on land leasing of Vietnamese land law over time to identify changes in legal thinking of our state in land distribution in general and land leasing in particular.

- *Legal logic analysis method*, used when evaluating the legal situation, considering consistency or detecting conflicts in the content of legal regulations on land leasing for production purposes - business of economic organizations between the State and land users.

- *Method of discussion with experts*, used when evaluating the current status of law enforcement on land leasing used for production - business purposes of economic organizations and providing complete solutions, etc. .

5. New points and scientific value of the thesis

This is a doctoral thesis in jurisprudence that comprehensively studies the legal system of land leasing used for production - business purposes by economic organizations leasing land in Vietnam with reference to the Land Law in 2013 and its guiding documents; Land Law in 2024. The thesis has the following main new contributions:

- The thesis contributes to developing, supplementing, and perfecting the system of theoretical and practical bases on land leasing used for production - business purposes of economic organizations placed in the land leasing relationship between the State and land users in Vietnam. In particular, the thesis analyzes and clarifies the theory of adjusting the law on land leasing used for production -

business purposes of economic organizations between the State and land users, clarifying the need for adjustment of the law on land leasing for production - business purposes, thereby arguing the requirements placed on the law on land leasing for this purpose.

- The thesis has analyzed and evaluated the legal status of land leasing for production - business purposes of economic organizations; Evaluate the practice of implementing the law on land leasing for production - business purposes of economic organizations through studying the secondary sources of information and data throughout the country. From there, the thesis points out the limitations and inadequacies of this field of law. And also, the thesis analyzes the provisions of the Land Law in 2024 to explain how to overcome limitations and inadequacies.

- The thesis proposes solutions to continue improving the law on land leasing used for production - business purposes by economic organizations with the promulgation of documents detailing and guiding the implementation of the Land Law in 2024 contributing to improving the implementation efficiency...

6. Theoretical and practical significance of the thesis

- *Theoretical significance*: The thesis clarifies the theoretical basis of the law on land lease used for production - business purposes of economic organizations, contributing to perfecting the theoretical system of land law based on the regime of ownership of land by the entire people with the State representing the owners and the application of the theory of real rights in the field of land.

- *Practical significance*: The study results of the thesis are drawn from the assessment of the practical implementation of the law on land leasing used for production - business purposes by economic organizations with real data, information. Therefore, the thesis is an in-depth monograph on land lease law in general and the law on land lease used for production - business purposes of economic organizations that is practical and reliable.

7. Structure of the thesis

In addition to preface, conclusion, overview of the study situation and theoretical basis of the thesis, list of references, the thesis content is structured in 3 chapters:

Chapter 1: Some theoretical issues on leasing land for production - business purposes of economic organizations and laws on leasing land for production - business purposes of economic organizations in Vietnam.

Chapter 2: Current status of the law on land leasing for production and business purposes of economic organizations and implementation practices in Vietnam.

Chapter 3: Solutions for improving the law on land leasing for production and business purposes of economic organizations and improving enforcement efficiency in Vietnam.

OVERVIEW OF THE STUDY SITUATION AND THEORETICAL BASIS OF THE THESIS

1. Study situation of the topic

1.1. Group of legal theoretical studies on land lease used for production and business purposes of economic organizations

Study on legal theory on land lease in general and law on land lease used for production - business purposes of economic organizations in particular published in many scientific works, including references, monographs, scientific topics, theses... Some specific works on this issue can be mentioned as follows:

- Tran Tu Cuong (person in charge) (2012), *Nghiên cứu cơ sở lý luận và quy định về quyền sở hữu, quyền sử dụng đất của một số quốc gia trên thế giới, rút ra những kinh nghiệm cho Việt Nam*,

Ministerial-level scientific research topic, Institute of Strategy and Policy on Natural Resources and Environment (Ministry of Natural Resources and Environment), Hanoi.

- Nguyen Quang Tuyen (2003), *Địa vị pháp lý của người sử dụng đất trong các giao dịch dân sự, thương mại về đất đai*, Doctoral thesis in law, Hanoi Law University.

- Institute of Land Management - General Department of Land Administration, Ministry of Natural Resources and Environment (2005), *Tập huấn quản lý nhà nước về đất đai của các nước trên thế giới năm 2005*, Hanoi.

- Nguyen Quang Tuyen (person in charge) (2022), *Cơ sở khoa học đề xuất các giải pháp đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất trong các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai giữa Luật Đất đai và các đạo luật có liên quan, góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý đất đai ở Việt Nam*, Ministerial-level scientific research topic, Ministry of Natural Resources and Environment, Hanoi.

- *Communist Magazine* (2021), *Một số vấn đề lý luận và thực tiễn về tiếp tục đổi mới thể chế quản lý, sử dụng đất đai, đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong thời kỳ mới*, Thematic issue, No. 3, Hanoi.

1.2. Group of studies for the legal status of land leasing for production and business purposes of economic organizations and practical implementation

Studying the legal status of land leasing for economic organizations used for production - business purposes and evaluating practical implementation has many published scientific works in different scopes and levels. Some specific scientific works can be mentioned as follows:

- Vu Dinh Chuyen (person in charge) (2008), *Điều tra, khảo sát, đánh giá thực trạng việc thực hiện chính sách giao đất, cho thuê đất đối với khu công nghiệp và khu chế xuất*, Ministerial-level scientific research topic, Institute of Cadastral Research (now Institute of Strategy and Policy on Natural Resources and Environment), Ministry of Natural Resources and Environment, Hanoi.

- Nguyen Thi Dung (2011), "*Pháp luật về giao đất, cho thuê đất ở nước ta - thực trạng và giải pháp hoàn thiện*", Institution-level Scientific Conference "Scientific basis of amending the Land Law in 2011" 2003", Hanoi Law University.

- Phung Huong (2001), *Cần điều chỉnh thẩm quyền giao đất, cho thuê đất*, Natural Resources and Environment Journal, No. 15.

- World Bank in Vietnam (2008), *Báo cáo tổng hợp về chính sách đất đai Việt Nam: Hiện trạng và những thử thách chính*, Hanoi.

- Nguyen Thi Nga (2005), *Cải cách thủ tục hành chính về giao đất, cho thuê đất - Nội dung mới trong Luật Đất đai năm 2003*, Journal of Law, No. 2.

- Le Van Dai (2011), *Giao đất, cho thuê đất đối với dự án sử dụng đất làm mặt bằng cơ sở sản xuất - kinh doanh*, <http://baodientu.chinhphu.vn/Home/Giao-dat-cho-thue-dat-truong-hop-nao-can-dau-gia/20114/75093.vgp>.

- Tran Quang Huy (editor) (2017), *Bình luận Chế định quản lý nhà nước về đất đai trong Luật Đất đai năm 2013*, Justice Publishing House, Hanoi.

- Book "*Who owns China's land? Property rights and Deliberate Institutional Ambiguity*" by Peter Ho, 2001.

1.3. Group of studies with orientations and solutions to improve the law on land leasing for production and business purposes of economic organizations and improve implementation efficiency

Complete the law on land leasing for production - business purposes of economic organizations and improving the efficiency of implementation of many scientific research works published in recent times. Some specific scientific works on this issue can be mentioned as follows:

- Phan Van Tho (2009), *Một số giải pháp giao đất, cho thuê đất*, Natural Resources and Environment Journal, No. 5.

- Nguyen Huong Ly (2016), *Pháp luật về cho thuê đất ở Việt Nam*, Doctoral thesis in law, Graduate Academy of Social Sciences, Hanoi.

- Tran Quoc Toan (2013) (editor), *Đổi mới quan hệ sở hữu đất đai - Lý luận và thực tiễn*, National Political –Truth Publishing House, Hanoi.

- Phan Trung Hien (editor) (2016), *Pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai ở Việt Nam*, Can Tho University Publishing House, Can Tho.

- Standing Committee of the National Assembly - Institute for Legislative Studies and Rosa Luxemburg Institute (Federal Republic of Germany) (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)*, National Economics University Publishing House, Hanoi.

1.4. Assessment of results of studies related to the thesis topic

*** These achievements**

i) Regarding the legal rationale for leasing land for production and business purposes of economic organizations

Studying the scientific works related to published thesis can draw some of the following results:

Firstly, these works have solved some basic theoretical problems about leasing land for production - business purposes of economic organizations.

Secondly, solve some legal theoretical issues on land leasing in general and land leasing for production - business purposes of economic organizations in particular; specifically:

ii) Regarding the legal status of land leasing in general and land leasing for production and business purposes of economic organizations in particular

Published scientific works related to the thesis topic have evaluated the legal status of land leasing in general and land leasing for production - business purposes of economic organizations in particular.

iii) Regarding solutions to improve the law on land leasing

The works related to the thesis have proposed solutions to improve the law on land leasing and achieved some specific results.

*** Open issues continue to be studied**

i) Regarding legal theory on land lease in general and law on land lease for production and business purposes of economic organizations

ii) Regarding the legal status of land leasing in general and land leasing for production and business purposes of economic organizations in particular and practical implementation

iii) Regarding orientation and solutions to improve the law on land leasing and land leasing for other purposes

1.5. Issues raised in studying the thesis topic

Firstly, on the theory of leasing land for production - business purposes of economic organizations and the law on leasing land to use land for production - business purposes of economic organizations.

Secondly, about the current legal status of land lease used for production - business purposes by economic organizations and practical implementation in Vietnam.

Thirdly, on orientation and solutions to perfect the law on land leasing used for production - business purposes of economic organizations and improve implementation efficiency.

2. Theoretical basis of the thesis

2.1. Study theory

i) Theory of ownership of land by the entire people with the State representing the owners

ii) Theory of a socialist-oriented market economy

iii) Theory of the primacy of law

iv) Theory of good governance

v) Theory of benefits

2.2. Study hypotheses

Studying the law on land lease used for production - business purposes of economic organizations from a theoretical and practical perspective in order to analyze and explain some basic research hypotheses in the thesis.

2.3. Study questions

Firstly, what issues are included in the concept of the State leasing land for production - business purposes of economic organizations? Compared to the form of land users subleasing land, what are the characteristics of the State leasing land for production - business purposes of economic organizations? What requirements do these characteristics pose when developing and enforcing laws on land leasing?

Secondly, on what theoretical basis are the legal provisions on land lease used for production - business purposes of economic organizations built on? How does the regime of universal ownership of land affect regulations on land leasing for production - business purposes of economic organizations?

Thirdly, current legal regulations on land lease used for production - business purposes by economic organizations have a positive or negative impact on the operation of the socialist-oriented market economy in our country? What are the causes of negative effects?

Fourthly, what requirements of the socialist-oriented market and what requirements of international integration need to be met when developing legal regulations on land leasing for production - business purposes of economic organizations?

Fifthly, how appropriate is the current law on land leasing for production - business purposes of economic organizations and what are the shortcomings compared to the requirements of actual investment and production - business in our country?

Sixthly, what are the directions and solutions for perfecting the provisions of law on land leasing for production - business purposes of economic organizations under the conditions of full-people ownership of land and market economic development, expanding Vietnam's international integration?

3. For study approaches and methods

Firstly, the approach of the thesis is to comprehensively analyze and evaluate issues from institutions to the practice of building and enforcing laws on land lease used for production - business purposes of economic organizations.

Secondly, study methods.

The study methodology basis of the thesis topic is the theory of Marxism-Leninism, Ho Chi Minh's ideology on the state and the rule of law; especially Uncle Ho's ideology of respect for the law.

The theory that underlies and runs through the research process of the thesis is based on the principle that land is owned by the entire people, studying, searching and designing a democratic, public and transparent land legal regimes, with high accountability to ensure, on the one hand, the right to access land for land users in general and economic organizations using it for production - business purposes in particular.

Chapter 1

SOME THEORETICAL ISSUES ON LEASING LAND FOR PRODUCTION - BUSINESS PURPOSES OF ECONOMIC ORGANIZATIONS AND LAWS ON LEASING LAND FOR PRODUCTION - BUSINESS PURPOSES OF ECONOMIC ORGANIZATIONS

1.1. Theory on leasing land for production and business purposes of economic organizations

1.1.1. Concept of land lease and land lease used for production and business purposes of economic organizations

1.1.1.1. Concept of land lease

According to the author of the thesis, the concept of land lease is understood as follows: Land lease is transfer of land from the State to the user by a land lease contract based on the land lease decision of the competent state agency, and the lessee must pay land rent to the State during the lease period according to the provisions of law.

1.1.1.2. Concept of economic organization

** Concept of economic organization*

Economic organizations are the subject of many legal relationships. The concept of economic organization is explained from the perspective of different laws. In the field of land, the economic organization is a basic land user. The Land Law in 2013 defines the economic organizations in the field of land use as follows: “*Economic organizations include enterprises, cooperatives and other economic organizations according to the provisions of civil law, except for foreign-invested enterprises*” (Clause 27, Article 3 of the Land Law in 2013).

** Role of economic organizations*

** Main types of economic organizations*

The economic organizations include:

- Enterprises include private enterprises, collective enterprises, state-owned enterprises, foreign-invested enterprises...
- Company includes limited liability company, one-member state limited liability company, two-member state limited liability company; holding company subsidiaries; joint venture companies, company branches...
- Cooperatives and unions of cooperatives.
- Economic groups...

1.1.1.3. Concept of leasing land for production and business purposes of economic organizations

Leasing land for production and business purposes by economic organizations is the transfer of land from the State to economic organizations for use for production and business purposes through a land lease contract based on the land lease decision of a competent state agency, the economic organization that leases the land must pay land rent to the State during the lease period according to the provisions of law.

1.1.2. Purpose and meaning of leasing land for production and business purposes of economic organizations

1.1.2.1. For the state

1.1.2.2. For economic organizations

1.1.3. Requirements for leasing land for production and business purposes of economic organizations

Firstly, leasing land for production - business purposes by economic organizations must comply with the law.

Secondly, leasing land for production - business purposes by economic organizations must be quick, convenient and minimize costs.

Thirdly, leasing land used for production - business purposes by economic organizations must ensure the fairness, equality and democracy.

Fourthly, land leasing used for production - business purposes by economic organizations must be public and transparent, enhancing consultation and accountability.

Fifthly, leasing land for production - business purposes by economic organizations must effectively prevent corruption, negativity, group interests and strictly handle violations of the law.

1.2. Legal theory on leasing land for production and business purposes of economic organizations

1.2.1. Basis for developing laws on land lease for production and business purposes of economic organizations

Firstly, land is a limited natural resource used for different purposes.

Secondly, the law has characteristics that other management measures do not have, including: i) Normative nature; ii) General obligatory nature; iii) Coercion; iv) Adaptability... so law becomes the most effective social management measure. It is used to regulate land lease relationships used for production - business purposes of economic organizations.

Thirdly, the economic organization is the nucleus of the market economy and is an important factor creating material wealth for the society as well as making a major contribution to the state budget.

Fourthly, in reality, the use of land for production - business purposes by economic organizations is very rich and diverse. Therefore, to ensure that leased land is used for the right purpose, in accordance with land use planning, economically and effectively, it is necessary to determine the rights and obligations of organizations using land for production – business purposes; Identify prohibited acts and sanctions; issues of inspection, examination and resolution of disputes over land used for production - business purposes of economic organizations... These issues are resolved when the law on leasing land for use in production - business purposes of the economic organizations are developed and promulgated.

Fifthly, the actual use of land by the economic organizations for production - business purposes shows that there are many economic organizations that take advantage of leasing land for production - business purposes to have get land. After leasing the land, they find ways to change the purpose of using the land to build houses or urban areas to sell or transfer for profit instead of investing in production - business as the original purpose. To prevent and handle these acts, the State must build a complete and strict legal corridor clearly defining the rights and obligations of economic organizations using land for production - business purposes; regulate prohibited acts; regulations on solving the violations in land use for production - business purposes of economic organizations, etc.

1.2.2. Legal concept of land lease for production and business purposes of economic organizations

Based on State and legal theory on legal concepts and the content of current legal provisions on land lease used for production - business purposes of economic organizations, we can understand the law on leasing land used for production - business purposes of economic organizations: *Law on leasing land used for production - business purposes of economic organizations is a combination of legal regulations issued by the State and ensures implementation with the coercive power of the State to regulate the group of social relations that arise in the process of the State, as representative of the entire people's land ownership, leasing land to economic organizations for production and business purposes.*

1.2.3. Criteria for evaluating the effectiveness of the law on land leasing for production and business purposes of economic organizations

Firstly, the criteria of unity, synchronization and comprehensiveness.

Laws on land lease used for production - business purposes by economic organizations must ensure uniformity, synchronization and comprehensiveness.

Secondly, the criteria of suitability for practice; with market economic conditions and international integration requirements.

Thirdly, feasibility criteria.

Fourthly, criteria for transparency.

Fifthly, fairness.

1.2.4. Structure of the legal content of land lease used for production and business purposes of economic organizations

The legal structure of land lease used for production - business purposes of economic organizations according to the opinion of the PhD student basically includes:

- Regulations on land ownership and land use rights;
- Land law regulations on land lease for production - business purposes of economic organizations;
- Investment law regulations related to leasing land for production - business purposes of economic organizations;
- Regulations of enterprise law related to leasing land for production - business purposes of economic organizations;
- Financial regulations related to leasing land for production - business purposes of economic organizations;
- Financial regulations related to leasing land for production - business purposes of economic organizations, etc.

1.2.5. Factors influencing the law on land leasing for production and business purposes of economic organizations

1.2.5.1. Regime of ownership of land by the entire people

1.2.5.2. Party's views and guidelines on developing the market economy in general and the real estate market in particular

1.2.5.3. Consistency and synchronization between laws regulating land lease relationships used for production and business purposes of economic organizations

1.2.6. Conditions to ensure effective implementation of the law on land lease for production and business purposes of economic organizations

1.2.6.1. Legal conditions

1.2.6.2. Conditions on qualifications, capacities, political qualities and ethics of officials and civil servants performing state land management tasks

1.2.6.3. Conditions on legal awareness of subjects in implementing the law on land use for production and business purposes of economic organizations

1.2.6.4. Guaranteed conditions for capital and facilities

Chapter 2

CURRENT STATUS OF THE LAW ON LAND LEASING FOR PRODUCTION AND BUSINESS PURPOSES OF ECONOMIC ORGANIZATIONS AND IMPLEMENTATION PRACTICES IN VIETNAM

2.1. Current status of law on land lease for production and business purposes of economic organizations

2.1.1. Regarding the basis for leasing land for production and business purposes

Compared to the regulations on land lease basis of the Land Law in 2013, it is based on the district's annual land use plan approved by a competent state agency and the land use needs of organizations, households and individuals whose needs are expressed in investment projects, applications for land allocation or land lease; The Land Law in 2024 has amended and supplemented 06 bases for land allocation and land lease specified in Article 116 to meet the land use needs of land users in general and of economic organizations using land in particular in today's reality.

2.1.2. Regarding the authority to lease land for use for production and business purposes of economic organizations

The authority to lease land for production - business purposes of economic organizations is the right of organizations and state agencies to decide to lease land for use for production - business purposes of economic organization is regulated by the law.

2.1.3. Regarding land tenants, economic organizations using it for production and business purposes

2.1.3.1. Domestic economic organizations

2.1.3.2. Economic organizations with foreign investment capital

2.1.4. Rights and obligations of economic organizations leasing land to use land for production and business purposes

2.1.4.1. General rights and obligations of land users

Firstly, the rights of land users.

Firstly, general rights of land users.

Secondly, right to convert, transfer, lease, sublease, inherit, donate, mortgage, and contribute capital to land use rights.

Thirdly, right to choose the method of paying land rent.

Secondly, general obligations of land users.

2.1.4.2. Specific rights and obligations of domestic economic organizations using land in the form of land lease

Firstly, rights and obligations of organizations that are allocated land by the State with collection of land use fees, or leased land with a one-time rental fee for the entire lease period.

Secondly, rights and obligations of economic organizations and public service organizations that use leased land and pay annual land rent.

Thirdly, rights and obligations of economic organizations receiving transfer of land use rights and changing land use purposes.

Fourthly, rights and obligations of economic organizations receiving capital contributions using land use rights; land use rights of economic organizations upon dissolution or bankruptcy

2.1.4.3. Specific rights and obligations of foreign-invested enterprises using land

Firstly, rights and obligations of foreign-invested enterprises that are leased land by the Vietnamese State with annual land rental payment

Secondly, rights and obligations of joint venture enterprises using land due to receiving capital contributions using land use rights.

Thirdly, rights and obligations of foreign-invested enterprises using land in industrial parks, industrial clusters, export processing zones, and high-tech zones.

2.1.5. Land lease contract used for production and business purposes of economic organizations

A land lease contract is a legal form of land lease transaction between the State - representative of the entire people's ownership of land - and an economic organization that uses land for production - business purposes.

2.1.5.1. Required terms

2.1.5.2. Terms of agreement

2.1.6. Order and procedures for leasing land to economic organizations for production and business purposes

The procedures are ways of carrying out a certain task; Order is the steps to perform that work according to a certain rule. Therefore, the order and procedures for leasing land to economic organizations used for production - business purposes are the steps prescribed by the law that entities must carry out in land leasing activities for economic organization used for production - business purposes.

Firstly, about land lease documents.

Secondly, study the regulations on the order and procedures for land leasing, it can be seen that in land leasing activities, the parties need to comply with the order and procedures prescribed by law.

2.1.7. Issuing certificates of land use rights, ownership of housing and other assets attached to land (collectively referred to as land use rights certificates) for economic organizations that lease the land for production - business purposes

2.1.7.1. Subjects receiving the land use rights certificates

An economic organization using land is a specific land use object within the concept of land user specified in Article 5 of the Land Law in 2013.

2.1.7.2. Principles for issuing land use rights certificates to economic organizations using land for production and business purposes

Issuing land use rights certificates to economic organizations using land for production - business purposes complies with the principles of issuing land use rights certificates specified in Article 98 of the Land Law in 2013.

2.1.7.3. Authority to issue Certificates of land use rights, ownership of housing and other assets attached to land

The authority to issue land use rights certificates to economic organizations using land for production - business purposes belongs to the Provincial People's Committee. This agency is authorized by the Natural Resources and Environment agency at the same level to issue land use rights certificates for economic organizations to use land for production - business purposes.

2.1.8. Settlement of violations of the law on land lease for economic organizations using land for production and business purposes

2.1.8.1. Settlement of violations against organizations and individuals leasing land

Settlement of people who violate land laws when performing official duties in the land field (including violating the law on land lease for economic organizations using land for production-business purposes).

2.1.8.2. Settlement of violations against economic organizations that lease land for production and business purposes

Economic organizations renting land for production - business purposes that violate the law during the process of using the land will be solved according to the provisions of Article 239 of the Land Law in 2024 on settlement of violators of land laws.

2.2. Practical implementation of the law on land leasing for production and business purposes of economic organizations in our country

2.2.1. Results

Firstly, the practice of implementing the law on leasing land used for production - business purposes by economic organizations has contributed to raising legal awareness and the sense of law observance of staff, civil servants in charge of state management of land; of land users in general and economic organizations using land in particular.

Secondly, the practice of implementing the law on land leasing for production - business purposes by economic organizations has contributed to improving the effectiveness of state management of land in our country.

Thirdly, the practice of implementing the law on land leasing for production - business purposes by economic organizations has contributed to amending, supplementing and perfecting the land legal system.

Fourthly, the practice of implementing the law on leasing land for production - business purposes by economic organizations has contributed to solving the "problem" of land for implementing investment projects.

Fifthly, the practice of implementing the law on land lease used for production - business purposes by economic organizations contributes to improving openness and transparency in land access according to market principles and ensuring business freedom of business entities in the field of land.

Sixthly, the practical implementation of the law on leasing land used for production - business purposes by economic organizations has contributed to overcoming the "ask - give" mechanism with potential corruption, negativity, and collective interests in land access.

2.2.2. Limitations and problems

Firstly, the practice of implementing the law on leasing land used for production - business purposes by economic organizations shows a lack of uniformity and synchronization; even contradictions in the provisions of the Land Law in 2013; between the provisions of land law and other relevant fields of law.

Secondly, the practice of implementing the law on leasing land used for production - business purposes by economic organizations shows that there is still discrimination and inequality between economic organizations of different economic sectors in access to land.

Thirdly, the practice of implementing the law on leasing land used for production - business purposes by economic organizations shows that the effectiveness of legal compliance is still low.

2.2.3. Causes of limitations and inadequacies

2.2.3.1. Objective reasons

2.2.3.2. Subjective reasons

Chapter 3

SOLUTIONS FOR IMPROVING THE LAW ON LAND LEASING FOR PRODUCTION AND BUSINESS PURPOSES OF ECONOMIC ORGANIZATIONS AND IMPROVING ENFORCEMENT EFFICIENCY IN VIETNAM

3.1. Orientation to perfecting the law on land leasing for production and business purposes of economic organizations

Firstly, perfecting the law on land leasing for production - business purposes by economic organizations must ensure the strengthening and consolidation of the regime of universal ownership of land.

Secondly, perfecting the law on land leasing for production - business purposes of economic organizations must focus on the interests of land tenants and meet the requirements of production - business activities.

Thirdly, perfecting the law on land lease used for production - business purposes by economic organizations needs to be based on a summary of practical implementation of this field of law; consistent with practical conditions and requirements for state management of land in our country.

Fourthly, perfecting the law on land lease used for production - business purposes by economic organizations needs to ensure synchronization and consistency with other regulations of land law and other legal fields in the Vietnamese legal system.

3.2. Solution contributing to perfecting the law on land leasing for production and business purposes of economic organizations and improving implementation efficiency in Vietnam.

3.2.1. Solutions to improve the law on land leasing for production and business purposes of economic organizations

Firstly, develop bases and criteria for land leasing at each level of area size for each type of field, industry, occupation, operating area, investment capital scale, and labor norms.

Secondly, it is necessary to urgently draft and promulgate documents detailing and guiding the implementation of regulations on land prices of the Land Law in 2024.

Thirdly, the State needs to issue unified documents on methods and methods of determining the scale of land allocation and land lease for each type of field, industry, area of operation, and size of investment capital, labor norms on the basis of which localities can build their own criteria for the scale of land allocation and lease suitable for their localities, etc.

3.2.2. Solutions to improve the efficiency of land lease used for production and business purposes of economic organizations

3.2.2.1. Arranging and rearranging land use of state-owned enterprises with surplus land

To contribute to improving the efficiency of implementation of this field of law, it is necessary to rearrange the use of buildings and land of enterprises in the direction of:

Firstly, land recovery does not need to consider other issues (extension of implementation time) for land belonging to investment projects that do not use land according to the provisions of the current Land Law. In case the locality does not issue a recall decision, the Ministry of Natural Resources and Environment shall report to the Prime Minister for a form of settlement.

Secondly, after arranging and rearranging, where the enterprises have to relocate, businesses are allowed to use land use fees, land rent or compensation for land at the old facility as investment capital at a new facility; Local authorities are responsible for creating favorable land conditions at new facilities for the enterprises through land allocation, land lease, land use planning and other related procedures; In case an enterprise has surplus land, it is allowed to transfer or assign it to others to use. The enterprise can use land use fees or compensation to invest in expansion and in-depth investment to develop the production, business.

Thirdly, closely coordinate between the localities, ministries and branches to reorganize businesses; agricultural and forestry farms; State land use organizations..., attention from the town and district levels must be responsible for helping the enterprises declare, plan, and make plans to rearrange and rearrange land effectively.

3.2.2.2. Implementing long-term land use planning at all levels, improving the quality of land use planning

Solutions on land use planning need to ensure the enterprises quickly access land; Ensuring more effective management and use of land in general and land use for production - business purposes by the enterprises in particular.

3.2.2.3. Strengthening inspection of land allocation and land lease for the enterprises.

Firstly, amend, supplement and complete regulations on the responsibilities of People's Committees at all levels in general and Provincial People's Committees in particular in handling violations of land law (including violations of regulations on land lease for production - business purposes of economic organizations) as well as sanctions for the heads of People's Committees at all levels when not implemented or implemented incorrectly or incompletely or late, responsibilities and tasks are assigned in a specific, detailed, complete and synchronous manner.

Secondly, amend, supplement and complete regulations on coordination and coordination mechanisms between the Ministry of Natural Resources and Environment, the Government Inspectorate, the Supreme People's Court, the Supreme People's Procuracy, the Ministry of Justice and the Ministry of Justice with relevant ministries, branches and People's Committees at all levels in inspecting, examining, detecting and handling resolutely, strictly, promptly, decisively and thoroughly violations of land law (including violations of the law on leasing land used for production - business purposes by economic organizations) based on the concept of "no prohibited areas; settlement of any organization or individual if there is a violation" that the Party has identified in the current fight against corruption, negativity, etc.

3.2.3. Solutions to improve the effectiveness of implementing the law on land lease for production and business purposes of economic organizations

Firstly, continue to promote, persevere, improve capacity and effectiveness of dissemination, education, propaganda, land law in general and law on land leasing for production – business purposes of economic organization in particular.

Secondly, strengthen the organizational structure and promote administrative reform in land management.

Thirdly, reform administrative procedures in land lease relationships between the State and land users (including economic organizations using land), creating favorable conditions for the enterprises to access land.

Fourthly, strengthen inspection and supervision of the process of using leased land during the land lease period.

Fifthly, effectively implementing the law on land lease for production - business purposes of economic organizations depends on many factors, one of which is indispensable;

Sixthly, the State needs to have a methodical, fundamental and specific strategy and action program in calling for, balancing and focusing resources on building an information system and database on land not only serving state management of land but also creating conditions for the enterprises to easily look up and access information about land when they need to use land for production - business purposes.

CONCLUSION

1. To get an overall, comprehensive "view" of the current state of the research topic to identify the theoretical and practical problems that have been resolved; Theoretical and practical problems have not been resolved or have not been resolved fully and comprehensively; Chapter 1 of the thesis analyzes and evaluates published scientific works related to the thesis topic, focusing on a number of issues: i) Group of theoretical studies on land leasing and land use in production - business purposes of economic organizations and laws on land lease and land use for production - business purposes of economic organizations; ii) Group of studies for the legal status of land leasing and land use for production - business purposes of economic organizations and practical implementation; iii) Study group on orientations and solutions to perfect the law on land leasing and land use for production - business purposes of economic organizations and improve implementation efficiency. Based on this study result, the thesis points out open issues that the project continues to study and perfect. The thesis builds study hypotheses, theories and questions as orientations for studying and solving the requirements posed by the topic.

2. Land leasing is a method of accessing land for people who need to use land; Land lease is the right of a land owner to transfer his/her management rights and land use rights to a person who needs to use the land for a certain period (called as the land lease term) based on voluntariness, self-agreement, equality between parties (lessor and lessee). In our country, because land is owned by the entire people and the State is the representative owner, organizations, households, individuals in general and economic organizations in particular that need to use land must rent land from Government. In other words, although the State is the representative of the entire people's ownership of land, in reality the State does not directly possess or use land but rather allocates or leases land to organizations, households, and individuals using land for long-term stability. Therefore, the land lease relationship between the State and organizations, households, and individuals using land in general and economic organizations using land for production - business purposes in particular must comply with the

principles of land leasing. The basic principles of making land lease transactions of civil law are both subject to the regulation of land law on land management and use.

Land leasing in general and land leasing for land use for production - business purposes of economic organizations in particular are meaningful to the State and land users. For the State, this activity is a method of exercising the right to represent the entire people's ownership of land. This means that not every organization or individual has the right to lease land, but only competent state agencies according to the provisions of law have this right. On the other hand, land leasing must comply with the order, procedures, conditions, principles... prescribed by the law.

Leasing land to use land for production - business purposes by an economic organizations must meet a number of basic requirements, including: i) Must comply with the provisions of law; ii) Must ensure transparency, democracy and equality; iii) Must be simple, convenient and reduce costs for economic organizations...

3. Land is a limited natural resource, while the need to use land in general and the need to use land for production - business purposes of economic organizations in particular is increasing. It is the incompatibility between "supply" and "demand" for land that causes some economic organizations to find every way (including methods prohibited by law) to obtain land for production – business purposes. To ensure that land leasing to economic organizations using land for production - business purposes is in order and achieves the desired effect; Laws on this issue are developed.

From an academic perspective, the law on land use for production - business purposes of economic organizations includes a synthesis of legal regulations promulgated by the State and guaranteed to be implemented by State coercion to regulate the group of social relations on land lease and land use for production - business purposes of economic organizations to ensure land is used for the right purpose economically and effectively. The law on land lease for land use for production - business purposes of economic organizations has a number of main characteristics such as: i) It is a field of law including the legal norms of a number of related laws; ii) Includes a group of legal norms in terms of content and a group of legal norms in terms of form; iii) There are legal regulations of administrative - civil nature...

The content structure of the law on land lease and land use for production - business purposes of economic organizations includes general provisions; regulations on the content of land lease for land use for production - business purposes of economic organizations such as conditions, principles, authority, subjects; rights and obligations of the parties; land lease contracts...; regulations on order and procedures for land lease; regulations on legal mechanisms to ensure the use of land for production - business purposes by economic organizations...

Laws on land lease for land use for production - business purposes of economic organizations are influenced by the Party's viewpoints and guidelines on developing a socialist-oriented market economy in general and continue to innovate policies, laws, institutions, improve the effectiveness and efficiency of land management and use, creating motivation for our country to become a high-income development in particular; affected by land ownership regime; influenced by the process of international integration and the 4.0 industrial revolution...

4. The current legal situation on land lease for land use for production - business purposes of economic organizations is limited by the thesis to the content analysis to groups of issues such as: i) Authority to lease land; ii) Land lease contract; iii) Order and procedures for land lease; iv) Rights and obligations of the parties in the land lease relationship; v) Solving violations of the law on land lease and land use for production - business purposes of economic organizations; vi) Resolving disputes about land lease and land use for production - business purposes of economic organizations...

Next, Subsection 2.2 Chapter 2 of the thesis analyzes and evaluates the current status of implementation of the law on leasing land for production - business purposes of economic organizations

in terms of results as achieved; limitation, existence; Causes of limitations and shortcomings serve as a basis for proposing solutions in Chapter 3.

5. Chapter 3 of the thesis proposes directions to improve the law on land leasing and land use for production - business purposes of economic organizations with some specific directions such as: i) Completing the law Regarding land lease and land use for production - business purposes of economic organizations must be based on the Party's viewpoints and guidelines in the field of land; ii) Completing the law on land lease for land use for production - business purposes of economic organizations must ensure consistency and synchronization with other regulations of land law in particular and with other relevant laws in general; iii) Completing the law on land lease and land use for production - business purposes of economic organizations must be based on a summary of practical implementation of this field of law.

Based on these orientations, the thesis proposes the solutions to improve the law on land leasing and land use for production - business purposes of economic organizations and improve implementation efficiency. Specific solutions are analyzed and argued in detail in Subsection 3.2 Chapter 3 of the thesis, etc.

THÔNG TIN VỀ NHỮNG ĐIỂM MỚI CỦA LUẬN ÁN

Họ và tên Nghiên cứu sinh: **Khuất Hữu Vũ Trung**

Ngành đào tạo: Luật kinh tế Mã số: 9380107

Tên đề tài luận án: “**Pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích sản xuất-kinh doanh của tổ chức kinh tế**”

Người hướng dẫn khoa học: **1. PGS. TS Doãn Hồng Nhung**

2. TS. Phạm Thu Thủy

Cơ sở đào tạo: **Trường Đại học Luật Hà Nội**

TÓM TẮT NHỮNG ĐIỂM MỚI CỦA LUẬN ÁN

1. *Về mặt lý luận*, Luận án có những điểm mới cơ bản sau:

Luận án góp phần phát triển, bổ sung, hoàn thiện hệ thống cơ sở lý luận và thực tiễn về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT đặt trong mối quan hệ cho thuê đất giữa Nhà nước và người sử dụng đất ở Việt Nam. Đặc biệt, luận án phân tích, làm rõ lý luận điều chỉnh pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT giữa Nhà nước và người sử dụng đất, làm rõ nhu cầu điều chỉnh của pháp luật về cho thuê đất vào mục đích SX-KD, từ đó lập luận các yêu cầu đặt ra đối với pháp luật về cho thuê đất vào mục đích này.

2. *Về mặt thực tiễn*, Luận án có những đóng góp cơ bản sau:

Luận án đã phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật về cho thuê đất vào mục đích SX-KD của TCKT; đánh giá thực tiễn thi hành pháp luật về cho thuê đất vào mục đích SX-KD của TCKT qua nghiên cứu các nguồn thông tin, số liệu thứ cấp trong cả nước. Từ đó, luận án chỉ ra những hạn chế, bất cập của lĩnh vực pháp luật này. Đồng thời, luận án phân tích các quy định của Luật Đất đai năm 2024 để luận giải việc khắc phục những hạn chế, bất cập.

3. *Về kiến nghị*, Luận án có những đóng góp cơ bản sau:

Luận án đã lập luận quan điểm, nêu định hướng hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất vào mục đích sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế và đưa ra những đề xuất định hướng hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT với một số định hướng cụ thể như: i) Hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT phải dựa trên quan điểm, đường lối của Đảng trong lĩnh vực đất đai; ii) Hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT phải đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ với các chế định khác của pháp luật đất đai nói riêng và với các đạo luật khác có liên quan nói chung; iii) Hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng đất vào mục đích SX-KD của TCKT phải dựa trên cơ sở tổng kết thực tiễn thực hiện lĩnh vực pháp luật này.

Luận án kiến nghị giải pháp tiếp tục hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất sử dụng vào mục đích SX-KD của TCKT với việc ban hành các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2024 góp phần nâng cao hiệu quả thực hiện...

Hà Nội, ngày ... tháng ... năm 2024

**XÁC NHẬN CỦA NGƯỜI HƯỚNG DẪN
KHOA HỌC**

NGHIÊN CỨU SINH

PGS. TS Doãn Hồng Nhung TS. Phạm Thu Thủy

Khuất Hữu Vũ Trung

NEW CONTRIBUTIONS OF THE THESIS

Full name of the PhD student: Khuat Huu Vu Trung

Major: Economic Law. Code: 9.38.01.07

Name of thesis topic: “*Law on land lease used for production and business purposes of economic organizations*”

Training institution: Ha Noi Law University

Science instructor: 1. Associate Professor, PhD. Doan Hong Nhung
2. PhD. Pham Thu Thuy

ABSTRACT OF THE THESIS'S NEW CONTRIBUTIONS

1. Theoretically, the thesis has the following new contributions:

The thesis contributes to developing, supplementing, and perfecting the system of theoretical and practical bases on leasing land used for production and business purposes of economic organizations placed in the land leasing relationship between the State and land users in Vietnam. In particular, the thesis analyzes and clarifies the theory of adjusting the law on land leasing used for production - business purposes of economic organizations between the State and land users, clarifying the need for adjustment of the law on land leasing for production - business purposes, thereby arguing the requirements placed on the law on land leasing for this purpose.

2. In terms of practice, the thesis the following new contributions:

The thesis has analyzed and evaluated the legal status of land leasing for production - business purposes of economic organizations; Evaluate the practice of implementing the law on land leasing for production - business purposes of economic organizations through studying the secondary sources of information and data throughout the country. From there, the thesis points out the limitations and inadequacies of this field of law. And also, the thesis analyzes the provisions of the Land Law in 2024 to explain how to overcome limitations and inadequacies.

3. Regarding recommendations, the thesis has the following new contributions:

The thesis has argued the point of view, stated the direction to improve the law on land leasing for production and business purposes of economic organizations and made proposals to improve the law on land leasing for use. land for production and business purposes of economic entities with some specific orientations such as: i) Completing the law on land lease and land use for

production and business purposes of economic entities must be based on the Party's viewpoints and guidelines in land sector; ii) Completing the law on land lease and land use for production and business purposes of economic entities must ensure consistency and synchronization with other regulations of land law in particular and with other relevant laws. officials in general; iii) Completing the law on land lease and land use for production and business purposes of economic entities must be based on a summary of practical implementation of this field of law.

The thesis proposes solutions to continue improving the law on land leasing used for production - business purposes by economic organizations with the promulgation of documents detailing and guiding the implementation of the Land Law in 2024 contributing to improving the implementation efficiency...

Hanoi, March 22, 2024

**CONFIRM
OF THE SCIENCE INSTRUCTOR**

POSTGRADUATE

A.Professor, PhD. Doan Hong Nhung PhD. Pham Thu Thuy

Khuat Huu Vu Trung