

**VIỆN HÀN LÂM
KHOA HỌC XÃ HỘI VIỆT NAM
HỌC VIỆN KHOA HỌC XÃ HỘI**

NGUYỄN VĂN HOAN

GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT THEO LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2013

CHUYÊN NGÀNH: LUẬT KINH TẾ

MÃ SỐ : 8.38.01.07

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC: PGS.TS. DOÃN HỒNG NHUNG

HÀ NỘI – 2018

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan Luận văn là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các kết quả nêu trong Luận văn chưa được công bố trong bất kỳ công trình nào khác. Các ví dụ và trích dẫn trong Luận văn đảm bảo tính chính xác, tin cậy và trung thực. Những kết luận khoa học của Luận văn là kết quả quá trình tìm tòi nghiên cứu!

Người cam đoan

NGUYỄN VĂN HOAN

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
CHƯƠNG 1; NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT VÀ PHÁP LUẬT VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT.....	8
1.1. Lý luận về giao đất, cho thuê đất	8
1.2. Lý luận pháp luật về giao đất, cho thuê đất	14
1.3. Lược sử hình thành và phát triển của pháp luật về giao đất, cho thuê đất.....	18
CHƯƠNG 2: THỰC TRẠNG CÁC QUY ĐỊNH CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2013 VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT VÀ THỰC TIỄN THI HÀNH	26
2.1. Các quy định của Luật Đất đai năm 2013 về giao đất và cho thuê đất	26
2.2. Thực tiễn thi hành pháp luật về giao đất, cho thuê đất	44
CHƯƠNG 3: ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC THI PHÁP LUẬT VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT.....	66
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về giao đất, cho thuê đất.....	66
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về giao đất, cho thuê đất	68
3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về giao đất, cho thuê đất.....	70
KẾT LUẬN	76
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	78

DANH MỤC CÁC CHỮ, VĂN BẢN VIẾT TẮT

UBND: Ủy ban nhân dân

HĐND: Hội đồng nhân dân

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là không gian tổ chức các hoạt động sống của con người, cùng với quan điểm “an cư lạc nghiệp” đã là truyền thống văn hóa của dân tộc. Và đất đai còn là một loại yếu tố sản xuất có thể phục vụ lâu dài cho nhiều quá trình sản xuất khác nhau nên nó là một loại tài sản lâu bền mà người sở hữu có thể khai thác được các dòng lợi ích nhất định trong những khoảng thời gian nhất định.

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 sẽ trao quyền sử dụng đất cho người dân. Nhà nước đã ban hành hệ thống pháp luật tương đối đầy đủ và toàn diện để quản lý đất đai thống nhất từ trung ương đến địa phương.

Trong quá trình hội nhập và phát triển kinh tế quốc tế, chính sách, pháp luật đất đai có vai trò quan trọng, góp phần khai thác nguồn lực từ đất đai cho quá trình đầu tư, cho mọi cá nhân và doanh nghiệp. Thực tiễn hơn 20 năm thực hiện đường lối đổi mới (từ Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ VI năm 1986), cùng với việc ban hành, sửa đổi Luật Đất đai qua các thời kì đã từng bước giải phóng sức sản xuất, góp phần khai thác nguồn lực đất đai, chuyển nguồn tài chính tiềm năng từ đất đai thành nguồn tài chính hiện thực cho đầu tư phát triển. Đến hôm nay, Luật đất đai năm 2013 hiện hành có hiệu lực đã có rất nhiều điểm mới phù hợp với thực tế, khắc phục được những bất cập của Luật đất đai cũ. Tuy nhiên, trong quá trình áp dụng và thực hiện, một số quy định của Luật đất đai 2013 đã nảy sinh một số vướng mắc, bất cập, đặc biệt là vướng mắc trong quá trình thực hiện quy định về hoạt động giao đất và cho thuê đất.

Nhằm góp phần khắc phục những tồn tại, bất cập nêu trên, tạo cơ sở để đất đai phát huy hết được giá trị là nguồn vốn, nguồn nội lực của xã hội, đất nước trong thời kỳ công nghiệp hóa, hiện đại hóa hiện nay thì cần phải chỉnh sửa, hoàn thiện hơn pháp luật về giao đất, cho thuê đất. Do vậy, thực hiện đề tài

“*Giao đất, cho thuê đất theo luật đất đai năm 2013*” là cần thiết, có ý nghĩa lý luận và thực tiễn trong giai đoạn hội nhập và phát triển kinh tế hiện nay.

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Giao đất, cho thuê đất theo luật đất đai ở Việt Nam và những nội dung liên quan, có thể không phải là đề tài mới, đã được nhiều tác giả trong nước nghiên cứu qua nhiều thời kì.

Tuy nhiên, với quy định về giao đất, cho thuê đất theo luật đất đai năm 2013, thì hiện nay chưa có công trình nào nghiên cứu chuyên sâu về vấn đề này, nhưng cũng đã có một số bài viết hữu ích, có giá trị tham khảo lớn như:

Luận văn thạc sĩ “*Pháp luật về giao đất tại Việt Nam*” của tác giả Lê Ngọc Đoàn (2016). Chỉ đi sâu nghiên cứu các chế định có liên quan đến giao đất ở phương diện lý luận và thực tiễn áp dụng pháp luật về giao đất. Đánh giá một cách khách quan những ưu điểm đã đạt được, những hạn chế tồn tại và nguyên nhân của những hạn chế tồn tại về áp dụng pháp luật giao đất. Từ đó có những phải pháp hữu ích. Chứ không nghiên cứu về pháp luật cho thuê đất.

Luận văn thạc sĩ “*Đánh giá công tác quản lý giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn Thành phố Cẩm Phả-Quảng Ninh giai đoạn 2013-2015*” của tác giả Nguyễn Chí Thanh (2016) với nội dung: Nghiên cứu các quy định pháp luật về giao đất cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư. Qua đánh giá công tác quản lý giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh để thấy được những bất cập trong công tác này. Trong đó có bất cập về các quy định pháp luật giao đất cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư. Từ đó đề xuất giải pháp nâng cao chất lượng công tác quản lý giao đất cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư, trong đó có giải pháp hoàn thiện pháp luật giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư. Như vậy, luận văn chỉ nghiên cứu công tác giao đất cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư chứ chưa nghiên cứu bao quát hết pháp luật về giao đất cho thuê đất.

Luận văn thạc sĩ “ *Nghiên cứu đánh giá thực trạng sử dụng đất của các tổ chức được nhà nước giao đất cho thuê đất trên địa bàn quận Hai Bà Trưng –Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả sử dụng đất*” của tác giả Đỗ Lan Hương với nội dung: Nghiên cứu tổng quan các chính sách, quy định pháp lý của Nhà nước, của ngành, của TP Hà Nội của quận Hai Bà Trưng về công tác giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức. Thực trạng và giải pháp. Như vậy, luận văn chỉ nghiên cứu gói gọn trong thực trạng sử dụng đất của tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn một quận của TP Hà Nội đó là quận Hai Bà Trưng.

Luận văn thạc sĩ "*Pháp luật về giao đất dịch vụ cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp - Nghiên cứu cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội*" –của Đào Thị Hồng Minh (2014). Với nội dung nghiên cứu pháp luật về giao đất dịch vụ cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp trên địa bàn thành phố Hà Nội. Như vậy, luận văn cũng chỉ nghiên cứu gói gọn trong phạm vi giao đất dịch vụ cho hộ gia đình và cá nhân khi thu hồi đất nông nghiệp. Và chỉ nghiên cứu trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Thạc sĩ Nguyễn Thị Thu Hiền với luận văn “*Pháp luật về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với doanh nghiệp ở Việt Nam*”- năm 2012. Với nội dung phân tích đánh giá pháp luật về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất với các doanh nghiệp, đồng thời nhận diện các tồn tại, bất cập của pháp luật về vấn đề này trên cơ sở đánh giá thực trạng thi hành. Và đề xuất những giải pháp hoàn thiện. Như vậy luận văn chỉ nghiên cứu về pháp luật giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với các doanh nghiệp.

Sách giáo trình Luật đất đai của Trường Đại học luật Hà Nội 2006. Với nội dung nghiên cứu tất cả nội dung của Luật đất đai 2003, các điểm mới của luật đất đai 2003 trong đó có cả vấn đề về giao đất, cho thuê đất. Tuy nhiên, nội dung của giáo trình nghiên cứu quá rộng, do đó đối với các quy định về giao đất, cho thuê đất chưa được nghiên cứu sâu, rộng.

Cùng một số bài giảng và bài viết như: Bài giảng về Luật đất đai của Trường Đại học Luật Vinh năm 2014; Bài viết “*Quy định mới về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trong Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành*” của tác giả Nguyễn Xuân Trọng (2014) - Đặc san về Luật Đất đai năm 2013 (2014); Bài viết “*Nâng cao hiệu quả giao đất, cho thuê đất phù hợp với chế độ sở hữu toàn dân về đất đai*” của tác giả TS. Phan Thị Thanh Huyền – Tạp chí Tài nguyên và Môi trường (2015); Bài viết “*Những thuận lợi và khó khăn khi lập và thực hiện kế hoạch sử dụng đất hàng năm ở cấp huyện*” của tác giả Phan Trung Hiền và Nguyễn Tấn Trung đăng trên tạp chí Khoa học trường Đại học Cần Thơ; Tài liệu “*Kinh nghiệm nước ngoài về quản lý và pháp luật đất đai*” – năm 2012 của Bộ tài nguyên và môi trường; Bài viết “*Đánh giá thực trạng công tác giao đất, cho thuê đất của các tổ chức trên địa bàn thành phố Thái Nguyên*” của các tác giả Lương Văn Hình và đồng tác giả đăng trên Tạp chí Khoa học và công nghệ; Bài nghiên cứu “*Thị trường bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp*” của Tiến sĩ Nguyễn Mạnh Hùng ... và nhiều bài viết liên quan và có giá trị. Các bài viết này về phương diện nào đó cũng có đề cập đến một số quy định về vấn đề giao đất cho thuê đất trong luật đất đai 2013. Nhưng cũng chỉ nghiên cứu sâu về công tác quản lý, hoặc nghiên cứu với phạm vi không gian nhỏ, hẹp.

Tuy vậy, các bài viết, công trình nghiên cứu của các tác giả thật sự có ý nghĩa về mặt lý luận và thực tiễn, là nguồn tài liệu tham khảo phong phú và có giá trị lớn đối với luận văn của bản thân và đối với các học giả, cá nhân, doanh nghiệp Việt Nam.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu.

Việc nghiên cứu đề tài “*Giao đất, cho thuê đất theo luật đất đai năm 2013*” nhằm phân tích, đánh giá các quy định pháp luật, việc thực hiện các quy định của Luật đất đai năm 2013 về giao đất, cho thuê đất. Từ đó sẽ đề xuất định

hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả pháp luật về giao đất, cho thuê đất trong thời gian tới.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu.

Để đạt được mục đích nêu trên, Luận văn có các nhiệm vụ cụ thể sau đây:

Thứ nhất, làm rõ những vấn đề lý luận pháp luật về giao đất, cho thuê đất như: Khái niệm giao đất, cho thuê đất; khái niệm, nguyên tắc, cơ sở của pháp luật về pháp luật giao đất.

Thứ hai, phân tích thực trạng các quy định của Luật Đất đai năm 2013 và thực tiễn thi hành pháp luật về giao đất, cho thuê đất, từ đó chỉ ra những hạn chế, bất cập và nguyên nhân của những hạn chế, bất cập này.

Thứ ba, đề xuất định hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả của việc thực hiện pháp luật về giao đất, cho thuê đất.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu.

Đối tượng là các quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành về giao đất, cho thuê đất; thực tiễn thi hành các quy định pháp luật về giao đất, cho thuê đất

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Đề tài nghiên cứu, phân tích hệ thống pháp luật về giao đất, cho thuê đất từ khi có Luật Đất đai năm 2013 và các quy định của pháp luật hiện hành về vấn đề này. Tuy nhiên, do phạm vi giới hạn của luận văn, nên luận văn không nghiên cứu đến đối tượng là đất công ích, đất tôn giáo tín ngưỡng.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

Đề tài được thực hiện trên cơ sở vận dụng các quan điểm của Đảng và Nhà nước về kinh tế và pháp luật kết hợp với phương pháp duy vật biện chứng và duy vật lịch sử của chủ nghĩa Mác – Lê nin trong lĩnh vực quản lý đất đai. Ngoài ra, đề tài còn sử dụng phương pháp phân tích: phân tích các khái niệm, đặc điểm về giao đất, cho thuê đất, các vấn đề có liên quan nhằm làm rõ giao

đất, cho thuê đất là gì, đặc trưng cơ bản của các hình thức này. Phân tích các quy định pháp luật điều chỉnh vấn đề giao đất cho thuê đất và thực tiễn áp dụng tại Việt Nam để thấy rõ những hạn chế trong việc áp dụng các quy định này.

Sử dụng phương pháp tổng hợp, đối chiếu so sánh: Sau khi phân tích rõ những vấn đề liên quan đến giao đất, cho thuê đất, thì tiến hành tổng hợp rút ra được khái niệm tổng quát, những nội dung mang ý nghĩa bao hàm để người đọc dễ hiểu và nắm vấn đề. Thông qua đối chiếu so sánh các quy định qua các thời kỳ để thấy rõ sự phát triển của các quy định pháp luật đất đai nói chung và về giao đất, cho thuê đất nói riêng.

Sử dụng phương pháp liệt kê: Luận văn sử dụng phương pháp liệt kê nhằm chỉ rõ các đặc điểm, phân loại đối tượng, quyền và nghĩa vụ các chủ thể được giao đất, cho thuê đất theo quy định.

Sử dụng phương pháp hệ hóa thống gắn với quá trình nghiên cứu về giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Thông qua các phương pháp được sử dụng, luận văn nghiên cứu các quy định pháp luật đất đai, quy định về giao đất cho thuê đất và thực trạng áp dụng nhằm làm rõ những điểm còn bất cập của các quy định này để từ đó đề xuất những giải pháp hữu ích nhằm hoàn thiện pháp luật về đất đai và góp phần nâng cao chất lượng công tác giao đất, cho thuê đất trong thời gian tới.

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

Đề tài đi sâu nghiên cứu một cách cụ thể, đầy đủ và toàn diện các chế định có liên quan đến giao đất, cho thuê đất ở cả phương diện lý luận và thực tiễn áp dụng pháp luật. Bên cạnh đó, luận văn cũng phân tích, đánh giá một cách khách quan những ưu điểm đã đạt được cũng như những hạn chế còn tồn tại và nguyên nhân của những hạn chế, tồn tại đó để đề xuất các giải pháp sửa đổi, hoàn thiện luật đất đai trong thời gian tới về giao đất và cho thuê đất.

Luận văn tập trung nghiên cứu rõ về hoạt động giao đất có thu tiền sử dụng đất và không thu tiền sử dụng đất. Các quy định pháp luật điều chỉnh cho

các vấn đề này. Thông qua thực tiễn áp dụng các quy định này sẽ phát hiện được những vướng mắc, bất cập để đề xuất giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và hạn chế bất cập.

7. Kết cấu của luận văn

Ngoài phần Mở đầu, phần kết luận, Danh mục tài liệu tham khảo, Luận văn có kết cấu gồm 3 chương.

Chương 1: Những vấn đề lý luận về giao đất, cho thuê đất và pháp luật về giao đất, cho thuê đất;

Chương 2: Thực trạng các quy định của Luật Đất đai năm 2013 về giao đất, cho thuê đất và thực tiễn thi hành;

Chương 3: Định hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật về giao đất cho thuê đất và giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi

CHƯƠNG 1

NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT VÀ PHÁP LUẬT VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT

1.1. Lý luận về giao đất, cho thuê đất

Giao đất là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất bằng quyết định hành chính cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất. Giao đất với ý nghĩa là một nội dung của quản lý nhà nước đối với đất đai, là hoạt động của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để chuyển giao trên thực tế đất và quyền sử dụng đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân và cộng đồng dân cư sử dụng đất.

Nhằm thực hiện chế độ đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước làm đại diện chủ sở hữu được ghi nhận từ Hiến pháp 2013, Luật đất đai 2013. Các văn bản quy định pháp luật đất đai ngày càng hoàn thiện, đặc biệt là các quy định về vấn đề giao đất.

Tại khoản 7 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 quy định: *“Nhà nước giao quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước giao đất) là việc Nhà nước ban hành quyết định giao đất để trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất”*.

Từ khái niệm trên có thể thấy, hoạt động giao đất của Nhà nước có các đặc điểm sau:

Thứ nhất, Giao đất làm phát sinh quyền sử dụng đất của người sử dụng đất thông qua quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, chính là quyết định giao đất hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các quyết định hành chính này chính là có cơ sở pháp lý làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Với các quyết định này, người sử dụng đất có quyền sử dụng đất theo mục đích được giao theo luật định. Đồng thời phải thực hiện các nghĩa vụ của mình như nghĩa vụ tài chính (nếu có) hoặc những nghĩa vụ khác phát sinh khi thực hiện quyền sử dụng đối với đất đai.

Thứ hai, Giao đất làm phát sinh quan hệ pháp luật giữa Nhà nước và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất. Trong đó Nhà nước, người sử dụng đất đóng vai trò là chủ thể của quan hệ pháp luật đất đai và Nhà nước tham gia quan hệ pháp luật đất đai với tư cách là chủ sở hữu đại diện và thống nhất quản lý toàn bộ đất đai. Khách thể của quan hệ pháp luật đất đai chính là toàn bộ vốn đất đai quốc gia được xác lập bởi các chế độ pháp lý nhất định khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất. Và nội dung của quan hệ pháp luật đất đai chính là quyền và nghĩa vụ pháp lý của chủ thể tham gia quan hệ pháp luật đất đai.

Thứ ba, Đối tượng được nhà nước giao đất gồm: tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, người Việt Nam định cư ở nước ngoài có nhu cầu sử dụng đất, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Các đối tượng này được quy định rõ tại Điều 5 Luật Đất đai năm 2013.

Thứ tư, Giao đất có làm phát sinh nghĩa vụ tài chính. Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật.

“Các khoản thu tài chính từ đất đai bao gồm: Tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất; Tiền thuê đất khi được Nhà nước cho thuê; Thuế sử dụng đất; Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất; Tiền thu từ việc xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai; Tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai; Phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai.

Chính phủ quy định chi tiết việc thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai, tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai” (Điều 107 Luật đất đai 2013)

Như vậy giao đất làm phát sinh các nghĩa vụ tài chính như tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lệ phí

trước bạ được tính bằng 0,5% giá đất tính lệ phí trước bạ. Giá tính lệ phí trước bạ là giá đất do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành. Và các lệ phí khác như lệ phí địa chính, lệ phí thẩm định.

Có nhiều tiêu chí được dùng để làm căn cứ phân loại đất. Tuy nhiên, thông thường, có thể căn cứ vào một số tiêu chí sau:

Một là, Căn cứ mục đích sử dụng đất, đất được phân loại thành nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp và nhóm đất chưa sử dụng bao gồm các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng.

Trong đó, nhóm đất nông nghiệp gồm: Đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác; Đất trồng cây lâu năm; Đất rừng sản xuất; Đất rừng phòng hộ; Đất rừng đặc dụng; Đất nuôi trồng thủy sản; Đất làm muối; Đất nông nghiệp khác gồm đất sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt, kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép; đất trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm; đất ươm tạo cây giống, con giống và đất trồng hoa, cây cảnh. (Khoản 1 Điều 10 Luật đất đai 2013)

Nhóm đất phi nông nghiệp gồm: Đất ở gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị; Đất xây dựng trụ sở cơ quan; Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; Đất xây dựng công trình sự nghiệp gồm đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp; đất xây dựng cơ sở văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, ngoại giao và công trình sự nghiệp khác; Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp gồm đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; Đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm đất giao thông (gồm cảng hàng không, sân bay, cảng đường thủy nội địa, cảng hàng hải, hệ thống đường sắt, hệ thống đường bộ và công trình giao thông khác); thủy lợi; đất có di tích lịch sử -

văn hóa, danh lam thắng cảnh; đất sinh hoạt cộng đồng, khu vui chơi, giải trí công cộng; đất công trình năng lượng; đất công trình bưu chính, viễn thông; đất chợ; đất bãi thải, xử lý chất thải và đất công trình công cộng khác; Đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng; Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng; Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng;) Đất phi nông nghiệp khác gồm đất làm nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động trong cơ sở sản xuất; đất xây dựng kho và nhà để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ phục vụ cho sản xuất nông nghiệp và đất xây dựng công trình khác của người sử dụng đất không nhằm mục đích kinh doanh mà công trình đó không gắn liền với đất ở. (Khoản 2 Điều 10 Luật đất đai 2013);

Hai là, căn cứ vào nghĩa vụ tài chính, có thể phân loại thành đất không thu tiền sử dụng đất và đất có thu tiền sử dụng đất. Trong đó:

Đất không thu tiền sử dụng đất là: Đất được Nhà nước giao đất nhưng không thu tiền sử dụng đất.

Đất có thu tiền sử dụng đất là: Đất được Nhà nước giao, cho thuê có thu tiền sử dụng đất. Và tiền sử dụng đất có thể được thu hàng năm, thu một lần cho cả thời gian thuê.

Ba là, căn cứ vào quyền của người sử dụng đất, có thể phân loại thành: tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

Riêng đối với hoạt động giao đất thì gồm có giao đất có thu tiền sử dụng đất và giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Giao đất có thu tiền sử dụng đất là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất bằng quyết định hành chính cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất và người sử dụng đất phải nộp cho nhà nước một khoản tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đây là một chính sách tiên bộ, phù hợp với đường lối đổi mới

quản lý đất đai theo cơ chế thị trường. Nhờ đó, nhà nước sẽ có nguồn thu ngân sách từ đất, huy động được vốn để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng phục vụ sự nghiệp công nghiệp hoá, và với chính sách này, sẽ giúp tạo được sự công bằng giữa người sử dụng đất với nhau, giữa người trực tiếp lao động sản xuất với người sử dụng đất vào mục đích kinh doanh. Người sử dụng đất phải trả tiền khi được giao đất sẽ đưa đến kết quả đất đai được sử dụng hợp lý, tiết kiệm và hiệu quả. Góp phần tác động tới ý thức, trách nhiệm từ phía người sử dụng đất. Như vậy đất đai sẽ được sử dụng kinh tế hơn, có chất lượng hơn.

Giao đất không thu tiền sử dụng đất là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất bằng quyết định hành chính cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất và người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước.

Cho thuê đất là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất bằng hợp đồng cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất.

Được quy định cụ thể tại khoản 8 Điều 3 Luật đất đai 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”*.

Thông qua khái niệm này, có thể thấy hoạt động cho thuê đất bao gồm những đặc điểm sau:

Thứ nhất, Hoạt động cho thuê đất của Nhà nước làm phát sinh quyền sử dụng đất của người sử dụng đất thông qua hợp đồng nên quan hệ giữa Nhà nước và người sử dụng trong thuê đất thể hiện tính bình đẳng hơn so với hoạt động giao đất.

Thứ hai, Hoạt động cho thuê đất của Nhà nước phát sinh giữa Nhà nước và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất. Ở một chừng mực nhất định, hoạt động cho thuê đất vẫn mang tính chất quyền lực Nhà nước.

Thứ ba, Theo quy định tại Điều 56 Luật Đất đai năm 2013 thì đối tượng được Nhà nước cho thuê đất bao gồm tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước;

tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao và người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có nhu cầu sử dụng đất. Tuy nhiên, các đối tượng này được cho thuê đất phải thuộc các trường hợp thuê đất với mục đích sử dụng đất quy định cụ thể tại Điều luật này.

Thứ tư, Trong hoạt động cho thuê đất thì người sử dụng đất luôn phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê đất cho Nhà nước. Quy định này nhằm tạo ra nguồn thu cho ngân sách nhà nước và đồng thời cũng để thực hiện các biện pháp quản lý nhà nước đối với đất đai, khắc phục tình trạng sử dụng đất kém hiệu quả, lãng phí, đồng thời thể hiện việc đổi mới quan điểm quản lý đất đai, phù hợp với cơ chế thị trường. Giúp nhà nước có nguồn thu ngân sách từ đất, huy động được vốn để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng phục vụ sự nghiệp công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước.

Pháp luật đất đai quy định cho thuê đất bao gồm cho thuê đất trả tiền hàng năm và cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê. Trong đó,

Cho thuê đất trả tiền một lần là việc người được cho thuê đất phải thanh toán tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Và thời điểm thanh toán một lần này tùy thuộc vào sự thỏa thuận trong hợp đồng cho thuê đất. Tuy nhiên, thông thường thì người thuê đất luôn phải tuân theo thời hạn mà Nhà nước đặt sẵn ra. Họ chỉ có quyền quyết định là thuê hay không thuê chứ ít khi được thỏa thuận với Nhà nước. Cho thuê đất thanh toán một lần cho cả thời gian thuê thường được áp dụng đối với tất cả các đối tượng thuộc diện được cho thuê đất theo luật định. Riêng đối với 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 thì không phải trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm đối với

Cho thuê đất trả tiền hàng năm: là hình thức thuê đất mà người thuê thanh toán tiền theo hàng năm, điều kiện thanh toán này được nêu rõ trong hợp đồng cho thuê đất. Cho thuê đất trả tiền hàng năm thường được áp dụng với tất cả các đối tượng thuộc diện được cho thuê đất theo luật định. Tuy nhiên việc quyết định cho doanh nghiệp, cá nhân, tổ chức nào được trả tiền thuê đất hàng năm phụ thuộc vào quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Riêng đối với 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 thì được trả tiền thuê đất hàng năm. Đây là quy định xem xét dựa trên đặc tính của cơ thuê đất này và cũng là sự ưu đãi của Nhà nước đối với các cơ quan này.

1.2. Lý luận pháp luật về giao đất, cho thuê đất

Pháp luật về giao đất, cho thuê đất là hệ thống các quy phạm pháp luật do các cơ quan nhà nước ban hành nhằm điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh trong quá trình giao đất, cho thuê đất, đó là các quy định về căn cứ, điều kiện giao đất; các quy định về các hình thức giao đất, cho thuê đất; các quy định về quyền và nghĩa vụ của các chủ thể được giao đất, cho thuê đất.

Giao đất, cho thuê đất có vai trò quan trọng, để Nhà nước thực hiện tốt được chức năng quản lý đối với đất đai, vì vậy chế định pháp luật phải đảm bảo các nguyên tắc sau: *Giao đất, cho thuê đất đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đúng thẩm quyền, đúng đối tượng và đúng trình tự, thủ tục.*

Quy hoạch sử dụng đất là việc phân bổ và khoanh vùng đất đai theo không gian sử dụng cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường và thích ứng biến đổi khí hậu trên cơ sở tiềm năng đất đai và nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực đối với từng vùng kinh tế - xã hội và đơn vị hành chính trong một khoảng thời gian xác định. Và Kế hoạch sử dụng đất là việc phân chia quy hoạch sử dụng đất theo thời gian để thực hiện trong kỳ quy hoạch sử dụng đất. (khoản 2,3 Điều 3 Luật đất đai 2013).

Quy hoạch đất đai bao giờ cũng gắn với kế hoạch hóa đất đai, và có ý nghĩa to lớn trong công tác quản lý và sử dụng đất. Đối với Nhà nước, đó là sự đảm bảo cho việc sử dụng đất đai hợp lý và tiết kiệm, đạt được các mục tiêu nhất định phù hợp với các quy định của Nhà nước, đồng thời tạo điều kiện cho Nhà nước theo dõi, giám sát được quá trình sử dụng đất. Quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất đai là cơ sở khoa học của cả quá trình quản lý và sử dụng đất đai, vì vậy hoạt động giao đất, cho thuê đất phải thực hiện đúng quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất.

Mặt khác, để hoạt động giao đất, cho thuê đất được đảm bảo đúng đắn, đạt hiệu quả cao và đạt được những mục tiêu mà Nhà nước đặt ra trong quản lý đất đai thì hoạt động giao đất, cho thuê đất phải thực hiện theo đúng thẩm quyền đã được phân cấp và luật định nhằm tránh được sự chòng chéo trong việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ quyền hạn, cũng như tạo sự thuận tiện trong công tác quản lý, hay giải quyết khi có tranh chấp xảy ra. Và hoạt động giao đất, cho thuê đất cũng phải xem xét việc trao quyền sử dụng đất cho đúng đối tượng có nhu cầu sử dụng đất. Phải căn cứ vào nhu cầu của người sử dụng đất để thực hiện việc giao đất, cho thuê đất. Điều này góp phần hạn chế được những mâu thuẫn, tranh chấp phát sinh trong thực tế, thúc đẩy hoạt động quản lý đất đai ngày càng phát triển. Cuối cùng, giao đất, cho thuê đất phải thực hiện theo đúng trình tự thủ tục luật định. Việc thực hiện đúng trình tự thủ tục sẽ giúp các cơ quan có thẩm quyền thuận tiện trong việc quản lý và sử dụng đất đai, giải quyết tranh chấp về đất đai trong thực tiễn.

Một khi hoạt động giao đất, cho thuê đất tuân thủ và thực hiện tốt nguyên tắc trên thì vấn đề quản lý và sử dụng đất của Việt Nam sẽ tránh được tình trạng lãng phí trong khai thác giá trị của tài nguyên đất, hoạt động quản lý và sử dụng đất sẽ thật sự có hiệu quả cao. Điều này sẽ góp phần không nhỏ trong công cuộc đổi mới và phát triển đất nước.

Quy định về giao đất, cho thuê đất là nội dung quan trọng của quản lý nhà nước về đất đai, được hình thành trên cơ sở chế độ sở hữu toàn dân do Nhà nước làm đại diện chủ sở hữu. Nhà nước thực hiện trao quyền sử dụng đất cho các đối tượng có nhu cầu sử dụng đất thông qua giao đất và cho thuê đất. Các quy định cụ thể về hoạt động giao đất và cho thuê đất đã được thực hiện và quy định cụ thể thông qua quy định của Luật đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành, cụ thể như sau:

Một là, Luật Đất đai năm 2013, mở ra nhiều điểm sáng mới cho việc thực hiện các thủ tục liên quan đến đất đai, tạo thuận tiện cho người dân khi làm các thủ tục liên quan đến đất đai. Bên cạnh những quy định mang tính mới, luật đất đai 2013 còn giữ lại những nguyên tắc cốt lõi, đặc biệt là vấn đề quản lý đất đai, nhà nước luôn thống nhất quản lý. Những quy định mới của Luật đất đai 2013 đã khắc phục được rất nhiều bất cập và hạn chế của Luật đất đai 2003, đáp ứng được nhu cầu về cơ sở pháp lý trong tình hình mới.

Riêng đối với vấn đề giao đất, cho thuê đất, Luật quy định rõ, cụ thể về khái niệm, căn cứ, hình thức giao đất cho thuê đất và thẩm quyền của cơ quan Nhà nước trong các hoạt động này; Quy định rõ đối tượng được giao đất, cho thuê đất và quyền, nghĩa vụ chung, nghĩa vụ cụ thể của các đối tượng này. Có thể thấy rõ qua một số Điều luật như:

Tại khoản 7, Điều 3 Luật Đất Đai năm 2013 quy định khái niệm: Giao đất là việc Nhà nước ban hành quyết định giao đất để trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất.

Tại khoản 8 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 quy định khái niệm 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.

Thông qua Luật đất đai 2013 đã làm rõ những nét đặc thù của hoạt động giao đất, cho thuê đất. Đó là hoạt động chức năng của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, thực hiện việc trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử

dụng đất bằng việc ban hành quyết định hành chính (giao đất) hoặc trao quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng (cho thuê đất). Luật cũng chỉ rõ tính chất của giao đất, cho thuê đất; Vai trò và mục đích của việc giao đất, cho thuê đất; Quan hệ pháp luật giao đất, cho thuê đất; Quyền và nghĩa vụ của chủ thể được giao đất, cho thuê đất; Giá đất trong giao đất và cho thuê đất.

Điều 52 Luật đất đai năm 2013 xác định, căn cứ để giao đất, cho thuê đất chính là căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Và nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Hai là, theo quy định tại Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai từ điều 14 của chương 4 về *thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất* đã đưa ra các quy định nhằm hướng dẫn cụ thể về vấn đề. Theo đó, Điều 14. *Quy định chi tiết về điều kiện đối với người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư*. Các quy định trên đã và đang tạo nền tảng quan trọng cho quá trình áp dụng quy định về giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai ở nước ta đồng thời đảm bảo tính phù hợp với các quy định pháp luật về giao đất, cho thuê đất ở nước ta trong giai đoạn hiện nay.

Ngoài ra, đối với quy định về trình tự, thủ tục về giao đất, cho thuê đất thì *Thông tư số: 30/2014/TT-BTNMT quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất* do Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành năm 2014 đã đáp ứng với giao đất và cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất là một vấn đề quan trọng, không chỉ đảm bảo quyền lợi cho người được thuê đất, giao đất về mục đích phát triển kinh tế, hạn chế chi phí kinh doanh mà còn đảm bảo góp phần vào sự phát triển của địa phương, xã hội. Nhà nước giao đất là việc nhà nước trao quyền sử dụng đất bằng quyết định hành chính cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất. Bên cạnh đó việc cá nhân tổ

chức tiến hành thuê đất là hình thức nhà nước hoặc các chủ sử dụng đất tạm chuyển quyền sử dụng đất của mình cho các chủ thuê đất thông qua hợp đồng thuê đất phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành. Đồng thời việc chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch sử dụng đất sẽ được duyệt bằng quyết định hành chính khi người sử dụng có yêu cầu. Về nguyên tắc giao đất, cho thuê đất chuyển mục đích sử dụng đất phải đúng kế hoạch, và đúng mục đích sử dụng đất, đúng đối tượng và thẩm quyền. Theo quy định tại Thông tư 30/2014/TT-BTNMT về quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất đã trình bày những thủ tục cơ bản nhằm đảm bảo cho việc giao đất, cho thuê đất đúng quy định, trình tự pháp luật hiện hành.

Có thể thấy, cơ sở pháp lý điều chỉnh quan hệ pháp luật đất đai nói chung, pháp luật về giao đất, cho thuê đất nói riêng, đến thời điểm hiện tại tương đối đầy đủ. Tuy nhiên, trong tình hình kinh tế, xã hội ngày càng biến động, các quan hệ xã hội mới hình thành cũng ngày càng nhiều, phong phú, đa dạng và phức tạp như hiện nay thì pháp luật đất đai khi áp dụng trong thực tiễn cũng nảy sinh những bất cập nhất định, đòi hỏi cần phải có sự sửa đổi, hoàn thiện sao cho phù hợp. Việc xem xét, sửa đổi Luật sao cho phù hợp luôn là hoạt động thường xuyên và được các nhà làm luật chú trọng quan tâm.

1.3. Lược sử hình thành và phát triển của pháp luật về giao đất, cho thuê đất

Thời kỳ trước Luật Đất đai năm 1987

Thời kỳ phong kiến, các triều đại phong kiến thời kì này như Nhà Lý, Trần, Lê, Nguyễn luôn xem đất đai là nguồn lực quan trọng nhất trong việc xây dựng thế lực. Vì vậy, để củng cố, thu tóm và phát triển quyền lực của mình sau khi lên ngôi, họ thực hiện việc duy trì và thay đổi trật tự các hình thức sở hữu về đất đai sao cho phù hợp. Chính sách, pháp luật đất đai trong thời kỳ này chủ yếu tập trung vào giải quyết các vấn đề sở hữu đất đai thông qua “bản xã công điền thổ”, “đồn điền”, “Sự nghiệp khai hoang mở đất làm nông nghiệp”. Điểm đáng

lưu ý trong giai đoạn này là sự xuất hiện của hình thức “đồn điền”. Những vi phạm về quy định pháp luật trong lĩnh vực đất đai thường được xử lý hình sự. Trong lịch sử Việt Nam, nhà nước giữ quyền sở hữu tối cao đối với đất đai của cả nước. Sở hữu tư nhân trong thời kỳ phong kiến bị hạn chế và luôn bị sự chi phối lớn quyền sở hữu tối cao của nhà nước. Quá trình hình thành chế độ sở hữu đất đai trong lịch sử phong kiến của nước ta là nền tảng để kế thừa và phát huy tập quán chiếm hữu đất đai của ông cha ta trong những giai đoạn sau.¹

Thời kỳ Pháp thuộc (1858 - 1945) Chính sách, pháp luật đất đai trong thời kỳ này tập trung vào việc xác lập quyền sở hữu về ruộng đất, duy trì chế độ công điền và chế độ sở hữu nhỏ về ruộng đất ở Bắc và Trung Kỳ, cướp ruộng đất của dân để lập đồn điền ở Nam Kỳ. Khác với thời phong kiến, những vi phạm quy định về đất đai trong giai đoạn này không bị xử lý hình sự mà thường được xử lý hành chính bằng hình thức phạt tiền theo quy định Bộ luật Dân sự ở 3 xứ Bắc-Trung-Nam. Như vậy, cùng với việc đặt ách thống trị của mình thì thực dân pháp cũng mang theo luật pháp của Pháp áp dụng vào công cuộc quản lý, khai thác đất đai ở Việt Nam, cùng với việc duy trì hình thức sở hữu và sử dụng đất theo kiểu phong kiến bản địa.²

Thời kỳ từ tháng 8/1945 đến trước năm 1986. Đây là thời kì khi đất nước vừa giành được độc lập và bắt đầu xây dựng Nhà nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa nên phải thực hiện rất nhiều công việc nhằm bảo vệ thành quả cách mạng và xây dựng Nhà nước. Đặc thù của nền kinh tế giai đoạn này chính là thực hiện nền kế hoạch hoá tập trung, giao dịch thông qua cấp phát và tem phiếu. Do vậy, trong suốt giai đoạn này, việc sử dụng đất đai chủ yếu được thực hiện theo cơ chế cấp phát (Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng). Nhà nước thiết lập cơ chế hợp tác xã, giao đất cho hợp tác xã và gò ép người nông dân phải tham gia vào hợp tác xã. Các xã viên làm việc cho hợp tác xã, canh tác trên đất của hợp

¹Giáo trình luật đất đai-NXB ĐH Quốc Gia Hà Nội- 2004-Chủ biên TS Trần Thị Cúc ; Trang 6-7

² Giáo trình luật đất đai-NXB ĐH Quốc Gia Hà Nội-2004-Chủ biên TS Trần Thị Cúc ; Trang 10

tác xã và được cung cấp lương thực thông qua chấm công, tem phiếu. Đây là thời kỳ hoạt động chủ yếu của hình thức doanh nghiệp Nhà nước. Quỹ đất đai dùng vào sản xuất kinh doanh trong thời kỳ này là quỹ đất công với hai hình thức sở hữu chủ yếu là hình thức sở hữu tập thể và hình thức sở hữu Nhà nước. Đất đai thời kỳ này chỉ được coi là mặt bằng sản xuất kinh doanh chứ chưa được khai thác về tiềm năng tài chính. Do vậy thời kỳ này, cơ chế quản lý đất đai còn nhiều hạn chế, việc sử dụng đất đai vẫn tùy tiện, lãng phí và hiệu quả chưa cao³.

Thời kỳ từ năm 1986 đến trước Luật Đất đai năm 1993

Luật Đất đai năm 1987 ra đời đã thể chế hoá một phần quan trọng về chính sách đất đai đối với các thành phần và tổ chức kinh tế, một số nội dung quan trọng: Quy định về thẩm quyền giao đất cho tổ chức kinh tế... Luật đất đai này đã giải quyết một vấn đề quan trọng phù hợp với lợi ích đông đảo của nông dân, đó là giao đất ổn định lâu dài cho hộ gia đình nông dân, đồng thời quy định rõ quyền và nghĩa vụ của họ. Những năm đầu thi hành Luật đất đai 1987 và các văn bản pháp luật hướng dẫn, về cơ bản đã ổn định một bước tình hình sử dụng đất trong phạm vi cả nước, giúp người nông dân yên tâm sản xuất, tăng sản lượng nông sản. Tuy nhiên, trước tốc độ phát triển vượt bậc của nền kinh tế, xã hội, Luật Đất đai năm 1987 đã bộc lộ một số bất cập⁴.

Thời kỳ từ năm 1993 đến trước Luật Đất đai năm 2003

Luật Đất đai năm 1993 được ban hành đã đưa ra một số quy định mới, Nhà nước xác định giá các loại đất để tính thuế chuyển quyền sử dụng đất, thu tiền khi giao đất hoặc cho thuê đất... pháp luật thừa nhận đất có giá và xác định giá đất để quản lý, từ đó Nhà nước không chỉ quản lý đất đai theo diện tích, loại, hạng đất mà còn quản lý theo giá trị đất (giao đất có thu tiền sử dụng). Cho cá nhân, tổ chức nước ngoài thuê đất để đầu tư để Nhà nước thu hồi giá trị kinh tế từ đất, tránh tình trạng lãng phí từ đất. Thời hạn sử dụng đất cũng được quy định

³Giáo trình luật đất đai- 2004.NXB ĐH Quốc Gia Hà Nội-Chủ biên TS Trần Thị Cúc ; Trang 14-15

⁴Giáo trình luật đất đai- 2004.NXB ĐH Quốc Gia Hà Nội-Chủ biên TS Trần Thị Cúc ; Trang 17-18

khá dài, thời gian dành cho các dự án đầu tư nước ngoài thuê đất có thể kéo dài đến 70 năm. Những quy định được đánh giá là hoàn thiện nhất trong giai đoạn này chính là quy định về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Nhưng do nền kinh tế phát triển, đất đai ngày càng có giá, đất đai vừa là tài sản quốc gia, vừa là tài sản lớn nhất của mỗi hộ gia đình, cá nhân. Tranh chấp đất đai diễn ra ngày càng nhiều, với nhiều diễn biến phức tạp, đòi hỏi quy định pháp luật về đất đai cần phải được xây dựng, sửa đổi, bổ sung sao cho phù hợp với yêu cầu thực tế.⁵

Thời kỳ từ Luật Đất đai năm 2003 đến Luật Đất đai năm 2013

Tiếp tục đổi mới chính sách pháp luật đất đai theo quan điểm, đường lối của Đảng, Luật Đất đai năm 2003 đã tạo được sự đổi mới khá toàn diện của hệ thống pháp luật đất đai Việt Nam. Khẳng định đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý, quy định chi tiết về quyền và trách nhiệm của các cơ quan nhà nước đối với đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với đất đai trên nguyên tắc quyền sử dụng đất do Nhà nước giao có thu tiền được coi như tài sản của người sử dụng đất Nhà nước giao đất sử dụng ổn định lâu dài cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.

Luật Đất đai năm 2003 cụ thể hóa chế độ sở hữu toàn dân về đất đai, quy định cụ thể về việc giải quyết các tồn tại lịch sử về đất đai, trong đó khẳng định việc Nhà nước sẽ trả lại đất mà Nhà nước đã mượn của dân trong thời gian trước đây. Quy định giá đất do Nhà nước quy định phải phù hợp với giá đất trên thị trường trong điều kiện bình thường, các tổ chức kinh tế có tài sản là quyền sử dụng đất được phép thực hiện các giao dịch về đất đai trên thị trường. Rất nhiều quy định được xây dựng đã tạo sự bình đẳng hơn về quyền và nghĩa vụ đối với đất đai giữa nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài... và rất nhiều điểm mới được đánh giá là có giá trị nhất định trong công tác quản lý, sử dụng đất. Tuy nhiên thực tiễn áp dụng pháp luật thời kì này cũng nảy sinh nhiều bất cập

⁵Giáo trình luật đất đai-2004.NXB ĐH Quốc Gia Hà Nội-Chủ biên TS Trần Thị Cúc ; Trang 19

như tình trạng đất được giao cho thuê sử dụng không đúng mục đích, vi phạm pháp luật, nhiều tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền nhưng sử dụng lãng phí và thiếu trách nhiệm trong quản lý để xảy ra nhiều sai phạm... Mà nguyên nhân dẫn đến tình trạng này chính là do bất cập của các quy định pháp luật như đối tượng được giao đất không thu tiền sử dụng đất quá rộng. Việc phân cấp mạnh về thẩm quyền giao đất, cho thuê đất cùng với quy định phân cấp mạnh thẩm quyền quyết định đầu tư của pháp luật về đầu tư chưa đi đôi với việc giám sát thực thi trên thực tế đã bộc lộ nhiều bất cập. Quy định về căn cứ giao đất, cho thuê đất cùng với việc định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thường thấp hơn nhiều so với giá đất trên thị trường, đặc biệt là giá cho thuê đất quá thấp cũng là một trong những nguyên nhân chính dẫn đến tình trạng một nhà đầu tư được giao đất, thuê đất để thực hiện nhiều dự án nhưng giam giữ đất, chậm đưa vào sử dụng hoặc chuyển nhượng dự án. Quy định Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm hoặc trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế trong nước, dẫn đến sự không thống nhất giữa nhà đầu tư trong nước, nhà đầu tư nước ngoài và chưa gắn với mục đích sử dụng đất. Quy định giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất chưa được nhiều địa phương nghiêm túc thực hiện. Mặt khác, năng lực quản lý của một số địa phương còn yếu kém, chưa đánh giá hết năng lực các nhà đầu tư khi giao đất, cho thuê đất. Công tác kiểm tra, xử lý vi phạm sau khi giao đất, cho thuê đất chưa được tiến hành một cách thường xuyên. Chưa thống nhất các thủ tục về đầu tư, xây dựng và đất đai trong việc giao đất, cho thuê đất, hồ sơ còn phức tạp, thời gian thực hiện còn kéo dài. Thực tế phát sinh một số trường hợp xin sử dụng đất

để đầu tư xây dựng công trình ngầm, đầu tư xây dựng nghĩa trang, nghĩa địa để kinh doanh,... nhưng Luật Đất đai chưa có quy định điều chỉnh⁶.

Để khắc phục những hạn chế trên và đáp ứng được yêu cầu về cơ sở pháp lý trong tình hình mới, khi Việt Nam ngày càng gia nhập nhiều tổ chức kinh tế lớn trên thế giới như WTO... Thì đòi hỏi hệ thống pháp luật Việt Nam nói chung, pháp luật đất đai nói riêng cần phải hoàn thiện hơn nữa, đặc biệt là các quy định về hoạt động giao đất, cho thuê đất và các quy định khác có liên quan.

Thời kỳ luật Đất đai 2013 cho đến nay

Luật đất đai sửa đổi năm 2013 ra đời đã thể chế hoá đúng và đầy đủ những quan điểm, định hướng của Nghị quyết số 19/NQ-TU tại Hội nghị lần 6 Ban Chấp hành Trung ương Đảng, đồng thời khắc phục, giải quyết những tồn tại, hạn chế phát sinh trong quá trình thi hành Luật đất đai năm 2003.

Luật Đất đai năm 2013 đã tách nội dung “Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất” thành một chương riêng có 9 Điều (từ Điều 52 đến Điều 60). Về cơ bản, các quy định từ Điều 52 đến Điều 60 Luật Đất đai năm 2013 kế thừa những nội dung của các quy định từ Điều 31 đến Điều 37 Luật Đất đai năm 2003 có sửa đổi, bổ sung một số nội dung cho phù hợp với tinh thần đổi mới của Đảng và Nhà nước và phù hợp với xu thế hội nhập. Đặc biệt, Luật Đất đai 2013 cũng quy định chế tài mạnh để xử lý đối với trường hợp không đưa đất đã được giao, cho thuê vào sử dụng hoặc chậm đưa đất vào sử dụng; quy định đầy đủ, rõ ràng về những trường hợp thật cần thiết mà Nhà nước phải thu hồi; quy định giá đất bồi thường không áp dụng theo bảng giá đất mà áp dụng giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất. Cũng quy định rõ ràng các đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và điều kiện để triển khai thực hiện các dự án đầu tư để Nhà nước giao đất, cho thuê đất. Qua đó, có thể khắc phục một cách có hiệu quả việc giao đất, cho thuê đất một cách

⁶ Cần sửa đổi bổ sung gì cho Luật đất đai năm 2003 – GS, TSKH Đặng Hùng Võ; <http://isponre.gov.vn/home/dien-dan/156-can-sua-doi-bo-sung-gi-cho-luat-dat-dai-nam-2003>

tràn lan, chưa tính đến năng lực của các chủ đầu tư trong việc triển khai các dự án gây nên tình trạng sử dụng đất lãng phí, kém hiệu quả như trong thời gian vừa qua.

Luật Đất đai 2013 cũng được hoàn thiện theo hướng quy định cụ thể các quyền, nghĩa vụ của cá nhân, hộ gia đình và tổ chức sử dụng đất phù hợp với từng hình thức như giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất và quy định các điều kiện khi người sử dụng đất thực hiện các quyền của mình. Bên cạnh đó, Luật quy định bình đẳng hơn về quyền và nghĩa vụ về đất giữa nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài, tạo cơ chế thu hút cho đầu tư phát triển kinh tế của tổ chức nước ngoài. Mở rộng thời hạn giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sản xuất nông nghiệp; mở rộng hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đáp ứng yêu cầu tích tụ đất đai phục vụ sản xuất nông nghiệp theo hướng hiện đại phù hợp với đường lối phát triển nông nghiệp, nông thôn. Và xây dựng nguyên tắc định giá đất phải theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá, theo thời hạn sử dụng đất; Bổ sung quy định về cơ quan xây dựng, cơ quan thẩm định giá đất, vị trí của tư vấn giá đất trong việc xác định giá đất, thẩm định giá đất và việc thuê tư vấn để xác định giá đất cụ thể⁷.

Có thể nói, Luật Đất đai 2013 được Quốc hội thông qua là sự kiện quan trọng đánh dấu những đổi mới về chính sách đất đai, nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế-xã hội trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, thể hiện được ý chí, nguyện vọng của đại đa số nhân dân.

⁷Những điểm mới đáng chú ý của Luật đất đai sửa đổi 2013 – Duy Tân;
<http://www.vksnd.hochiminhcity.gov.vn/tintuc/Lists/Posts/Post.aspx?List=ad9f76af-6b80-4ea2-a8be-93f18b9cad72&ID=205&Web=1eac1f4b-1d0d-4ae2-8f9a-e7c7668eac57>

Kết luận chương 1

Trong tình hình hiện nay, khi Việt Nam ngày càng tham gia nhiều tổ chức kinh tế thế giới và ngược lại thì hệ thống pháp luật Việt Nam nói chung và pháp luật đất đai nói riêng cần phải được xây dựng và hoàn thiện phù hợp, đáp ứng được yêu cầu về cơ sở pháp lý.

Đặc biệt là các quy định về vấn đề giao đất, cho thuê đất hiện nay. Muốn vậy, cần phải hiểu được bản chất, đặc điểm của hoạt động giao đất, cho thuê đất là gì, rút ra được khái niệm khái quát và chung nhất về giao đất, cho thuê đất. Đồng thời, phải nắm được hoạt động giao đất, cho thuê đất được thực hiện dựa trên nguyên tắc nào, do các chủ thể nào có thẩm quyền thực hiện, thực hiện thông qua các hình thức nào. Mặt khác, cần nghiên cứu và nắm rõ quyền, nghĩa vụ của các chủ thể được giao đất, cho thuê đất để cơ bản hình dung được các đối tượng nào được giao đất và cho thuê đất, được và không được thực hiện các quyền nào.

Đây cũng chính là nội dung nghiên cứu mà chương 1 muốn hướng đến, cung cấp. Thông qua nội dung chương 1, sẽ nắm bắt được và hiểu rõ hơn những vấn đề lý luận chung về giao đất, cho thuê đất theo Luật đất đai 2013. Có thể thấy, về cơ bản các quy định pháp luật về giao đất cho thuê đất đã được xây dựng và quy định khá rõ, cụ thể. Là cơ sở để tác giả tiếp tục nghiên cứu làm rõ thực trạng giao đất, cho thuê đất trong các chương tiếp theo.

CHƯƠNG 2

THỰC TRẠNG CÁC QUY ĐỊNH CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2013 VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT VÀ THỰC TIỄN THI HÀNH

2.1. Các quy định của Luật Đất đai năm 2013 về giao đất và cho thuê đất

* *Căn cứ giao đất, cho thuê đất*

Nội dung về căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất được quy định tại Điều 52 Luật đất đai 2013, quy định cụ thể việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 52 quy định cụ thể việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất phải căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện. Trong “Nội dung kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện” (khoản 4 Điều 40) Luật Đất đai năm 2013 quy định phải: “Xác định vị trí, diện tích đất phải thu hồi để thực hiện công trình, dự án sử dụng đất vào mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62 Luật Đất đai năm 2013 trong năm kế hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp xã. Đối với dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn thì phải đồng thời xác định vị trí, diện tích đất thu hồi trong vùng phụ cận để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ, sản xuất, kinh doanh” (điểm c khoản 4 Điều 40) và “Lập bản đồ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện” (điểm đ khoản 4 Điều 40) nhằm đảm bảo đủ căn cứ để giao đất, cho thuê đất.

Quy định này thay cho các căn cứ chung là quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn như quy định của Luật đất đai 2003. Nếu căn cứ vào “*quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất*” như Luật đất đai 2003 thì tạo ra phạm vi quyền quá rộng cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo đó, khi giao, cho thuê hay cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nếu thấy kế hoạch sử dụng đất không phù hợp với việc giao và

cho thuê đất, các cơ quan có thẩm quyền sẽ lựa chọn căn cứ là quy hoạch sử dụng đất, mà trong quy hoạch sử dụng đất lại bao gồm cả quy hoạch tổng thể và quy hoạch chi tiết. Nhà nước vẫn có thể tiến hành giao, cho thuê khi kế hoạch sử dụng đất hàng năm không phù hợp. Việc cho phép sự lựa chọn căn cứ này cũng là một trong những nguyên nhân dẫn đến sự “dễ dãi” và “tùy tiện” của một bộ phận cán bộ có thẩm quyền khi giao đất, cho thuê đất.

Luật đất đai 2013 chỉ quy định một căn cứ duy nhất “*kế hoạch sử dụng đất*” khi giao đất, cho thuê đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất là sự thay đổi cần thiết, nhằm kiểm soát chặt chẽ hoạt động này, hạn chế tình trạng tùy tiện. Theo đó, cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ có quyền giao, cho thuê và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất khi đất đó đã phù hợp với kế hoạch sử dụng đất của cấp huyện đã phê duyệt hàng năm.

Mặt khác, với việc quy định như vậy sẽ góp phần hạn chế tình trạng “*quy hoạch treo*”, “*dự án treo*” xảy ra trong thực tế thời gian qua do quy hoạch sử dụng đất được xây dựng với chiến lược dài hạn. Nếu lấy đó làm căn cứ cho việc giao đất, cho thuê đất thì sẽ không sát với nhu cầu sử dụng đất cũng như diễn biến, hiện trạng và tình hình sử dụng đất của địa phương; thậm chí là xa rời thực tiễn. Với kế hoạch sử dụng đất hàng năm được cấp huyện phê duyệt sẽ khắc phục được tình trạng này, theo đó, việc giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất sẽ sát hơn và chặt chẽ hơn.

*** Điều kiện về giao đất, cho thuê đất**

Luật Đất đai năm 2013 đã bổ sung các quy định để kiểm soát chặt chẽ việc giao đất, cho thuê đất với hai loại điều kiện.

Một là, Điều kiện áp dụng đối với cơ quan có thẩm quyền trong việc quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất nhằm đảm bảo an ninh, quốc phòng, bảo vệ nghiêm ngặt đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đảm bảo an ninh lương thực quốc gia và bảo vệ môi trường sinh thái, thích ứng với biến đổi khí hậu, đó là việc phải trình danh mục công trình

đất lúa. Đối với dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào các mục đích khác mà không thuộc trường hợp được Quốc hội quyết định, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được quyết định giao đất, cho thuê đất khi có một trong các văn bản sau đây:

- Văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ 10 héc ta đất trồng lúa trở lên; từ 20 héc ta đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng trở lên;

- Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng dưới 10 héc ta đất trồng lúa; dưới 20 héc ta đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng.

Hai là, Điều kiện áp dụng đối với chủ đầu tư xin giao đất, thuê đất. Chủ dự án đầu tư muốn được Nhà nước giao đất, cho thuê đất phải thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh nghiệp có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư. Cụ thể là doanh nghiệp phải có vốn thuộc sở hữu để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên;

- Doanh nghiệp phải có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác.

- Doanh nghiệp phải thực hiện việc ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư;

- Doanh nghiệp không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác.

Để xác định người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp

đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác thì phải căn cứ vào: Kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với các dự án tại địa phương được lưu trữ tại Sở Tài nguyên và Môi trường và nội dung công bố về tình trạng vi phạm pháp luật đất đai và kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai trên Trang Thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai đối với các dự án thuộc địa phương khác.

Không phải bất kỳ dự án nào khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư đều phải thỏa mãn cả 3 điều kiện: Có năng lực tài chính, có ký quỹ, không vi phạm pháp luật. Theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013 thì chỉ 3 nhóm dự án sau phải áp dụng điều kiện này, đó là:

- Dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để cho thuê hoặc để bán kết hợp cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở;
- Dự án đầu tư kinh doanh bất động sản gắn với quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;
- Dự án sản xuất, kinh doanh không sử dụng vốn từ ngân sách nhà nước.

Quy định những điều kiện như trên đối với chủ đầu tư xin giao đất, thuê đất là nhằm khắc phục tình trạng nhiều địa phương đã giao đất, cho thuê đất nhưng các chủ đầu tư không sử dụng đất, chậm đưa đất vào sử dụng, dẫn đến lãng phí đất đai, gây bức xúc trong nhân dân.

Trường hợp cho hộ gia đình, cá nhân thuê đất để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 héc ta trở lên thì phải có thêm văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, khi đó Ủy ban nhân dân cấp huyện mới được ra quyết định theo thẩm quyền. Việc quy định về giới hạn thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của UBND cấp huyện nhằm đảm bảo sự đồng bộ trong cả nước về thẩm quyền giao và cho thuê đất của UBND cấp huyện, phù hợp với năng lực quản lý của từng cấp. Tuy nhiên, quy định như vậy cũng sẽ tạo thêm nhiều việc cho cơ quan chuyên ngành cấp tỉnh.

Đối với các dự án đầu tư tại xã thuộc khu vực biên giới, ven biển và hải đảo thì điều kiện được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư tại xã thuộc khu vực biên giới, ven biển và hải đảo, đó là phải được sự chấp thuận bằng văn bản của các bộ, ngành có liên quan nhằm đảm bảo an ninh quốc gia và toàn vẹn lãnh thổ.

Điều kiện đối với người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư cũng được quy định chi tiết tại Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ.

Tuy vậy, điều kiện giao đất, cho thuê đất đối với người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư quy định tại Điều 58 của Luật đất đai 2013 và Điều 14 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP không áp dụng đối với các trường hợp sau:

- Dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đầu tư, cấp Giấy chứng nhận đầu tư hoặc dự án đã được Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư trước ngày 01 tháng 7 năm 2014;

- Dự án đầu tư không phải trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc dự án không phải cấp Giấy chứng nhận đầu tư nhưng đã được cơ quan tài nguyên và môi trường thẩm định nhu cầu sử dụng đất và đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận đầu tư trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.

Khi công nhận quyền sử dụng đất đối với đất do tổ chức xã hội, cộng đồng dân cư đang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp có nguồn gốc được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền đã trả cho việc sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước hoặc sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất thì việc công nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất; thời hạn sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 126 của Luật đất đai và được tính từ ngày được công nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp đã được Nhà nước cho thuê đất hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền đã trả cho việc sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì được tiếp tục sử dụng đất theo hình thức sử dụng đất đã được Nhà nước giao, cho thuê trong thời hạn sử dụng đất còn lại.

Trường hợp tổ chức kinh tế sử dụng đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc là đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì được tiếp tục sử dụng đất theo hình thức sử dụng đã được giao, cho thuê trong thời hạn sử dụng đất còn lại.

Trường hợp, hợp tác xã đang sử dụng đất do thành viên góp quyền sử dụng đất vào hợp tác xã thì được Nhà nước công nhận theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất mà không phải chuyển sang thuê đất; thời hạn sử dụng đất là 50 năm tính từ ngày được công nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp đất đang sử dụng có nguồn gốc là đất được sử dụng ổn định lâu dài thì thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài.

Đối với dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư bằng văn bản hoặc lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng chưa giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư mà nay phù hợp với quy hoạch kế hoạch sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thực hiện việc giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư mà không phải tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nguồn gốc là được giao, cho thuê không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã nộp tiền cho Nhà nước để được sử dụng, đất hoặc được giao đất nhưng không phải thực, hiện nghĩa vụ tài chính mà nay việc sử dụng đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị,

quy hoạch điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới thì Nhà nước không thu hồi đất.

Khi kết thúc kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện mà các chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất chưa thực hiện hết thì vẫn được tiếp tục thực hiện đến khi kế hoạch sử dụng đất của năm tiếp theo được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. (Điều 100a Nghị định 01/2017).

*** Các quy định về hình thức giao đất**

Hoạt động giao đất của các cơ quan có thẩm quyền được thực hiện thông qua hai hình thức là giao đất không thu tiền sử dụng đất và giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Thứ nhất, Hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất

Đối với hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất, Điều 54 Luật Đất đai năm 2013 quy định các đối tượng được giao đất, cho thuê đất không thu tiền sử dụng đất bao gồm: “*Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được giao đất nông nghiệp trong hạn mức quy định tại Điều 129 của Luật Đất đai năm 2013; Người sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa không thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 55 của Luật Đất đai năm 2013; Tổ chức sự nghiệp công lập chưa tự chủ tài chính sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp; Tổ chức sử dụng đất để xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo dự án của Nhà nước; Cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp; Cơ sở tôn giáo sử dụng đất phi nông nghiệp quy định tại Điều 159 của Luật này*”.

Thứ hai, Hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất

Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người có nhu cầu sử dụng đất thông qua các quyết định hành chính, nhưng các đối tượng này phải thực hiện nghĩa vụ

trả tiền sử dụng đất. Các đối tượng được giao đất có thu tiền sử dụng đất được quy định tại Điều 55 Luật Đất đai năm 2013, bao gồm: “*Hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở; Tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê; Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê; Tổ chức kinh tế được giao đất thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng*”.

Như vậy, trong hoạt động giao đất đã có sự phân biệt rõ ràng về hình thức và nghĩa vụ tài chính, phạm vi các đối tượng trong từng hình thức giao đất đã có sự thay đổi lớn cả về quan niệm và chủ thể. Điều này giúp cho cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền thuận lợi trong việc quản lý sử dụng đất đai, đồng thời cũng tạo điều kiện cho người sử dụng đất sử dụng đất đúng mục đích, có hiệu quả.

**** Hình thức cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân để sản xuất.***

Nhà nước cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức được giao quy định tại Điều 129 của Luật Đất đai năm 2013; Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thương mại, dịch vụ; cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh.

Đối với hộ gia đình, cá nhân thuê đất sử dụng với các mục đích trên thì Nhà nước có thể thu tiền thuê đất hàng năm hoặc thu tiền một lần cho cả thời gian thuê.

**** Hình thức cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.***

Nhà nước cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự

án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; đất để thực hiện dự án đầu tư nhà ở để cho thuê; Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp; Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao sử dụng đất để xây dựng trụ sở làm việc.

Đối với các tổ chức, cá nhân này, Nhà nước cũng thu tiền thuê đất theo hàng năm hoặc một lần cho cả thời gian thuê.

**** Hình thức cho thuê đất đối với đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng đất để sản xuất.***

Riêng đối với 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 thì Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm. Nhà nước quy định như vậy vì đây là các đơn vị mang tính đặc thù, Nhà nước mong muốn các đơn vị này tập trung toàn bộ vốn liếng để sản xuất kinh doanh có hiệu quả chứ không muốn họ phải chi trả một khoản tiền lớn từ việc thuê đất cho Nhà nước. Quy định này tạo điều kiện cho các đơn vị này sử dụng đất đúng mục đích và thu hoạch được kết quả cao trong việc sử dụng đất có hiệu quả.

Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất được pháp luật quy định khá chặt chẽ, đảm bảo quyền tự chủ, năng động của cấp dưới, quyền chủ động của cấp trên, tạo cơ sở cho cấp trên nắm được hoạt động của cấp dưới và quyết định những vấn đề quan trọng. Việc phân công, phân cấp và phân nhiệm trong việc xác định thẩm quyền giao đất, cho thuê đất đã được Luật đất đai 2013 quy định cụ thể, rõ ràng, và có sự cải cách về thủ tục hành chính. Cụ thể:

**** Đối với thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Ủy ban nhân dân Tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (gọi chung là UBND cấp tỉnh)***

Quyết định giao đất , cho thuê đất là thể hiện quyền định đoạt đất đai của người đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai. Với tư cách là cơ quan có thẩm quyền chung cao nhất tại địa phương và người thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai trên địa bàn tỉnh, Ủy ban nhân dân tỉnh có vai trò quan trọng trong việc thực hiện thẩm quyền về giao đất, cho thuê đất. Theo quy định tại khoản 1 Điều 59 Ủy ban nhân dân Tỉnh có các thẩm quyền giao đất, cho thuê đất sau đây:

Thứ nhất, giao đất đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo

Thứ hai, giao đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê

Thứ ba, cho thuê đất đối với tổ chức, đối với người Việt Nam ở nước ngoài, doanh nghiệp đầu tư nước ngoài theo điểm đ, e khoản 1 Điều 56, đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.

** Đối với thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc Tỉnh (gọi chung là UBND cấp huyện).*

Cấp huyện là địa bàn quan trọng để tổ chức và phân công lại lao động, bố trí lại sản xuất. Thẩm quyền của cấp huyện chủ yếu tập trung vào việc giao đất, cho thuê đất đối với các hộ gia đình và cá nhân sử dụng đất và mục đích nông nghiệp và phi nông nghiệp. Theo quy định tại khoản 2 Điều 59 thì Ủy ban nhân dân cấp huyện có các thẩm quyền giao đất, cho thuê đất sau đây:

Thứ nhất, Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân. Trường hợp cho hộ gia đình, 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 héc ta trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước khi quyết định;

Thứ hai, Giao đất đối với cộng đồng dân cư.

** Đối với thẩm quyền cho thuê đất của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (gọi chung là UBND cấp xã).*

Theo quy định tại khoản 3 Điều 59 thì 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. Việc giao cho UBND cấp xã thực hiện việc cho thuê và quản lý quỹ đất này nhằm phục vụ cho mục tiêu xây dựng các công trình công cộng nhằm nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho người dân.

** Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức được giao đất không thu tiền sử dụng đất.*

Tại khoản 7 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Nhà nước giao quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước giao đất) là việc Nhà nước ban hành quyết định giao đất để trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất”.

Hộ gia đình, cá nhân, tổ chức được nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất có những quyền và nghĩa vụ theo luật định. Điều 166, quy định rõ về quyền chung của người sử dụng đất như sau: “Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất; Hưởng các lợi ích do công trình của Nhà nước phục vụ việc bảo vệ, cải tạo đất nông nghiệp; Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, bồi bổ đất nông nghiệp; Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình; Được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này; Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai”.

Bên cạnh những quyền được quy định ở trên thì người được giao đất không thu tiền sử dụng đất phải thực hiện những nghĩa vụ sau: 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 theo các quy định khác của pháp luật có liên quan; Thực hiện kê khai đăng

ký đất đai; làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; Thực hiện các biện pháp bảo vệ đất; Tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường, không làm tổn hại đến lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất có liên quan; Tuân theo các quy định của pháp luật về việc tìm thấy vật trong lòng đất; Giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất, khi hết thời hạn sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn sử dụng (Điều 170 Luật đất đai 2013)

Riêng đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao trong hạn mức thì ngoài các quyền và nghĩa vụ chung trên còn có các quyền và nghĩa vụ như sau: chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng một xã, phường, thị trấn với hộ gia đình, cá nhân khác; chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư tại Việt Nam thuê quyền sử dụng đất; cá nhân sử dụng đất có quyền để thừa kế quyền sử dụng đất của mình theo di chúc hoặc theo pháp luật. Hộ gia đình được Nhà nước giao đất, nếu trong hộ có thành viên chết thì quyền sử dụng đất của thành viên đó được để thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật. Trường hợp người được thừa kế là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 186 của Luật này thì được nhận thừa kế quyền sử dụng đất; nếu không thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 186 của Luật này thì được hưởng giá trị của phần thừa kế đó; tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 174 của Luật này; tặng cho quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 186 của Luật này; thế chấp quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật; góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tổ chức, hộ gia

đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh; trường hợp đất thuộc diện thu hồi để thực hiện dự án thì có quyền tự đầu tư trên đất hoặc cho chủ đầu tư dự án thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất với chủ đầu tư dự án để thực hiện dự án theo quy định của Chính phủ (Khoản 1 Điều 179 Luật đất đai 2013)

Đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, cộng đồng dân cư sử dụng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất ngoài những quyền và nghĩa vụ chung trên thì tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất. (Khoản 2 Điều 173 Luật đất đai 2013).

Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp này có thể là tổ chức kinh tế không vì mục đích kinh doanh, tổ chức là các cơ quan Nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị xã hội, tổ chức xã hội nghề nghiệp, đơn vị lực lượng vũ trang, các tổ chức sự nghiệp và tổ chức dịch vụ công cộng sử dụng đất vào mục đích công cộng, lợi ích quốc gia, lợi ích an ninh quốc phòng khác với các tổ chức kinh tế có mục đích là kinh doanh. Vì vậy, các tổ chức nêu trên không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất. Điều này là hợp lý bởi lẽ các tổ chức, đơn vị này không thể thế chấp trụ sở cơ quan Nhà nước để vay vốn hay chuyển nhượng, như vậy là vi phạm luật đất đai.

** Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức được giao đất có thu tiền sử dụng đất.*

Những hộ gia đình, cá nhân, tổ chức được giao đất có thu tiền sử dụng đất là sử dụng đất vào mục đích kinh doanh và họ chính là những tổ chức kinh tế trong nước. Với việc thực hiện nghĩa vụ tài chính này, Nhà nước bảo hộ cho họ khá đầy đủ các quyền của người sử dụng đất.

Hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thì có các quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật đất đai 2013;

Riêng đối với hộ gia đình cá nhân ngoài những quyền chung trên thì có các quyền và nghĩa vụ riêng biệt như: chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng một xã, phường, thị trấn với hộ gia đình, cá nhân khác; chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư tại Việt Nam thuê quyền sử dụng đất; cá nhân sử dụng đất có quyền để thừa kế quyền sử dụng đất của mình theo di chúc hoặc theo pháp luật; tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 174 của Luật này; tặng cho quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 186 của Luật này; thế chấp quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật; góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh. (Khoản 1 Điều 179 Luật đất đai 2013)

Còn riêng đối với Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thì còn có các quyền sau đây: chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất; cho thuê quyền sử dụng đất, 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 quyền sử dụng đất, 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; tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước; tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng; tặng cho nhà tình nghĩa gắn liền với đất theo quy định của pháp luật; thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động

tại Việt Nam; góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật. Trường hợp tổ chức được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà ở mà được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai như trường hợp không được miễn hoặc không được giảm tiền sử dụng đất; trường hợp được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án đầu tư vì mục đích lợi nhuận không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này mà được giảm tiền sử dụng đất thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai như trường hợp không được miễn hoặc không được giảm tiền sử dụng đất đối với loại đất có mục đích sử dụng tương ứng; trường hợp được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án đầu tư vì mục đích lợi nhuận không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này mà được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai như trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với loại đất có mục đích sử dụng tương ứng (Điều 174 Luật đất đai 2013).

** Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất.*

Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thì có các quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật này và có các quyền cụ thể khác quy định rõ tại Điều 179 Luật đất đai 2013 nếu thuộc trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê. Riêng đối với hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì có các quyền và nghĩa vụ như: bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định; để thừa kế, tặng cho tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người nhận thừa kế, người được tặng cho tài sản được Nhà nước

tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định; cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê theo quy định của pháp luật về dân sự; thế chấp bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật; góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê trong thời hạn thuê đất với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất mà được miễn, giảm tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ như trường hợp không được miễn, không được giảm tiền thuê đất.

** Quyền và nghĩa vụ của tổ chức, tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất.*

Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật này.

Tuy nhiên, đối với Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê ngoài quyền và nghĩa vụ chung còn có các quyền và nghĩa vụ riêng quy định rõ tại Điều 174 Luật đất đai 2013. Tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền thuê đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này; việc thực hiện các quyền phải được sự chấp thuận bằng văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền thuê đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 173 của Luật này. Tổ chức được Nhà nước cho thuê

đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có các quyền và nghĩa vụ quy định rõ tại khoản 4 Điều 174 giống như quyền và nghĩa vụ trong trường hợp tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

Đối với tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm thì có các quyền và nghĩa vụ riêng sau: thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam; bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 189 của Luật này; người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định; góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định; cho thuê lại quyền sử dụng đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm đối với đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng đối với đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế. (Điều 175 Luật đất đai 2013)

** Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất có thu tiền sử dụng đất và cho thuê đất.*

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê có các quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166, Điều 170 và khoản 2 Điều 174 của Luật đất đai 2013.

Và người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất cũng có các quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật này. Riêng đối với trường hợp cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm thì có thêm các quyền và nghĩa vụ

sau đây: *thế chấp bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam; góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê, người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước cho thuê đất theo đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn còn lại; bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 189 của Luật này; cho thuê nhà ở trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở.*

Riêng đối với trường hợp cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án thì có các quyền và nghĩa vụ riêng sau đây: *chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn sử dụng đất; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn sử dụng đất; thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh trong thời hạn sử dụng đất.* (Điều 183 Luật đất đai 2013)

** Quyền và nghĩa vụ của Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được Nhà nước cho thuê đất*

Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao sử dụng đất tại Việt Nam có các quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật đất đai 2013. Đồng thời có các quyền và nghĩa vụ riêng sau: *“Xây dựng các công trình trên đất theo giấy phép của cơ quan nhà nước Việt Nam có thẩm quyền; sở hữu công trình do mình xây dựng trên đất thuê trong thời hạn thuê đất. Trường hợp điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên có quy định khác thì tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao có quyền và nghĩa vụ theo điều ước quốc tế đó”.* (Điều 182 Luật đất đai 2013).

Như vậy, quy định của pháp luật Việt Nam điều chỉnh đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được Nhà nước cho thuê đất tương đối rõ ràng. Quy định này chỉ ra rằng, chỉ cho phép các tổ chức này thực hiện hoạt động xây dựng theo giấy phép, sở hữu công trình do mình xây dựng trong thời hạn thuê đất. Và để phù hợp với các điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên thì pháp luật đất đai Việt Nam cũng đã quy định ưu tiên cho tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao thực hiện quyền và nghĩa vụ theo điều ước quốc tế mà Việt Nam và quốc gia của cơ quan đó là thành viên.

Đây là quy định khá phù hợp, chứng tỏ khả năng hội nhập của Việt Nam vào chính trường, kinh tế thế giới.

2.2. Thực tiễn thi hành pháp luật về giao đất, cho thuê đất

Đối với hoạt động giao đất, các cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào các quy định của pháp luật quy định về căn cứ, điều kiện, thẩm quyền, trình tự, thủ tục được quy định tại các Điều 53, 54, 55 Luật đất đai 2013 và các quy định pháp luật có liên quan, các quy định hướng dẫn của các văn bản dưới luật gồm Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai; Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, để thực hiện việc giao đất cho người sử dụng đất có nhu cầu sử dụng đất thông qua quyết định hành chính.

Đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đối được giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thì người xin giao đất lập hồ sơ xin giao đất nộp tại Phòng Tài nguyên và Môi trường (UBND cấp huyện). Hồ sơ gồm: Đơn xin giao đất; Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất (Phòng tài nguyên và môi trường 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 giao đất); Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất.

Cơ quan hành chính chuyên môn tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ. Nếu hồ sơ đã đầy đủ hồ sơ, cơ quan cấp giấy biên nhận cho đối tượng thực hiện thủ tục hành chính. Trường hợp nhận hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian tối đa 03 ngày, cơ quan tiếp nhận, xử lý hồ sơ phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định.

Hồ sơ của người nộp sẽ được giải quyết trong thời hạn quy định, không quá 20 ngày (không kể thời gian giải phóng mặt bằng; không kể thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất). Không quá 35 ngày đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn. Phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND cấp huyện quyết định giao đất. Người được giao đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất theo quy định và được Phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND cấp huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Phòng Tài nguyên và Môi trường sẽ tổ chức giao đất trên thực địa và trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được giao đất và chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

Đối với trường hợp giao đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thì Cơ quan tài nguyên và môi trường chỉ đạo lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt. Khi đó, tổ chức được lựa chọn thực hiện đấu giá theo phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất. Và Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá;

Sau khi người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, cơ quan tài nguyên và môi trường trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, tổ chức giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý

cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính trong thời hạn không quá 20 ngày kể không kể thời gian giải phóng mặt bằng.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp đủ tiền theo đúng yêu cầu thì cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

Có thể thấy, rất nhiều địa phương xây dựng quy trình giao đất phù hợp, dựa trên căn cứ pháp luật, và thực hiện hoạt động giao đất có hiệu quả. Tuy nhiên, thực tế, cũng có rất nhiều địa phương, cơ quan có thẩm quyền thiếu trách nhiệm, buông lỏng quản lý, một số cán bộ cơ sở né tránh, ngại va chạm, thậm chí còn đề xuất với chính quyền cấp trên cho phép tồn tại, hợp thức hóa vi phạm khiến cho tình hình giao đất trái thẩm quyền vẫn diễn ra nhiều, dẫn đến tình trạng người dân bức xúc, khiếu nại, khiếu kiện kéo dài, phức tạp, số vụ việc kiện các quyết định hành chính ở nhiều địa phương tăng cao. Điển hình như vụ việc vi phạm trong hoạt động giao đất tại xã Đồng Tâm, huyện Mỹ Đức, Hà Nội, khiến phải xử lý vi phạm đối với 14 cán bộ công chức. Cụ thể:

Từ năm 2002 đến năm 2013, do buông lỏng công tác quản lý nhà nước về lĩnh vực đất đai tại địa bàn xã Đồng Tâm (huyện Mỹ Đức, Hà Nội), 3 cựu Chủ tịch UBND xã Đồng Tâm là Nguyễn Văn Sơn (59 tuổi), Lê Đình Thuận (52 tuổi), Nguyễn Văn Bột (62 tuổi) và nhiều cán bộ xã đã thực hiện việc cấp, giao đất trái thẩm quyền... Cơ quan chức năng xác định, họ đã giao trái thẩm quyền hơn 6.000 m² đất.

Liên quan đến các sai phạm trên là do quá trình thực hiện nhiệm vụ, 4 cựu cán bộ Phòng tài nguyên và môi trường, văn phòng đăng ký đất đai huyện Mỹ Đức đã không thực hiện đúng chức trách, nhiệm vụ được giao. Cơ quan chức năng xác định họ thiếu trách nhiệm trong việc thẩm định, thẩm tra nguồn gốc đất, dẫn đến ký xác nhận không có căn cứ.

Cụ thể như, Phạm Hữu Sách (52 tuổi, Trưởng phòng tài nguyên và môi trường huyện Mỹ Đức) không thẩm định hồ sơ, song vẫn ký tờ trình để UBND

huyện ra quyết định cấp “sổ đỏ” cho 12 hộ dân ở xã Đồng Tâm, gây thiệt hại hơn 1,2 tỷ đồng...⁸

Do nhận thức và cách làm của một số cơ sở về chủ trương, chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước trong quản lý đất đai chưa đúng, dẫn đến hệ lụy vi phạm quản lý đất đai, đơn thư, tố cáo kéo dài, cán bộ bị kỷ luật, nhân dân giảm sút niềm tin vào chính quyền.

Để hạn chế tình trạng vi phạm, và nâng cao hiệu quả của áp dụng pháp luật trong hoạt động giao đất trong thời gian tới thì các cơ quan có thẩm quyền cần xây dựng những biện pháp hữu ích, thực hiện thống nhất và đồng bộ, đồng thời xem xét để hoàn thiện các quy định pháp luật và xử lý nghiêm, kiên quyết đối với những trường hợp sai phạm.

Căn cứ vào các quy định pháp luật đất đai 2013 về áp dụng căn cứ, điều kiện, thẩm quyền, trình tự, thủ tục và giá trong cho thuê đất cùng các quy định hướng dẫn tại Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai; Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, để thực hiện việc cho thuê đất cho người sử dụng đất có nhu cầu sử dụng đất thông qua ký kết hợp đồng cho thuê đất.

Về cơ bản, việc áp dụng các quy định này được các cơ quan có thẩm quyền triển khai thực hiện có hiệu quả, thông qua việc ban hành quyết định, quy định cụ thể về trình tự thủ tục cho thuê đất tại từng địa phương. Cụ thể như:

Đối với hộ gia đình, cá nhân được cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thì người xin thuê đất lập hồ sơ xin thuê đất nộp tại Phòng Tài nguyên và Môi trường (UBND cấp huyện). Hồ sơ gồm: Đơn xin cho thuê đất; Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa

⁸ Lộ nguyên nhân vì sao xảy ra sai phạm đất đai ở Đồng Tâm; <https://news.zing.vn/lo-nguyen-nhan-vi-sao-xay-ra-sai-pham-dat-dai-o-dong-tam-post769718.html>

đất (Phòng tài nguyên và môi trường 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); Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất.

Cơ quan hành chính chuyên môn tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ. Nếu hồ sơ đã đầy đủ hồ sơ, cơ quan cấp giấy biên nhận cho đối tượng thực hiện thủ tục hành chính. Trường hợp nhận hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian tối đa 03 ngày, cơ quan tiếp nhận, xử lý hồ sơ phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định.

Hồ sơ của người nộp sẽ được giải quyết trong thời hạn quy định, không quá 20 ngày (không kể thời gian giải phóng mặt bằng; không kể thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất). Không quá 35 ngày đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn. Phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND cấp huyện quyết định ký hợp đồng thuê đất.

Người được thuê đất nộp tiền thuê đất và được Phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND cấp huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Phòng Tài nguyên và Môi trường tổ chức giao đất trên thực địa và trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được cho thuê đất. Phòng Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

Với trường hợp cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thì Cơ quan tài nguyên và môi trường chỉ đạo lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt; Tổ chức được lựa chọn thực hiện đấu giá theo phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất; Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá;

Sau khi người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, cơ quan tài nguyên và môi trường trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất; tổ chức giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính trong thời hạn không quá 20 ngày kể không kể thời gian giải phóng mặt bằng. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp đủ tiền theo đúng yêu cầu thì cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

Tuy nhiên, thực tế, cũng có rất nhiều địa phương, cơ quan có thẩm quyền cho thuê đất trái thẩm quyền dẫn đến tình trạng người dân bức xúc, khiếu nại, khiếu kiện kéo dài, phức tạp. Điển hình như vụ việc việc xử lý vi phạm đối với 10 ki ốt cho thuê và xây dựng trái phép tại khu Đồng Non, thôn Thanh Vân, xã Tân Dân, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội. Khu đất này có diện tích gần 500m², nằm dọc ven đường quốc lộ 2, có nguồn gốc là quỹ đất công do UBND xã quản lý và theo quy hoạch phê duyệt là đất sản xuất nông nghiệp. Thế nhưng, năm 2010, UBND xã Tân Dân đã ký hợp đồng cho 10 hộ thuê thầu trái thẩm quyền khu đất trên với thời hạn thuê 5 năm (2010 - 2015) để sử dụng vào mục đích kinh doanh, đơn giá thuê là 20 nghìn đồng/m², nộp một lần tại UBND xã. Đáng chú ý, khi ký hợp đồng giao thầu, UBND xã Tân Dân không có biên bản bàn giao ngoài thực địa cho chủ hợp đồng. Hiện tại, trong 10 ki ốt xây dựng thì 5 ki ốt đã xây thành nhà kiên cố cao quá 4m (theo quy định không được xây dựng công trình kiên cố cao quá 4m); đa số hộ thuê thầu đều cho thuê lại với giá từ 1 triệu đồng đến 1,5 triệu đồng/ki ốt. Bức xúc của người dân ở đây chính là, sai phạm đã rõ, đúng ra UBND xã phải chấm dứt hợp đồng thuê thầu. Việc ký hợp đồng cho thuê thầu cho 10 hộ sử dụng đất vào mục đích kinh doanh trên quỹ đất nông nghiệp là sai phạm đã rõ, đúng ra UBND xã Tân Dân phải quyết liệt xử lý, chấm dứt hợp đồng thuê thầu, đền bù cho các hộ, trả lại nguyên trạng ban đầu. Nhưng từ năm 2010 đến nay, UBND xã Tân Dân né tránh, không ngăn

chặn các vi phạm, lầy lỳ do hợp đồng chưa hết thời hạn, khó khăn trong tổ chức cưỡng chế vì công trình kiên cố, tài sản lớn, không có tiền đền bù... khiến cho người dân bức xúc, mất niềm tin vào cơ quan hành chính Nhà nước.⁹

Hoặc như một số vụ việc, UBND cấp xã ký hợp đồng cho tổ chức thuê đất lâm nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã quản lý. Theo quy định tại khoản 3, Điều 59 Luật đất đai 2013 thì UBND xã có thẩm quyền cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, tuy nhiên ở đây luật không quy định rõ rằng UBND xã chỉ được cho hộ gia đình, cá nhân thuê quỹ đất này hay còn được phép cho cả tổ chức thuê phần quỹ đất công ích này. Mà theo quy định tại khoản 1 điều 59 luật đất đai 2013 quy định UBND cấp tỉnh có thẩm quyền cho thuê đất đối với tổ chức. Như vậy chỉ có UBND cấp tỉnh mới có thẩm quyền cho thuê đất đối với người có nhu cầu thuê là tổ chức còn UBND cấp xã và cấp huyện thì không có thẩm quyền này mà chỉ có thẩm quyền cho thuê đất đối với hộ gia đình và cá nhân. Việc UBND xã đã thực hiện việc cho thuê đất như trên là sai với thẩm quyền, vì đối tượng là tổ chức không là đối tượng mà UBND xã được phép cho thuê đất.

Trong thực tế, còn rất nhiều vụ việc liên quan đến áp dụng pháp luật trong hoạt động cho thuê đất có vi phạm. Để xảy ra tình trạng vi phạm này là do một số quy định pháp luật về cho thuê đất chưa được hoàn thiện, do năng lực yếu kém trong công tác quản lý đất đai của cơ quan có thẩm quyền, cán bộ có trách nhiệm, do việc xử lý vi phạm chưa thật sự nghiêm minh. Điều này khiến cho người sử dụng đất, nhà đầu tư thiếu tin tưởng vào hệ thống cơ sở pháp lý và thủ tục hành chính của Việt Nam. Đây là hạn chế, khó khăn, đòi hỏi các cơ quan có thẩm quyền cần có biện pháp hữu ích để giải quyết và khắc phục kịp thời trong thời gian tới.

⁹ Bất cập trong quản lý đất đai: Hệ lụy của sự thiếu trách nhiệm – Vũ Thủy; <http://www.hanoimoi.com.vn/Tin-tuc/Chinh-tri/684694/bat-cap-trong-quan-ly-dat-dai-he-luy-cua-su-thieu-trach-nhiem>

Trong thời gian qua, công tác quản lý nhà nước về đất đai đã được Đảng và Nhà nước chú trọng và quan tâm kịp thời. Các cơ quan, ban ngành chuyên môn, có thẩm quyền đã tập trung, tổ chức triển khai thi hành các chính sách, pháp luật, theo dõi, đánh giá và tổng kết tình hình thi hành Luật Đất đai nói chung các hoạt động về giao đất, cho thuê đất nói riêng ở các địa phương để kịp thời tháo gỡ các vướng mắc khó khăn khi thực hiện các quy định pháp luật Luật Đất đai; xây dựng, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai để giải quyết những vấn đề phát sinh trong quá trình thi hành Luật và đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ.

Hiện nay, ngoài Luật đất đai 2013 quy định về chế độ sở hữu đất đai, quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý về đất đai, chế độ quản lý và sử dụng đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với đất đai thuộc lãnh thổ của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, thì đã có 5 thông tư, thông tư liên tịch hướng dẫn thi hành Luật và các nghị định quy định chi tiết thi hành được ban hành. Ở cấp địa phương, đã ban hành hơn 450 văn bản cơ bản hoàn thành việc ban hành các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật và các nghị định quy định chi tiết thi hành.

Các văn bản do địa phương ban hành tập trung vào các lĩnh vực giá đất; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; quy định về hạn mức sử dụng đất, diện tích tối thiểu được phép tách thửa; quy định về trình tự thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trình tự thủ tục về giải quyết tranh chấp đất đai và cưỡng chế thi hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai.

Về cơ bản công tác giao đất, cho thuê đất và các công tác khác có liên quan được các địa phương triển khai thực hiện theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt, bảo đảm đúng các quy định của pháp luật về đất đai.

Công tác kiểm tra việc triển khai thi hành Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật được chú trọng và tăng cường. Theo báo cáo của 56/63 tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, đã thực hiện giao đất, cho thuê đất với tổng

diện tích hơn 69 nghìn ha cho hơn 3 nghìn tổ chức và gần 2,5 nghìn hộ gia đình, cá nhân để thực hiện các công trình, dự án phát triển kinh tế, xây dựng kết cấu hạ tầng và đảm bảo nhu cầu đất ở, đất sản xuất cho nhân dân góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế, đưa nguồn thu từ đất đai trong năm 2015 đạt hơn 40 tỷ đồng.

Việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất theo Luật Đất đai 2013 đã khắc phục được tình trạng thu hồi đất tràn lan như trước đây. Sàng lọc được các nhà đầu tư có năng lực bảo đảm đưa đất vào sử dụng, không để đất đai lãng phí bỏ hoang¹⁰.

Qua những kết quả đã đạt được có thể thấy, công tác giao đất trong thời gian qua đã đạt được những thành công nhất định. Hệ thống văn bản pháp lý điều chỉnh vấn đề giao đất và các vấn đề khác có liên quan đến đất đai đã ngày càng được bổ sung, chặt chẽ và hoàn thiện hơn, đặc biệt là về điều kiện giao đất. Hệ thống pháp lý về đất đai ngày càng hoàn thiện góp phần giúp cho công tác giao đất hiện nay cơ bản đảm bảo sự bình đẳng trong việc tiếp cận đất đai giữa các thành phần kinh tế.

Từ những thành công và kết quả đạt được trong công tác giao đất, cho thuê đất ở trên, cho thấy, hoạt động cho thuê đất là một trong những hoạt động có vai trò quan trọng đối với sự phát triển của nền kinh tế. Kết quả từ hoạt động cho thuê đất mang lại cho nền kinh tế, cho nguồn thu ngân sách của Nhà nước là vô cùng lớn.

Hiểu rõ tầm quan trọng của hoạt động cho thuê đất, pháp luật cho thuê đất hiện nay và các văn bản pháp lý có liên quan đã được các cơ quan có thẩm quyền quan tâm và chú trọng. Qua tổng kết thực tiễn, đã kịp thời ban hành các văn bản điều chỉnh đến vấn đề cho thuê đất, nhằm khắc phục những bất cập trong thực tiễn. Điều này không chỉ góp phần giúp cho Nhà nước quản lý đất đai

¹⁰Nhìn lại kết quả trong công tác quản lý Nhà nước về lĩnh vực đất đai - Theo naseif.gov.vn; <http://tapchitaichinh.vn/nghien-cuu-trao-doi/nghien-cuu-dieu-tra/nhin-lai-ket-qua-trong-cong-tac-quan-ly-nha-nuoc-ve-linh-vuc-dat-dai-77280.html>

mà còn tạo điều kiện thuận lợi cho người có nhu cầu sử dụng đất được sử dụng đất. Đồng thời kích thích đầu tư vào phát triển kinh tế thông qua việc cho thuê đất. Thông qua hệ thống hành lang pháp lý đất đai chặt chẽ, có hiệu quả, sẽ hấp dẫn được các tổ chức, doanh nghiệp có mong muốn thuê đất, đầu tư vào Việt Nam.

Sau hơn 3 năm thi hành Luật Đất đai năm 2013, công tác quản lý đất đai đã đạt được những hiệu quả nhất định như: Kịp thời hướng dẫn, tháo gỡ những khó khăn vướng mắc trong quá trình chuyển tiếp thi hành Luật Đất đai 2003 và Luật Đất đai năm 2013, không để ách tắc gây phiền hà cho doanh nghiệp và người dân.

Về cơ bản, cũng như những thành công mà hoạt động giao đất mang lại, hoạt động cho thuê đất trong thời gian qua đã đạt được nhiều thành công và hiệu quả trên nhiều mặt như mặt kinh tế, mặt xã hội và mặt môi trường sinh thái.

Về hiệu quả kinh tế: Việc cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai đã hạn chế được việc cho thuê đất cho các chủ đầu tư không có năng lực, tránh được lãng phí trong việc sử dụng đất. Góp phần phát huy tốt nguồn lực đất đai, tăng thu ngân sách Nhà nước, góp phần tăng trưởng kinh tế; tăng tỷ trọng cơ cấu ngành công nghiệp, dịch vụ; thu hút vốn đầu tư trong và ngoài nước, từng bước đưa đất nước phát triển theo hướng phát triển bền vững; góp phần hoàn thiện hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật, chỉnh trang đô thị, xây dựng nông thôn làm thay đổi diện mạo của nhiều địa phương trên cả nước.

Về hiệu quả xã hội: Việc cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành đã góp phần giải quyết việc làm cho lực lượng lớn lao động, đặc biệt là lao động nông thôn; từng bước nâng cao đời sống nhân dân, bảo đảm an sinh xã hội; hoàn thiện hạ tầng xã hội như: khu vui chơi, giải trí, giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục, thể thao; góp phần nâng cao đời sống văn hóa, tinh thần, sức khỏe của người dân; hình thành các khu đô thị mới văn minh, hiện đại làm thay đổi diện mạo đô thị của thành phố, tăng quỹ nhà ở thành phố, đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân.

Về hiệu quả môi trường sinh thái, phát triển bền vững: Việc quy hoạch xây dựng các khu công nghiệp, cụm công nghiệp tập trung trong đó xây dựng hoàn chỉnh các khu xử lý chất thải, hạ tầng kỹ thuật các khu dân cư được đầu tư đồng bộ, góp phần giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong hoạt động sản xuất và trong sinh hoạt của người dân.

Tuy nhiên, bên cạnh những thành công, kết quả mà hoạt động giao đất, cho thuê đất đã đạt được thì thực tiễn áp dụng, tổ chức thực hiện các quy định này cũng nảy sinh nhiều bất cập và khó khăn, đòi hỏi các cơ quan chức năng có thẩm quyền cần có biện pháp để xử lý và khắc phục kịp thời trong thời gian tới.

Trong quá trình áp dụng các quy định pháp luật về đất đai nói chung, về giao đất nói riêng, thực tiễn đã nảy sinh một số khó khăn tồn tại sau:

Thứ nhất, về căn cứ giao đất: Điều 52 Luật đất đai 2013, quy định về căn cứ giao đất nhưng vẫn chưa thật sự chi tiết. Mặt khác, quy định về điều kiện giao đất để thực hiện dự án đầu tư tại khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai năm 2013 thì người được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án đầu tư phải có các điều kiện sau: “*a) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư; b) Ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư; c) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác.*”. Tiêu chí mang tính định tính như: “*có năng lực tài chính*” rất khó để có được cách hiểu thống nhất, chủ thể được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án đầu tư thế nào là có năng lực tài chính. Điều này sẽ tạo kẽ hở cho lợi ích nhóm hay nói cách khác là tham nhũng.

Hiện nay, quy định pháp lý về vấn đề quy hoạch đã được cụ thể và có sự hướng dẫn, quy hoạch là căn cứ để cơ quan có thẩm quyền xây dựng kế hoạch, là căn cứ để thực hiện giao đất, nhưng, thực tế, chất lượng các quy hoạch còn yếu. Công tác quản lý thực hiện quy hoạch còn nhiều hạn chế, bất cập về cơ chế, nhiều nơi bị buông lỏng, thiếu sự phân cấp, phân công hợp lý về chức năng đối

với các sở chuyên ngành như xây dựng, quy hoạch – kiến trúc và ủy ban nhân dân các quận, huyện trong quản lý, theo dõi việc lập, thẩm định, trình duyệt và thực hiện quy hoạch. Lực lượng cán bộ chuyên trách cho công tác này còn nhiều hạn chế về năng lực.

Công tác quản lý, kiểm tra, giám sát chưa chặt chẽ, thường xuyên dẫn tới tình trạng vi phạm quy hoạch diễn ra phổ biến nhưng chưa được phát hiện và xử lý kịp thời và gây thiệt hại không nhỏ về kinh tế. Cơ chế đánh giá việc chấp hành tốt pháp luật của người xin giao đất chưa được thực hiện rõ ràng chưa đánh giá đúng thực tiễn.

Thứ hai, Về hình thức giao đất:

Hiện nay trong hoạt động giao đất thông qua đấu quyền sử dụng đất còn nhiều bất cập, chưa được thực hiện nghiêm. Một phần là do nhiều quy định liên quan đến giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất chưa được hoàn thiện, dễ gây hiểu nhầm và gây khó khăn cho người sử dụng đất cũng như cơ quan quản lý đất đai. Quy định khi không có người tham gia hoặc trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc đấu giá ít nhất hai lần nhưng không thành thì Nhà nước thực hiện việc giao đất, cho thuê đất không phải đấu giá quyền sử dụng đất nhưng chưa xác định được nên giao, cho thuê đất theo giá nào.

Mặt khác, quy chế đấu giá tại các địa phương được ban hành cũng chưa chặt chẽ, như quy định về tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá. Thực tế, nhiều người sử dụng đất khi đăng ký tham gia đấu giá thì bị từ chối nhận hồ sơ với lý do hồ sơ đăng ký nhiều rồi nhưng rõ ràng là chỉ có một người đăng ký hoặc không có người đăng ký. Như vậy, đã vô tình tiếp tay làm tăng tình trạng đầu cơ đất đai để trục lợi, gây thiệt hại cho nguồn thu cho ngân sách nhà nước và gia tăng tình trạng tham nhũng.

Thứ ba, Về trình tự thủ tục giao đất: Các thủ tục về đầu tư, xây dựng và đất đai còn chưa thống nhất về hồ sơ, còn rườm rà, thời gian thực hiện kéo dài. Hiện nay, việc hoàn thiện hồ sơ thủ tục khi được giao đất, cho thuê đất có liên

quan đến Luật đầu tư, luật xây dựng, Luật đất đai hiện hành, điều này khiến cho các chủ đầu tư gặp khó khăn khi hoàn thiện hồ sơ, vì mỗi cơ quan ban ngành như đầu tư, xây dựng, UBND lại có yêu cầu về hồ sơ thủ tục khác nhau, khiến chủ đầu tư phải đi lòng vòng, mất nhiều thời gian, tiền bạc vào việc hoàn thiện hồ sơ.

Thứ tư, Về thẩm quyền giao đất quản lý, giao đất còn nhiều bất cập, chưa hợp lý.

Quy định về thẩm quyền giao đất tại Điều 59 Luật đất đai 2013, cho thấy, phạm vi và thẩm quyền của UBND cấp tỉnh trong việc giao đất là khá lớn, còn đối với UBND cấp huyện chỉ được quyền giao đất đối với hộ gia đình, cá nhân và cộng đồng dân cư. Như vậy thì hoạt động giao đất có được sâu sát và đạt hiệu quả cao nhất hay không.

Thứ năm, Nguyên tắc xác định giá đất còn bất cập

Luật đất đai 2013 quy định cho ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể trong việc giao đất, cho thuê đất và tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Trong khi đó, thẩm quyền thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân lại giao cho Ủy ban nhân dân cấp huyện. Điều này dẫn đến việc xác định giá đất bị chậm không sát với giá thực tế. Mặt khác, việc triển khai công tác định giá đất theo quy định ở một số địa phương còn chậm. Rất nhiều vụ việc vi phạm trong hoạt động giao đất có thu tiền sử dụng đất, nhưng không tổ chức đấu giá. Điển hình như vụ việc:

Khu thương mại dịch vụ và dân cư B-TM1 thuộc khu đô thị mới Đông Hưng; khu biệt thự cao cấp Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn, "đất vàng" đã được giao cho nhà đầu tư với giá bèo. Dư luận cho rằng mức giá phê duyệt trên đã khiến ngân sách nhà nước thất thu tiền tỷ.

Thủ tướng Chính phủ giao Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Bộ Tài chính, Thanh tra Chính phủ và các cơ quan liên quan kiểm tra một số

tỉnh, thành phố (trong đó có Thanh Hóa) có nổi lên vi phạm như nội dung bài báo phản ánh trên, báo cáo Thủ tướng Chính phủ trong quý II/2017.

Được biết, giai đoạn năm 2013 - 2014, thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa có sự khởi sắc, ảm dần lên với nhiều tín hiệu đáng mừng. Nhưng giai đoạn này UBND tỉnh Thanh Hóa công bố kết quả lựa chọn nhà đầu tư xây dựng nhiều dự án bất động sản lớn với mức giá “siêu rẻ”, thấp hơn nhiều lần so với giá thị trường và với chính mức khung giá do cơ quan này phê chuẩn.

Trong đó nổi lên hai dự án là Dự án Khu thương mại dịch vụ và dân cư B-TM1 thuộc Khu đô thị mới Đông Hương, TP. Thanh Hóa, được phê duyệt quy hoạch tỉ lệ 1/500, có tổng diện tích 2,911 ha. Khi UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt dự án, đã có rất nhiều doanh nghiệp muốn tham gia và sở hữu dự án này. Vì đây là khu đất “vàng” có mặt bằng tương đối sạch và nằm ngay mặt đường Đại lộ Lê Lợi - tuyến huyết mạch của TP. Thanh Hóa, xung quanh là hàng loạt các cơ quan nhà nước của tỉnh, Khách sạn Lam Kinh, Trung tâm thương mại Big C, tòa nhà Viettel, Đông Á, Khu đô thị Bình Minh, quảng trường Trung tâm thành phố, siêu thị điện máy HC, Trần Anh...

Thay vì tổ chức đấu giá đất công khai để lựa chọn nhà đầu tư có năng lực, thu tiền sử dụng đất tối đa cho ngân sách thì UBND tỉnh Thanh Hóa dùng hình thức lựa chọn nhà đầu tư. Ngày 27/8/2013, UBND tỉnh Thanh Hóa ban hành Quyết định số 3013/QĐ-UBND lúc đó do ông Nguyễn Đình Xứng, Phó Chủ tịch UBND tỉnh ký “chỉ định” phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện đầu tư dự án có sử dụng đất. Theo đó, Liên danh Công ty CP Thương mại đầu tư Bất động sản An Phát và Công ty CP Xây dựng và TM Đại Long được lựa chọn đầu tư dự án này.

Và dự án thứ hai là Khu biệt thự cao cấp xã Quảng Cư (thị xã Sầm Sơn) được UBND tỉnh Thanh Hóa quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu từ tháng 9/2012. Theo quyết định này, Công ty TNHH Điện tử-Tin học-Viễn

Thông EITC (Thanh Hóa) là nhà đầu tư, dự án có tổng mức đầu tư gần 250 tỷ đồng; giá trị xây dựng gần 202 tỷ đồng và hơn 48 tỷ đồng tiền đền bù giải tỏa¹¹.

Vụ việc trên cho thấy, bên cạnh những kết quả đạt được thì thực tế, nhiều vụ việc giao đất của các cơ quan có thẩm quyền ở nhiều địa phương còn chưa rõ ràng, không hợp lý, gây lãng phí và thất thoát nguồn thu ngân sách từ nguồn tài nguyên đất cho Nhà nước, gây thiệt hại không nhỏ cho kinh tế đất nước và cuộc sống của cộng đồng dân cư.

Trong hoạt động quản lý đất đai hiện nay, thực tiễn áp dụng các quy định về pháp luật cho thuê đất cũng nảy sinh một số bất cập nhất định:

Thứ nhất, xuất hình tình trạng các doanh nghiệp thứ cấp đã trả tiền thuê đất một lần nhưng không thực hiện được các quyền như quyền làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đăng ký giao dịch đảm bảo để thế chấp vay vốn ngân hàng... Vì các chủ đầu tư hạ tầng chưa trả tiền thuê đất một lần cho Nhà nước theo các quy định.

Luật Đất đai năm 2013 tại Khoản 2 Điều 149 quy định: “...*Đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì người được Nhà nước cho thuê đất có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất hàng năm; đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì người được Nhà nước cho thuê đất có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hàng năm*”.

Điều khoản chuyển tiếp tại Khoản 2 Điều 210 Luật Đất đai năm 2013 quy định trường hợp nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất mà đã cho thuê lại đất có kết cấu hạ tầng theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trước ngày Luật Đất đai 2013 có hiệu lực thi hành

¹¹Phía sau việc Thủ tướng chỉ đạo làm rõ việc giao đất vàng giá bèo ở tỉnh Thanh Hóa – Quảng Hải; <http://congty.vn/dieu-tra-diem-nong/phia-sau-viec-thu-tuong-chi-dao-lam-ro-giao-dat-vang-gia-beo-o-thanh-hoa-ong-chu-cac-du-an-la-ai-nang-luc-gio-ra-sao-209124.html>

thì phải nộp tiền cho Nhà nước theo quy định của Chính phủ. Ngày 15/5/2014 Chính phủ ban hành Nghị định 46/2014/NĐ-CP quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và ngày 16/6/2014 Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 77/2014/TT-BTC hướng dẫn thực hiện Nghị định 46/2014/NĐ-CP.

Mặt khác, theo phản ánh của các chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp việc nộp tiền thuê đất một lần cho Nhà nước đối với diện tích đất trước đây đã cho thuê thu tiền một lần là rất khó khăn. Vì theo Luật Đất đai năm 2003 quy định, Công ty hạ tầng khu công nghiệp chỉ trả tiền thuê đất cho Nhà nước hàng năm và được phép cho thuê lại đất theo nhiều hình thức (một lần hoặc hàng năm) đáp ứng nhu cầu của nhà đầu tư, trong đó nhiều nhà đầu tư muốn ổn định nên trả tiền thuê đất một lần suốt thời gian thực hiện dự án. Quy định hiện nay bắt phải trả tiền thuê đất một lần, nhưng không có lộ trình cụ thể, mà số tiền trước đây công ty hạ tầng khu công nghiệp thu tiền cho thuê lại đất một lần của doanh nghiệp thứ cấp được sử dụng cho đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp..., chính vì vậy khiến doanh nghiệp gặp khó khăn về tài chính.

Theo quy định tại điều 149, Luật Đất đai, nếu doanh nghiệp đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN (chủ đầu tư) thuê đất từ Nhà nước theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm thì chỉ được cho thuê lại đất với hình thức thuê đất trả tiền hàng năm; đối với phần diện tích thuê từ Nhà nước dưới hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì chủ đầu tư có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hàng năm. Tuy vậy, nếu chủ đầu tư được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và được miễn tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai như trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm (điểm c, khoản 4, điều 174, Luật Đất đai).

Khi đó, những doanh nghiệp thuê lại đất từ chủ đầu tư theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm để sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp sẽ bị hạn

ché rất nhiều về mặt quyền của người sử dụng đất so với hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê. Trong trường hợp này, doanh nghiệp thuê lại đất không được chuyển nhượng, góp vốn hay thế chấp quyền sử dụng đất thuê lại mà chỉ được thực hiện các quyền đó đối với tài sản mà mình đầu tư xây dựng trên đất. Điều này khiến doanh nghiệp gặp khó khăn, nhất là khi huy động vốn từ các tổ chức tín dụng.

Khoản 2, điều 210, Luật Đất đai quy định trường hợp chủ đầu tư được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp mà đã cho thuê lại đất có kết cấu hạ tầng theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trước ngày 1-7-2014 thì doanh nghiệp thuê lại đất có quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê sau khi chủ đầu tư đã nộp đủ tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước. Các doanh nghiệp thuê lại đất này sẽ có quyền chuyển nhượng, góp vốn hay thế chấp quyền sử dụng đất thuê lại sau khi chủ đầu tư đã chuyển sang hình thức thuê đất trả tiền một lần. Nhưng thực tế, do nhiều lý do về mặt thương mại, rất nhiều chủ đầu tư không thực hiện phương án này khiến doanh nghiệp thuê lại đất gặp nhiều khó khăn.

Thêm vào đó, Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn cũng không nêu rõ việc chủ đầu tư phải chuyển hình thức thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất thuê từ Nhà nước hay có thể thực hiện việc này đối với từng thửa đất riêng lẻ nằm trong khu công nghiệp. Điều này dẫn tới việc áp dụng không thống nhất tại các địa phương có khu công nghiệp, gây khó khăn cho cả chủ đầu tư lẫn bên thuê lại đất.

Thứ hai, quy định về đối tượng được thuê đất còn bất cập. Chưa có quy định điều chỉnh đối tượng cá nhân thuê đất để xây dựng công trình sự nghiệp. Hiện nay, nhiều cá nhân có nguồn tài chính mạnh, có đủ điều kiện để được phép xây dựng công trình sự nghiệp như các trường học, các trường đào tạo.... Vậy thì đối với các đối tượng này, khi được thuê đất có được ưu đãi gì trong áp dụng

quy định pháp luật hay không, hay vẫn phải thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ như các chủ thể được thuê đất khác.

Thứ ba, hiện nay còn nhiều bất cập và quy định chưa rõ trong việc một số tổ chức kinh tế của Đảng, đơn vị công lập chưa tự chủ tài chính sử dụng đất không phải để xây dựng công trình sự nghiệp thì các đối tượng này có thuộc đối tượng cho thuê đất hay không.

Thứ tư, vướng mắc trong việc xác định nghĩa vụ tài chính đối với những trường hợp chuyển từ hình thức giao đất sang thuê đất theo Luật đất đai: Khoản 5 Điều 1 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP quy định trường hợp: “Chuyển từ hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất trước ngày 01/7/2014 (ngày Luật đất đai có hiệu lực thi hành) sang hình thức Nhà nước cho thuê đất”.

Tiếp đó, Khoản 1 Điều 31 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP quy định: “Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật đất đai được Nhà nước giao đất và đã nộp tiền sử dụng đất trước ngày luật có hiệu lực thi hành, thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn sử dụng đất còn lại, không phải chuyển sang thuê đất. Khi hết hạn sử dụng đất nếu được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền gia hạn theo quy định tại Khoản 1 Điều 60 Luật đất đai thì phải chuyển sang thuê đất và phải nộp tiền thuê đất theo quy định của Nghị định này”.

Mặt khác, Điều 101 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định: “Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều 59 của Luật đất đai là cơ quan có thẩm quyền quyết định điều chỉnh đối với trường hợp người sử dụng đất đã có quyết định giao đất, cho thuê đất trước ngày 01/7/2014”.

Như vậy, khi áp dụng các điều luật của hai văn bản nêu trên đã nảy sinh các vướng mắc cụ thể sau: Đối với những trường hợp được giao đất trước ngày 01/7/2014 đã có thông báo nộp tiền sử dụng đất nhưng đến nay, người sử dụng

đất chưa nộp tiền sử dụng đất thì họ có phải chuyển sang thuê đất không? Đối với những trường hợp được giao đất trước ngày 01/7/2014, nhưng chưa có thông báo nộp tiền sử dụng đất thì nay họ có phải chuyển sang thuê đất không? Đối với hai trường hợp nêu trên, nếu phải chuyển sang thuê đất, thì thời điểm xác định giá đất để tính tiền thuê đất là ngày nào: Từ ngày 01/7/2014 hay thời điểm UBND cấp tỉnh có quyết định điều chỉnh?

Thực tế hoạt động giao đất, cho thuê đất nảy sinh những bất cập như vậy là do nhiều nguyên nhân. Phải kể đến là một số nguyên nhân khách quan như:

Một là, Do sự thiếu nhất quán giữa nội dung Luật Đất đai năm 2013 và văn bản hướng dẫn thi hành đang là điểm khó xử lý. Chính sách pháp luật về đất đai thường xuyên thay đổi, điều chỉnh, bổ sung nhưng vẫn còn vấn đề chưa rõ, thậm chí chồng chéo, mâu thuẫn, chưa sát với thực tiễn quản lý. Các văn bản quy phạm pháp luật đất đai chưa được ban hành kịp thời và đồng bộ; Việc phân cấp, ủy quyền chưa đồng bộ cả về công tác cán bộ, cơ chế chính sách, cơ sở vật chất.

Hai là, Do một số quy định khó thực hiện trong thực tiễn và một số nội dung lại chưa có hướng dẫn cụ thể. Trong khi đó, các quy định về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai không rõ, thiếu cụ thể gây khó khăn cho việc áp dụng để xử lý vi phạm; Thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính còn nhiều bất cập.

Bên cạnh đó, nảy sinh những bất cập trên là do một số nguyên nhân mang tính chủ quan sau:

Thứ nhất, do năng lực quản lý của cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất còn yếu. Các cơ quan quản lý còn thiếu chủ động trong thực hiện, nghiên cứu áp dụng, trong một số trường hợp áp dụng còn tùy tiện, thiếu chặt chẽ. Hoạt động kiểm soát của chính quyền địa phương còn kém hiệu quả; Hoạt động kiểm soát của các cơ quan cấp trên chủ yếu vẫn dựa vào việc xem xét báo cáo của đối tượng chịu sự kiểm soát, chưa chủ động tìm kiếm các thông tin độc lập và sự tham gia của các chuyên gia.

Thứ hai, do sự hạn chế về nhận thức và hiểu biết pháp luật của đối tượng được giao đất, cho thuê đất. Công tác tuyên truyền, nâng cao hiểu biết pháp luật, chính sách của nhà nước về quản lý, sử dụng đất đai đối của người sử dụng đất còn nhiều hạn chế, thiếu đồng bộ.

Thứ ba, do trình độ, năng lực chuyên môn của cán bộ làm công tác nghiệp vụ trong hoạt động quản lý giao đất, cho thuê đất chưa cao, chưa đáp ứng được yêu cầu trong tình hình mới. Nhận thức, tinh thần trách nhiệm của một bộ phận cán bộ làm công tác quản lý nhà nước về đất đai chưa cao; Thiếu chủ động trong việc ngăn chặn, giáo dục, xử lý các vi phạm trong quản lý sử dụng đất đai dẫn đến những tồn tại phức tạp về quản lý và sử dụng đất đai kéo dài qua nhiều năm.

Thứ tư, công tác thanh tra, kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất tại các cấp địa phương còn yếu, hiệu quả thấp. Lực lượng thanh tra, kiểm tra chuyên ngành yếu cả về số lượng lẫn chất lượng, việc phát hiện, xử lý vi phạm trên nhiều địa phương còn chậm chưa đáp ứng được yêu cầu.

Số lượng các cuộc thanh tra, kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất tại các cấp còn ít. Công tác thanh tra, kiểm tra đối với các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai tại các địa phương chưa được tăng cường mạnh mẽ. Việc xử lý vi phạm còn chậm, kéo dài; kết quả xử lý còn khiêm tốn so với số lượng các vi phạm đã phát hiện; tính răn đe, ngăn chặn của công tác thanh tra, kiểm tra chưa cao.

Trong quá trình thanh tra, kiểm tra, việc xử lý các vi phạm đối với các chủ đầu tư thiếu cương quyết; các tổ chức, doanh nghiệp sử dụng đất không hợp tác hoặc chậm cung cấp hồ sơ, tài liệu liên quan đến sử dụng đất... Mặt khác, việc theo dõi, đôn đốc hoặc tái kiểm tra các chủ đầu tư thực hiện các quyết định gia hạn, xử phạt cũng như việc khắc phục vi phạm, thu hồi đất vi phạm còn hạn chế.

Kết luận chương 2

Đất đai là nguồn tài nguyên, tài sản quan trọng của quốc gia, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là điều kiện cần cho mọi hoạt động sản xuất, do đó những đổi mới về công tác giao đất, cho thuê đất sẽ góp phần thu hút đầu tư, huy động được nguồn lực đất đai cho phát triển kinh tế, xã hội của đất nước trong những năm tiếp theo.

Giao đất, cho thuê đất là một trong những công cụ quan trọng trong quản lý nhà nước về đất đai, góp phần phát triển kinh tế - xã hội, thu hút đầu tư và bước đầu phát huy nguồn lực của đất đai trong phát triển của đất nước. Do đó việc xây dựng, hoàn thiện các quy định pháp luật về đất đai nói chung, về giao đất, cho thuê đất nói riêng có tầm quan trọng vô cùng lớn.

Hiện nay, các quy định về giao đất, cho thuê đất trong Luật Đất đai năm 2013 là sự kế thừa có chọn lọc các quy định của Luật Đất đai năm 2003, và có sự phát triển phù hợp với yêu cầu thực tiễn như các quy định về giao đất, cho thuê đất được sửa đổi, bổ sung theo hướng hạn chế đối tượng được giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, mở rộng đối tượng thuê đất. Tạo lập sự bình đẳng trong điều kiện tiếp cận đất của doanh nghiệp trong nước và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Tăng cường hiệu quả sử dụng đất bằng cách thiết lập điều kiện được giao đất, cho thuê đất phù hợp...

Các quy định của Luật Đất đai năm 2013 về giao đất, cho thuê đất được sửa đổi, bổ sung phù hợp với các quy định khác có liên quan của Luật Đất đai năm 2013, của Hiến pháp năm 2013 và phù hợp với tinh thần Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 của Bộ Chính trị “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”.

Việc áp dụng các quy định pháp luật về giao đất, cho thuê đất trong thực tiễn được đánh giá là khá thành công, đạt được nhiều kết quả nhất định. Tuy nhiên, trong quá trình áp dụng, không khỏi nảy sinh những hạn chế, bất cập, gây

ảnh hưởng không nhỏ đến hiệu quả, chất lượng của hoạt động giao đất, cho thuê đất. Nguyên nhân của những hạn chế, bất cập này, chính là do sự chưa hoàn thiện của các quy định pháp luật về giao đất, cho thuê đất, năng lực quản lý, áp dụng pháp luật của cơ quan có thẩm quyền, của một số cán bộ còn yếu kém, là do công tác tuyên truyền pháp luật, nhận thức của một số cán bộ, người dân về pháp luật đất còn thấp. Và đặc biệt là công tác thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm trong hoạt động giao đất, cho thuê đất chưa kiên quyết, chưa nghiêm và chưa triệt để.

Điều này đòi hỏi các cơ quan có thẩm quyền cần phải có những biện pháp phù hợp, tổ chức thực hiện đồng bộ các giải pháp trong thời gian tới, để khắc phục bất cập, hạn chế, nâng cao hiệu quả áp dụng các quy định pháp luật về giao đất, cho thuê đất trong thực tiễn.

CHƯƠNG 3

ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC THI PHÁP LUẬT VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về giao đất, cho thuê đất

Trong sự phát triển kinh tế đất nước hiện nay thì vấn đề về áp dụng và hoàn thiện pháp luật trong mọi lĩnh vực luôn là vấn đề được các nhà khoa học, các cơ quan chuyên môn nghiên cứu. Trong lĩnh vực đất đai nói chung, giao đất, cho thuê đất nói riêng. Nhận thức tầm quan trọng của công tác BVMT thì bên cạnh những quy định pháp lý mang tính chất điều chỉnh cụ thể nhằm tạo hành lang pháp lý cho công tác đất đai của các cơ quan, tổ chức cá nhân thì việc hoàn thiện các quy định về giao đất, cho thuê đất trong lĩnh vực này là điều vô cùng cần thiết.

Về cơ bản thì việc ban hành các quy định về giao đất, cho thuê đất trong lĩnh vực đất đai ở nước ta đã đáp ứng với yêu cầu thực tế của địa phương và toàn quốc. Công tác giao đất, cho thuê đất về cơ bản đã đáp ứng với yêu cầu của hoạt động về QLNN trong lĩnh vực này. Điều này thể hiện qua các quy định của Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành. Tuy nhiên, như tác giả đã trình bày thì thông qua quá trình áp dụng các quy định của pháp luật giao đất, cho thuê đất trong lĩnh vực đất đai vẫn còn tồn tại những thiếu sót, hạn chế từ đó ảnh hưởng không nhỏ đến quá trình áp dụng trong thực tế của các quy định của pháp luật trong công tác đất đai và xử lý những hành vi vi phạm. Như vậy, nhất thiết cần có sửa đổi, bổ sung một cách hiệu quả và cụ thể nhằm đảm bảo cho quá trình áp dụng, thực thi đạt kết quả cao, phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội ở nước ta trong quá trình hội nhập và phát triển hiện nay.

Từ những tồn tại, hạn chế trong việc áp dụng pháp luật giao đất và cho thuê đất ở nước ta hiện nay có thể thấy rằng yêu cầu về việc hoàn thiện các quy định về giao đất và cho thuê đất đã và đang trở nên cấp thiết. Cùng với quá trình

công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước cũng đã đặt ra yêu cầu hoàn thiện hệ thống văn bản quy phạm pháp luật về giao đất và cho thuê đất nhằm thực hiện tốt hơn công tác QLDD, đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong tình hình mới. Phương hướng hoàn thiện pháp luật về giao đất và cho thuê đất đến từ những yếu tố khác nhau. Cụ thể như sau:

Thứ nhất, việc xây dựng và ban hành các quy định pháp luật về giao đất, cho thuê đất phải dựa trên nguyên tắc đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Hoàn thiện pháp luật về giao đất, cho thuê đất, cần có những căn cứ, định hướng nhất định để việc hoàn thiện pháp luật đất đai thật sự đúng, phù hợp với quan điểm, đường lối của Đảng và chính sách pháp luật của Nhà nước về vấn đề đất đai trong đó phải khẳng định vai trò của nguyên tắc đất đai thuộc sở hữu toàn dân và nhà nước thống nhất quản lý theo đúng trình tự, quy định của pháp luật. Quá trình xây dựng, hoàn thiện các quy định của pháp luật về về giao đất, cho thuê đất cần xuất phát và nằm trong tổng thể các chính sách, định hướng mang tính quốc gia về phát triển kinh tế - xã hội. Tuân thủ nguyên tắc, đất đai thuộc quyền quản lý của nhà nước. Sửa đổi, bổ sung các quy định hiện hành về giao đất, cho thuê đất nhằm áp dụng có hiệu quả trong thực tiễn. Đồng thời chính sách, pháp luật phải có tính nhất quán, tăng phạm vi điều chỉnh của các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành. Quá trình áp dụng pháp luật phải phát huy đồng bộ sức mạnh của các biện pháp được quy định từ văn bản Luật đến các văn bản hướng dẫn thi hành trong việc giao đất, cho thuê đất, đáp ứng yêu cầu phát triển của nền kinh tế - xã hội trong tình hình mới.

Thứ hai, tiếp tục hoàn thiện cơ chế tài chính đất đai liên quan trực tiếp trong giao đất, cho thuê đất, xác định giá đất, phát triển quỹ đất và đấu giá quyền sử dụng đất nhằm huy động nguồn lực tài chính từ đất đai phục vụ hiệu quả cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Đồng thời, trong quá trình áp dụng cần có sự kiểm tra, giám sát có hiệu quả từ phía các cơ quan nhà nước

có thẩm quyền. Có các chính sách cụ thể nhằm khuyến khích áp dụng các biện pháp thực hiện quy định pháp luật về giao đất, cho thuê đất đảm bảo hoàn thiện cơ chế tài chính có liên quan. Đồng thời cần có các quy định trong việc tăng cường năng lực, quyền hạn của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong hoạt động này. Đặc biệt, phát huy hơn nữa vai trò của UBND các cấp trong hoạt động về QLNN đối với pháp luật về giao đất, cho thuê đất nói riêng và pháp luật đất đai nói chung.

Thứ ba, pháp luật về giao đất, cho thuê đất phải đảm bảo tiết kiệm, hiệu quả, trên nguyên tắc nhằm bảo đảm an ninh lương thực quốc gia và bảo vệ môi trường. Trên cơ sở đó thì các cơ quan NN có thẩm quyền tiến hành hoạt động giao đất, cho thuê đất phải đảm bảo cho hoạt động giao đất, cho thuê đất đúng đối tượng, thời gian, không làm ảnh hưởng đến vấn đề an ninh Lương thực cũng như không đánh đổi kinh tế với vấn đề bảo vệ môi trường.

Thứ tư, hoàn thiện và thực thi pháp luật về giao đất, cho thuê đất phải dựa trên nguyên tắc công khai, minh bạch, bình đẳng và đúng pháp luật. Việc thực hiện này phải đảm bảo nguyên tắc này sẽ góp phần quan trọng để thực hiện hoạt động giao đất, cho thuê đất một cách đảm bảo đúng quy định pháp luật.

Thứ năm, tiếp tục hoàn thiện điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất. Nâng cao chất lượng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để đảm bảo phân bổ một cách hợp lý nguồn tài nguyên của địa phương, phục vụ mục tiêu phát triển kinh tế, xã hội bền vững theo định hướng chủ đạo và yêu cầu xuyên suốt trong công tác quản lý nhà nước về đất đai.

3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về giao đất, cho thuê đất

Để góp phần hoàn thiện pháp luật về giao đất, cho thuê đất, đáp ứng được yêu cầu về cơ sở pháp lý trong tình hình mới, chúng ta có thể thực hiện một số giải pháp sau:

Một là, Hoàn thiện các quy định pháp luật đất đai và các quy định liên quan, các quy định về giao đất cho thuê đất phù hợp với tình hình mới. Như là:

Cần xây dựng, sửa đổi quy định cho thuê đất tại Điều 56 Luật đất đai 2013 điều chỉnh đối với đối tượng cá nhân thuê đất để xây dựng công trình sự nghiệp và đơn vị công lập chưa tự chủ tài chính sử dụng đất không phải để xây dựng công trình sự nghiệp.

Quy định rõ đối với những trường hợp được giao đất trước ngày 01/7/2014 đã có thông báo nộp tiền sử dụng đất nhưng đến nay, người sử dụng đất chưa nộp tiền sử dụng đất và đối với những trường hợp được giao đất trước ngày 01/7/2014, nhưng chưa có thông báo nộp tiền sử dụng đất thì nay phải chuyển sang thuê đất, thời điểm xác định giá đất để tính tiền thuê đất.

Điều chỉnh quy định tại điểm c khoản 4 Điều 174 Luật đất đai 2013 nhằm đảm bảo quyền và lợi ích cho các doanh nghiệp thuê lại đất của tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Hai là, Hoàn thiện các quy định về định giá đất, khung giá đất hiện nay chỉ quy định theo 3 nhóm đất, như vậy có sự “cân bằng” giữa giá đất chuyên dùng phục vụ mục đích cho thương mại, dịch vụ với giá đất cho mục đích sản xuất kinh doanh thông thường. Do đó trong khung giá đất nên quy định giá đất theo mục đích sử dụng.

Cần phải xem xét và điều chỉnh lại các quy định về biện pháp và kế hoạch triển khai ban hành bảng giá đất của các địa phương như: bảng giá các loại đất được xây dựng căn cứ vào mức giá đất của từng vùng giá trị trong khung giá đất; quy định cụ thể về việc sử dụng tư vấn giá đất, điều kiện, nội dung hoạt động tư vấn giá đất: “Tổ chức tư vấn giá đất được thực hiện dịch vụ theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước khi xây dựng khung giá đất, bảng giá đất và xác định giá đất cụ thể”.

Quy định rõ hơn các trường hợp áp dụng phương pháp định giá để xác định giá đất tại các vị trí; quy định rõ các nội dung, yêu cầu trong khảo sát, thu

thập thông tin về giá đất thị trường; định giá trực tiếp cho từng vị trí đất, không áp dụng hệ số vị trí.

Ba là, hoàn thiện quy định về chế tài xử lý vi phạm đối cán bộ, cơ quan có thẩm quyền có sai phạm trong quản lý đất đai, trong hoạt động giao đất và cho thuê đất. Hiện nay, riêng đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ trong lĩnh vực đất đai, Điều 207 Luật đất đai năm 2013 quy định, 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 cụ thể và được cụ thể hóa tại Điều 96 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Tuy nhiên, việc đánh giá tính chất, mức độ vi phạm còn chung chung, cần phải có quy định rõ hơn, cụ thể hơn, chi tiết hơn.

Bốn là, hoàn thiện, thống nhất một số quy định liên quan đến vấn đề giao đất, cho thuê đất ở luật đất đai, các nghị định hướng dẫn. Hiện nay, đối với các quy định hiện hành về trình tự thủ tục theo đúng quy định pháp luật. Trường hợp giao đất, cho thuê đất cần xem xét, nghiên cứu và áp dụng các quy định nhằm đảm bảo cho hoạt động quản lý về đất đai một cách có hiệu quả và cụ thể. Cần tách bạch giữa quản lý đất đai và quản lý vốn tại các doanh nghiệp, quy định rõ ràng về những trường hợp và đối tượng phải nộp, không phải nộp, miễn, giảm tiền sử dụng đất.

3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về giao đất, cho thuê đất

Nhằm nâng cao hiệu quả của hoạt động giao đất, cho thuê đất nói chung, hiệu quả của việc áp dụng các quy định pháp luật về giao đất, cho thuê đất nói riêng, cần thực hiện một số biện pháp sau:

** Kiện toàn tổ chức bộ máy và nâng cao trách nhiệm, năng lực cho đội ngũ cán bộ chuyên trách thực hiện hoạt động giao đất, cho thuê đất*

Trong công tác quản lý nhà nước về giao đất, cho thuê đất thì công tác tổ

chức bộ máy và nâng cao trách nhiệm, năng lực cho đội ngũ cán bộ chuyên trách thực hiện các chức năng, nhiệm vụ trong công tác là điều hoàn toàn cần thiết. Để có thể thực hiện tốt chức năng, nhiệm vụ thì cần hoàn thiện các vấn đề của công tác cán bộ về các phương diện sau:

Thứ nhất, đối với cán bộ, công chức bên cạnh yêu cầu lựa chọn đúng chuyên ngành, cần xác định chuyên ngành cơ bản và các ngành bổ sung để có tỷ lệ tuyển dụng hợp lý nhằm đa dạng hóa chuyên môn và nguồn tuyển dụng, trong đó ưu tiên cán bộ đào tạo chuyên ngành, có chuyên môn cơ bản nhằm đáp ứng với yêu cầu của công tác quản lý, đảm bảo cho hoạt động giao đất, cho thuê đất đạt hiệu quả cao. Tiếp tục hoàn thiện chương trình đào tạo, bồi dưỡng kiến thức, kỹ năng cho cán bộ nhằm phát triển năng lực cho đội ngũ cán bộ nói trên.

Thứ hai, cần hoàn thiện đồng bộ cơ chế bố trí sử dụng cán bộ, xây dựng cơ chế đặc thù riêng cho cán bộ, công chức trong quá trình sử dụng nói chung nhằm khuyến khích nhân sự chất lượng cao, linh hoạt đáp ứng với yêu cầu của công tác trong lĩnh vực này. Nghiên cứu phương thức tổ chức bộ máy nhân sự tham mưu trên cơ sở tăng thẩm quyền, trách nhiệm trực tiếp và đầy đủ của các Bộ trưởng trong xây dựng đội ngũ tham mưu nhằm đảm bảo tính nhất quán trong định hướng chính trị đối với các chính sách về thẩm quyền của các cơ quan Nhà nước trong lĩnh vực giao đất, cho thuê đất. Đảm bảo tính linh hoạt, dự báo cho các chính sách.

Ba là, xây dựng cơ chế chi trả lương hợp lý, các chế độ ưu tiên làm việc nhằm tạo động lực làm việc, thu hút, sử dụng người có tài, có đức trong công tác quản lý nhà nước thông qua xã hội hóa việc xây dựng chính sách, tổ chức đấu thầu dự án ban hành văn bản pháp luật. Có phương hướng đào tạo cán bộ, công chức có năng lực quản lý nhà nước về giao đất, cho thuê đất đáp ứng yêu cầu, đặc biệt là ở cấp huyện, xã. Qua đó, thực hiện thống nhất quản lý Nhà nước ở cả Trung ương và địa phương trong lĩnh vực giao đất, cho thuê đất, phát huy được sức mạnh tổng thể của cả hệ thống.

**** Tăng cường hoạt động kiểm tra, giám sát việc thực hiện pháp luật giao đất, cho thuê đất***

Đối với quá trình kiểm tra, giám sát việc giao đất, cho thuê đất cần có cơ sở pháp lý để đánh giá trình độ của cơ quan, cán bộ, công chức, lực lượng có thẩm quyền. Có kế hoạch bồi dưỡng, nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ cho lực lượng này. Đồng thời nghiêm khắc xử lý những trường hợp các đối tượng thực hiện pháp luật về giao đất, cho thuê đất lợi dụng quyền hạn của mình để làm lợi bất hợp pháp. Thường xuyên tiến hành kiểm tra tình hình thực hiện pháp luật về giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật đất đai 2013. Ngoài ra, tăng cường rà soát, sửa đổi bổ sung, hoàn thiện chính sách pháp luật về đất đai theo hướng ổn định; kế thừa những quy định đã đi vào cuộc sống; nghiên cứu, lược bỏ những quy định không phù hợp, xa rời thực tế, hạn chế quy định mang tính thủ tục hành chính không cần thiết, giảm phiền hà cho doanh nghiệp nhưng vẫn đảm bảo quản lý môi trường chặt chẽ, hiệu quả.

Hoạt động thanh tra, kiểm tra, kiểm soát môi trường phải tiến hành có trọng tâm, trọng điểm, giải quyết dứt điểm những nội dung, vấn đề nóng, bức xúc về giao đất, cho thuê đất, thông qua đó cập nhật những quy định mới về đất đai, hướng dẫn cho các địa phương, doanh nghiệp hoàn thiện hồ sơ, thủ tục về giao đất, cho thuê đất, xử lý nghiêm các vi phạm giao đất, cho thuê đất. Ngoài ra, để công tác kiểm soát giao đất, cho thuê đất đạt được hiệu quả và thực sự là công cụ đắc lực, không thể thiếu trong công tác quản lý nhà nước về đất đai, bên cạnh việc hoàn thiện quy định pháp luật, tạo hành lang pháp lý cần thiết cho hoạt động thanh tra, kiểm tra chủ động, linh hoạt, cần có cơ chế sàng lọc đội ngũ cán bộ làm công tác kiểm tra, thanh tra có tâm, đủ tầm, trong sạch, bản lĩnh, hiểu biết pháp luật để vận dụng, xử lý tốt các tình huống cụ thể trong công tác kiểm soát hoạt động đất đai.

*** Các giải pháp khác**

Thứ nhất, tiếp tục hoàn thiện các quy định pháp luật đất đai nói chung và về giao đất, cho thuê đất nói riêng. Chú trọng và triển khai công tác hướng dẫn áp dụng thống nhất pháp luật. Tiếp tục rà soát, xây dựng và hoàn thiện các chính sách pháp luật về đất đai, cụ thể hóa, điều chỉnh, bổ sung các chính sách về đất đai phù hợp với tình hình của địa phương và các văn bản mới.

Thứ hai, đảm bảo sự minh bạch trong công tác giao đất, cho thuê đất. Thiếu thông tin là một trong những nguyên nhân khiến thị trường bất động sản kém minh bạch và khó bền vững. Do đó, để nâng cao hiệu quả của công tác định giá đất cần phải minh bạch thông tin thị trường đất đai và bất động sản. Muốn vậy, cần thực hiện tốt các hoạt động như: hoàn thành công tác đăng ký đất đai ban đầu và thực hiện đầy đủ việc đăng ký biến động đất đai; hoàn thiện công tác xây dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản trên địa bàn các tỉnh, thành phố; phải thực hiện công khai các quy hoạch có sử dụng đất đã được duyệt để nhân dân biết, giám sát, kiểm tra và thực hiện; cần nâng cao chất lượng hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản và các dịch vụ hỗ trợ thị trường bất động sản; cần tăng cường tính chuyên nghiệp và sự hoạt động của dịch vụ thẩm định giá và tư vấn giá đất và cần mở rộng diện giao đất bắt buộc phải thông qua đấu giá, đấu thầu quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất...

Thứ ba, tiếp tục hoàn thiện quy định về định giá đất như quy định khung giá đất, giá đất thuộc khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; phạm vi áp dụng đối với bảng giá đất do địa phương ban hành; phương pháp định giá đất, phạm vi áp dụng định giá đất đất cụ thể, đặc biệt là giá đất đối với các trường hợp có sự chuyển giao từ giao đất sang thuê đất.

Thứ tư, tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật về đất đai đối với người được giao đất, cho thuê đất, cũng như đối với cán bộ có thẩm quyền thực hiện công tác giao đất, cho thuê đất đặc biệt là trong công tác

đăng ký đất đai để giúp cho công tác quản lý nhà nước về đất đai ngày càng tốt hơn, góp phần hạn chế sai phạm trong giao đất, cho thuê đất. Đồng thời thường xuyên nâng cao trình độ chuyên môn cho cán bộ làm công tác này.

Ở cấp quốc gia, các cơ quan, bộ ngành tham gia quản lý đất đai cần tăng cường tuyên truyền và giúp người dân hiểu rõ về chủ trương, chính sách, pháp luật của Nhà nước về đất đai thông qua các phương tiện thông tin đại chúng. Ở cấp địa phương, Ủy ban nhân dân các cấp cần tổ chức thực hiện nghiêm túc quy chế dân chủ cơ sở trong huy động sự tham gia của người dân vào quá trình xây dựng quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội nói chung, các quy hoạch và kế hoạch phát triển ngành, phát triển đô thị và đặc biệt là quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất.

Thứ năm, chú trọng cải cách thủ tục hành chính. Chuẩn hóa các thủ tục hành chính về đất đai, tiếp tục đơn giản hóa các thủ tục hành chính đảm bảo nhanh, gọn, đúng luật. Xây dựng và kiện toàn công tác quản lý đất đai theo hướng hiện đại hóa trên cơ sở ứng dụng công nghệ hiện đại và mô hình quản lý tiên tiến. Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ là một trong những đột phá chiến lược chính để phát triển. Cung cấp từ 40-50% dịch vụ công trực tuyến cấp độ 3,4 tất cả thủ tục hành chính thuộc lĩnh vực tài nguyên môi trường.

Thứ sáu, thực hiện việc bố trí nguồn ngân sách chi sự nghiệp tài nguyên - môi trường đảm bảo cho việc thực hiện các nhiệm vụ chuyên môn và đầu tư cơ sở vật chất đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ đặt ra.

Để công tác thi hành các quy định của pháp luật về đất đai, giao đất, cho thuê đất ở nước ta đạt kết quả tốt, nghiêm chỉnh tuân thủ pháp luật, trên cơ sở lý luận và thực tiễn, tác giả đã xây dựng một số giải pháp. Giải pháp cơ bản nhất là hoàn thiện pháp luật về giao đất, cho thuê đất, tăng cường sự lãnh đạo và phát huy năng lực của các chủ thể trong quá trình thi hành pháp luật. Một số giải pháp quan trọng khác như tăng cường công tác hướng dẫn, giải thích pháp luật, tăng cường công tác kiểm tra, giám sát trong quá trình thi hành, phối hợp hoạt

động của các cơ quan có trách nhiệm áp dụng pháp luật và công tác tuyên truyền, phổ biến cho các chủ thể về pháp luật đất đai cũng như các quy định về giao đất, cho thuê đất trong lĩnh vực này. Hi vọng những giải pháp trên sẽ góp phần khắc phục những hạn chế trong công tác giao đất, cho thuê đất về đất đai ở nước ta trong giai đoạn hiện nay.

KẾT LUẬN

Đất đai là một trong những lĩnh vực được Nhà nước ta quan tâm hoàn thiện pháp luật và tổ chức thực hiện, trong đó đã chú trọng phân cấp cho chính quyền địa phương làm đại diện chủ sở hữu và quản lý đất đai. Cùng với việc đẩy mạnh phân cấp quản lý cho địa phương, thì kiểm soát việc thực hiện pháp luật đất đai là yêu cầu cấp thiết, đã trở thành nguyên tắc tổ chức, hoạt động của bộ máy nhà nước ở Việt Nam trong quản lý và tổ chức thực hiện pháp luật đất đai. Điều này đã được hiến định trong Hiến pháp năm 2013 với tư cách là nguyên tắc tổ chức bộ máy nhà nước, được cụ thể hóa tại Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản pháp luật liên quan đến tổ chức, hoạt động của các cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, chính trị - xã hội, quyền, nghĩa vụ của công dân.

Trong quá trình hội nhập và phát triển kinh tế như hiện nay, hệ thống pháp luật nói chung, pháp luật đất đai nói riêng có ý nghĩa và đóng vai trò hết sức quan trọng. Việc hoàn thiện hệ thống pháp luật, pháp luật về đất đai cần phải được tiến hành và bổ sung kịp thời. Để có thể thực hiện tốt điều này, sự phối hợp giữa cơ quan có thẩm quyền và các cơ quan hữu quan là không thể xem nhẹ, đặc biệt là cơ quan có thẩm quyền quản lý về vấn đề giao đất, cho thuê đất.

Qua thực tiễn áp dụng pháp luật đất đai, sự ra đời và có hiệu lực của luật đất đai năm 2013, là một bước ngoặt quan trọng, đánh dấu sự tiến bộ của cơ quan Nhà nước trong quản lý đất đai, đặc biệt là việc dành hẳn một chương quy định về vấn đề giao đất và cho thuê đất. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện các quy định này, cũng nảy sinh một số vướng mắc và bất cập nhất định. Đòi hỏi phải nghiên cứu, tổng kết nhằm có định hướng hoàn thiện hơn đối với pháp luật đất đai năm 2013 nói chung và các quy định giao đất, cho thuê đất nói riêng trong thời gian tới.

Việc nghiên cứu đề tài “*Giao đất, cho thuê đất theo luật đất đai năm 2013*” là cần thiết. Thông qua đề tài, giúp hiểu rõ hơn các quy định về giao đất,

cho thuê đất theo luật Đất đai năm 2013. Hiểu được ưu điểm, nhược điểm của các quy định này về mặt lý luận, cũng như trong quá trình áp dụng, thực hiện trong đời sống thực tế. Để từ đó, định hướng sửa đổi, hoàn thiện, và đề xuất một số giải pháp nhằm khắc phục những bất cập của quy định pháp luật, hạn chế những vướng mắc khó khăn trong quá trình áp dụng, thực hiện.

Có thể nói, nội dung của đề tài cũng là một trong những tài liệu tham khảo hữu ích cho các bạn học sinh, sinh viên, các cán bộ quản lý, cán bộ chuyên môn nghiệp vụ trong thực hiện công tác quản lý đất đai nói chung, hoạt động giao đất, cho thuê đất nói riêng. Mặt khác, đây cũng là một tài liệu có ý nghĩa và giá trị đối với các doanh nghiệp, các nhà đầu tư có nhu cầu thuê đất tại Việt Nam để phát triển kinh doanh thương mại.

Những giải pháp mà tác giả đưa ra có thể chưa phải là toàn diện, nhưng về mặt lý luận và thực tiễn vẫn có những ý nghĩa nhất định, góp phần vào việc hoàn thiện hệ thống pháp luật, tạo cơ sở hành lang pháp lý cho các hoạt động kinh tế-văn hóa-xã hội của nước ta.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Tài nguyên Môi trường (2014), *Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/06/2014 về Quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất*
2. Bộ Tài chính (2014), *Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/ 6/ 2014 hướng dẫn một số Điều của Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước*
3. Bộ chính trị (2012), *Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 Về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại*
4. Chính phủ (2004), *Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 hướng dẫn thi hành luật đất đai.*
5. Chính phủ (2006), *Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật đất đai.*
6. Chính phủ (2014), *Nghị định số 43/2013/NĐ-CP ngày 15/05/2014 ban hành chi tiết một số điều của Luật đất đai.*
7. Chính phủ (2017), *Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 về việc sửa đổi, bổ sung một số nghị định chi tiết thi hành Luật đất đai.*
8. Chính phủ (2016), *Nghị định số 46/2016/NĐ-CP ngày 06/01/2017 về việc sửa đổi, bổ sung một số nghị định chi tiết thi hành Luật đất đai.*
9. Chính phủ (2014), *Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.*
10. Chính phủ, (2009) *Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/08/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư*

11. Chính phủ (2014), *Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về quy định phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh khung giá đất, bảng giá đất; định giá đất cụ thể và hoạt động tư vấn xác định giá đất.*
12. Chính phủ, (1998), *Nghị định số 17/1998/NĐ-CP của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung khoảng 2 điều 4 của Nghị định số 87/CP ngày 17/08/1994 của Chính phủ quy định khung giá các loại đất*
13. Giáo trình luật đất đai-NXB ĐH Quốc Gia Hà Nội – 2004 - Chủ biên TS Trần Thị Cúc;
14. Giáo trình luật đất đai - ĐH Luật Hà Nội - 2006;
15. Luận văn thạc sĩ “*Pháp luật về giao đất tại Việt Nam*” của tác giả Lê Ngọc Đoàn (2016);
16. Luận văn thạc sĩ “*Đánh giá công tác quản lý giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn Thành phố Cẩm Phả-Quảng Ninh giai đoạn 2013-2015*” của tác giả Nguyễn Chí Thanh (2016);
17. Luận văn thạc sĩ “*Nghiên cứu đánh giá thực trạng sử dụng đất của các tổ chức được nhà nước giao đất cho thuê đất trên địa bàn quận Hai Bà Trưng –Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả sử dụng đất*” của tác giả Đỗ Lan Hương;
18. Luận văn thạc sĩ "*Pháp luật về giao đất dịch vụ cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp - Nghiên cứu cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội*" – của Đào Thị Hồng Minh (2014).;
19. Thạc sĩ Nguyễn Thị Thu Hiền với luận văn “*Pháp luật về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với doanh nghiệp ở Việt Nam*”- năm 2012;
20. Bài giảng về Luật đất đai của Trường Đại học Luật Vinh năm 2014;
21. Bài viết “*Quy định mới về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trong Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành*” của tác giả Nguyễn Xuân Trọng (2014);

22. Bài viết “*Nâng cao hiệu quả giao đất, cho thuê đất phù hợp với chế độ sở hữu toàn dân về đất đai*” của tác giả TS. Phan Thị Thanh Huyền – Tạp chí Tài nguyên và Môi trường (2015);
23. Bài viết “*Những thuận lợi và khó khăn khi lập và thực hiện kế hoạch sử dụng đất hàng năm ở cấp huyện*” của tác giả Phan Trung Hiền và Nguyễn Tấn Trung;
24. ThS. Nguyễn Thị Dung, Pháp luật về giao đất, cho thuê đất ở nước ta – thực trạng và giải pháp hoàn thiện, *Bản tin Thông tin Khoa học Lập pháp số 01-2013*, <https://thegioiluat.vn/bai-viet-hoc-thuat/Phap-luat-ve-giao-dat-cho-thue-dat-o-nuoc-ta--thuc-trang-va-giai-phap-hoan-thien-4914/>
25. Bài viết “*Đánh giá thực trạng công tác giao đất, cho thuê đất của các tổ chức trên địa bàn thành phố Thái Nguyên*” của các tác giả Lương Văn Hinh và đồng tác giả;
26. Tiến sĩ Nguyễn Mạnh Hùng, Bài nghiên cứu “*Thị trường bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp*”.
27. GS,TSKH Đặng Hùng , *Cần sửa đổi bổ sung gì cho Luật đất đai năm 2003*; <http://isponre.gov.vn/home/dien-dan/156-can-sua-doi-bo-sung-gi-cho-luat-dat-dai-nam-2003>;
28. Những điểm mới đáng chú ý của Luật đất đai sửa đổi 2013 – Duy Tân; <http://www.vksnd.hochiminhcity.gov.vn/tintuc/Lists/Posts/Post.aspx?List=ad9f76af-6b80-4ea2-a8be-93f18b9cad72&ID=205&Web=1eac1f4b-1d0d-4ae2-8f9a-e7c7668eac57>;
29. Lộ nguyên nhân vì sao xảy ra sai phạm đất đai ở Đồng Tâm; <https://news.zing.vn/lo-nguyen-nhan-vi-sao-xay-ra-sai-pham-dat-dai-o-dong-tam-post769718.html>;
30. Bất cập trong quản lý đất đai: Hệ lụy của sự thiếu trách nhiệm – Vũ Thủy; <http://www.hanoimoi.com.vn/Tin-tuc/Chinh-tri/684694/bat-cap-trong-quan-ly-dat-dai-he-luy-cua-su-thieu-trach-nhiem>;

31. Nhìn lại kết quả trong công tác quản lý Nhà nước về lĩnh vực đất đai - Theo ncseif.gov.vn; <http://tapchitaichinh.vn/nghien-cuu-trao-doi/nghien-cuu-dieu-tra/nhin-lai-ket-qua-trong-cong-tac-quan-ly-nha-nuoc-ve-linh-vuc-dat-dai-77280.html>;
32. Phía sau việc Thủ tướng chỉ đạo làm rõ việc giao đất vàng giá bèo ở tỉnh Thanh Hóa – Quảng Hải; <http://congly.vn/dieu-tra-diem-nong/phia-sau-viec-thu-tuong-chi-dao-lam-ro-giao-dat-vang-gia-beo-o-thanh-hoa-ong-chu-cac-du-an-la-ai-nang-luc-gio-ra-sao-209124.html>;
33. Quốc hội (1993), *Luật đất đai 24/L-CT ngày 14/07/1993*.
34. Quốc hội (2003), *Luật đất đai số 13/2003/QH11 ngày 26/11/2003*
35. Quốc hội (2013), *Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013*