

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

NGUYỄN THỊ CHƯƠNG

**QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC KINH TẾ ĐƯỢC NHÀ
NƯỚC CHO THUÊ ĐẤT THEO LUẬT ĐẤT ĐAI 2013 TỪ THỰC
TIỄN HUYỆN CHƯƠNG MỸ, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Chuyên ngành: Luật kinh tế

Mã số: 60 38.01.07

LUẬN VĂN THẠC SỸ LUẬT HỌC

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC

TS. ĐẶNG THỊ BÍCH LIỄU

HÀ NỘI – 2017

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu, kết quả nêu trong luận văn là trung thực và chưa từng được ai công bố trong bất kì công trình nào khác.

Tôi cam đoan rằng, mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn này đã được cảm ơn và các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc.

Hà Nội, ngày tháng năm 2017

Tác giả luận văn

Nguyễn Thị Chương

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
Chương 1 NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CƠ BẢN CỦA PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC KINH TẾ KHI ĐƯỢC NHÀ NƯỚC CHO THUÊ ĐẤT	5
1.1. Một số khái niệm.....	5
1.2. Cơ cấu pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất	10
1.3. Những yếu tố ảnh hưởng đến pháp luật về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất.....	15
Chương 2 THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ KHI ĐƯỢC NHÀ NƯỚC CHO THUÊ ĐẤT THEO LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2013 TỪ THỰC TIỄN TẠI ĐỊA BÀN HUYỆN CHƯƠNG MỸ, THÀNH PHỐ HÀ NỘI.....	22
2.1. Thực trạng pháp luật về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất theo Luật Đất đai năm 2013.....	22
2.2. Thực trạng thực hiện các quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất trên địa bàn huyện Chương Mỹ.....	36
Chương 3 ĐỊNH HƯỚNG VÀ MỘT SỐ GIẢI PHÁP NHẪM HOÀN THIỆN CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ KHI ĐƯỢC NHÀ NƯỚC CHO THUÊ ĐẤT	65
3.1. Định hướng hoàn thiện các quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất	65
3.2. Một số giải pháp nhằm hoàn thiện và nâng cao hiệu quả thực hiện các quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất	65
KẾT LUẬN	70

DANH MỤC HÌNH

Hình 2.1: Bản đồ hành chính huyện Chương Mỹ - TP. Hà Nội... ..	38
Hình 2.2: Cơ cấu kinh tế huyện Chương Mỹ.....	39
Hình 2.3: Siêu thị Lan Chi Chúc Sơn.....	49
Hình 2.4: Xưởng sản xuất gạch của công ty cổ phần Lan Thái.....	51
Hình 2.5: Công an huyện Chương Mỹ bắt giữ tàu khai thác cát trái phép	53
Hình 2.6: Nước thải từ nhà máy sản xuất bia Mạnh Hùng.....	56
Hình 2.7: Hồ tiên sa bị ô nhiễm, cá chết hàng loạt.....	56
Hình 2.8: Công trình 8 tầng của Công ty TNHH Đồ gỗ - Nội thất Xuân Tiến vẫn tiếp tục tồn tại, khi chưa có giấy phép xây dựng cũng như giấy chứng nhận QSDĐ.....	58

DANH MỤC BẢNG

Bảng 2.1: Tốc độ tăng trưởng kinh tế huyện Chương Mỹ giai đoạn 2012 – 2016.....	40
Bảng 2.2: Chuyển dịch cơ cấu kinh tế huyện Chương Mỹ giai đoạn 2012- 2016.....	41
Bảng 2.3: Tổng hợp diện tích đất cho thuê đối với các tổ chức kinh tế trên địa bàn huyện Chương Mỹ từ năm 2012 – 2016.....	43
Bảng 2.4: Số lượng tổ chức kinh tế thuê đất theo ngành nghề	44
Bảng 2.5: Danh sách doanh nghiệp nợ tiền thuê đất trên địa bàn huyện Chương Mỹ tính tới thời điểm 31/12/2016.....	59
Bảng 2.6: Danh sách doanh nghiệp nợ tiền thuê đất trên địa bàn huyện Chương Mỹ tính tới thời điểm 28/2/2017.....	60

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất nước ta đang trong quá trình đẩy mạnh công nghiệp hoá – hiện đại hoá, Việt Nam đã có những chính sách cởi mở, thông thoáng nhằm tạo điều kiện cho các nhà kinh doanh chuyên tâm đầu tư phát triển kinh tế. Chính sách đó đã đem lại nhiều hiệu quả khi số lượng cũng như chất lượng đầu tư của nước ta ngày một tăng. Các chính sách đó được thể hiện qua hệ thống Luật của nhà nước như: Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh bất động sản...

Nước ta đã thực hiện các chính sách thu hút đầu tư được nhiều năm và đang dần hoàn thiện trên cơ sở chính sách phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Năm 2013, Quốc hội thông qua Luật Đất đai (sửa đổi) trong đó có những điểm đổi mới về cho thuê đất nhằm giải quyết các vấn đề còn tồn tại, bất cập trong chính sách đất đai trong thời gian qua đã góp phần tăng sức hút với các tổ chức kinh tế. Theo báo cáo của Tổng cục thống kê kim ngạch hàng hoá xuất khẩu năm 2016 của khu vực kinh tế đạt 118.26 tỷ USD, tăng 10.4% (so với năm 2015 là 108.92 tỷ USD) mức tăng cao nhất từ năm 2012, góp 3.5 điểm phần trăm vào mức tăng chung của cả nước. So với năm 2015 kim ngạch xuất khẩu của khu vực kinh tế ngày càng tăng, dần dần khẳng định vị trí của mình đối với sự phát triển kinh tế đất nước.

Chương Mỹ là cửa ngõ của thủ đô Hà Nội với nhiều di tích lịch sử, danh lam thắng cảnh đẹp, ngoài ra còn có nhiều nhà máy, khu công nghiệp, tạo điều kiện giao lưu, phát triển kinh tế xã hội nên Chương Mỹ thu hút các nhà đầu tư với nhiều lĩnh vực. Tuy nhiên, Chương Mỹ là cửa ngõ Thủ đô vấn đề phát triển kinh tế và thu hút đầu tư gặp nhiều khó khăn. Sức hút lớn đi đôi với áp lực quản lý lớn, vấn đề sử dụng đất của các doanh nghiệp cần được tìm hiểu và đánh giá một cách khách quan, từ đó đề xuất giải pháp giúp hoàn thiện các quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất, giúp cải thiện chính sách thu hút vốn đầu tư trong nước, đem lại hiệu quả kinh tế, xã hội và môi trường nhưng đồng thời phải đảm bảo thực hiện tốt các quyền và nghĩa vụ của các doanh nghiệp, đặc biệt là các doanh nghiệp được Nhà nước cho thuê đất để sản xuất kinh doanh.

Với ý nghĩa trên, việc lựa chọn đề tài: **“Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế được nhà nước cho thuê đất theo luật đất đai 2013 từ thực tiễn huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.”** là cần thiết và có ý nghĩa thiết thực trong tình hình hiện nay.

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Vấn đề cho thuê đất đối với doanh nghiệp đã có các công trình, bài báo nghiên cứu ở mức độ và phạm vi khác nhau, như:

- Nguyễn Thị Thu Hiền (2012), *Pháp luật về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với doanh nghiệp ở Việt Nam*, Luận văn thạc sĩ luật học, Khoa Luật - Đại học Quốc gia Hà Nội.

- Nguyễn Thu Hoài (2016), *Đánh giá thực trạng tình hình giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn*, Luận văn thạc sĩ – Trường Đại học Khoa học Tự nhiên.

- TS. Nguyễn Quang Tuyền - Nguyễn Xuân Trọng, *Bàn về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất..*

Tuy nhiên chưa có công trình nào nghiên cứu chuyên sâu về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất theo Luật Đất đai năm 2013, nghiên cứu thực trạng các quan điểm pháp luật về vấn đề này, chỉ ra tồn tại, bất cập và nguyên nhân của các tồn tại, hạn chế trên cơ sở đánh giá thực trạng thi hành. Từ việc được tiếp cận vấn đề từ tổng quan chính sách, pháp luật về cho thuê đất đối với các doanh nghiệp, đặc biệt từ thực tiễn hoạt động Nhà nước cho các doanh nghiệp thuê đất tại địa bàn huyện Chương Mỹ, nghiên cứu chỉ ra những tồn tại, bất cập của thực trạng các quy định pháp luật và thực tế thực hiện các quy định này; trên cơ sở đó sẽ đề xuất định hướng và một số giải pháp nhằm góp phần hoàn thiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất theo Luật Đất đai năm 2013.

3. Mục tiêu và nhiệm vụ nghiên cứu

Nghiên cứu những vấn đề lý luận cơ bản của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất theo luật Đất đai năm 2013.

Hệ thống hoá những vấn đề lý luận cơ bản của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất.

Đánh giá thực trạng các quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất và tình hình thực hiện các quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất trên địa bàn huyện Chương Mỹ.

Đề xuất định hướng và các giải pháp nhằm giải quyết tồn tại, bất cập trong các quy định pháp luật hiện hành, góp phần hoàn thiện các quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất, hoàn thiện pháp luật đất đai đồng thời nâng cao hiệu quả thực hiện các quy định này phù hợp với tình hình kinh tế - xã hội hiện nay.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

Luận văn tập trung nghiên cứu các quan hệ pháp luật phát sinh khi Nhà nước cho các tổ chức kinh tế thuê đất, các quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất trong phạm vi luật Đất đai năm 2013, và thực tiễn thực hiện tại địa bàn huyện Chương Mỹ.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

Để đạt được mục tiêu nghiên cứu của đề tài, luận văn đã sử dụng các phương pháp nghiên cứu chủ yếu sau:

- Phương pháp luận triết học của chủ nghĩa Mác – Lênin, cụ thể là phương pháp duy vật biện chứng, phương pháp duy vật lịch sử.

- Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu: Về điều kiện tự nhiên, điều kiện kinh tế - xã hội, thu thập thông tin tư liệu về công tác cho thuê đất tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn nghiên cứu. Dựa vào số liệu từ thông tin thu thập được thông qua điều tra thực tế tình hình cho thuê đất, tình hình sử dụng đất, tình hình thực hiện các quyền nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế trên địa bàn huyện Chương Mỹ.

- Phương pháp thống kê, tổng hợp, đánh giá: Từ tài liệu, số liệu đã thu thập được về tình hình cho thuê đất của huyện Chương Mỹ, thực hiện thống kê, tổng hợp

và đánh giá thực trạng việc thực hiện các quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất theo luật Đất đai 2013 và trên địa bàn huyện Chương Mỹ.

- Phương pháp so sánh, phân tích nhằm chỉ ra những hạn chế, bất cập trong các quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất và thực hiện các quy định này trên địa bàn huyện Chương Mỹ.

6. Ý nghĩa luận và thực tiễn của luận văn

Trên cơ sở nghiên cứu, phân tích các quan hệ kinh tế phát sinh quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế và các quy định về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất theo luật Đất đai năm 2013 và so sánh với những quy định của luật Đất đai năm 2003, luận văn đã chỉ ra được những ưu điểm, nhược điểm, tồn tại, bất cập trong quy định về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất trong Luật Đất đai 2013. Qua thực tiễn tìm hiểu tại huyện Chương Mỹ - Hà Nội, luận văn không những chỉ ra những kết quả đạt được mà còn chỉ ra được những hạn chế còn tồn tại trong công tác thực hiện các quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất, các giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện các quy định này trên địa bàn huyện Chương Mỹ nói riêng và thành phố Hà Nội nói chung. Từ đó đưa ra được những định hướng và giải pháp nhằm hoàn thiện các quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất.

7. Cơ cấu của Luận văn

Chương 1: Những vấn đề lý luận cơ bản của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất.

Chương 2: Thực trạng pháp luật về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất theo Luật Đất đai năm 2013 từ thực tiễn thực hiện tại huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

Chương 3: Định hướng và một số giải pháp nhằm hoàn thiện và nâng cao hiệu quả thực hiện các quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất.

Chương 1

NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CƠ BẢN CỦA PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC KINH TẾ KHI ĐƯỢC NHÀ NƯỚC CHO THUÊ ĐẤT

1.1. Một số khái niệm

1.1.1. Khái niệm tổ chức kinh tế

Hiện nay có nhiều khái niệm về tổ chức kinh tế. Trong đó có một số khái niệm được nêu trong các luật như sau:

Theo Luật đầu tư 2014 tại Điều 3 có ghi: “Tổ chức kinh tế là tổ chức được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam, gồm doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã và các tổ chức khác thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh”.

Theo bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015 quy định: “Pháp nhân thương mại là pháp nhân có mục tiêu chính là tìm kiếm lợi nhuận và lợi nhuận được chia cho các thành viên. Pháp nhân thương mại bao gồm doanh nghiệp và các tổ chức kinh tế khác. Việc thành lập, hoạt động và chấm dứt pháp nhân thương mại được thực hiện theo quy định của Bộ luật dân sự 2015, Luật doanh nghiệp và quy định khác của pháp luật có liên quan”.

Theo Luật Đất đai 2013 tại Điều 3 nêu: “Tổ chức kinh tế bao gồm doanh nghiệp, hợp tác xã và tổ chức kinh tế khác theo quy định của pháp luật về dân sự, trừ doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.”

Theo Luật Doanh nghiệp 2014 tại Điều 3 nêu: “Doanh nghiệp là tổ chức có tên riêng, có tài sản, có trụ sở giao dịch, được đăng ký thành lập theo quy định của pháp luật nhằm mục đích kinh doanh”.

Trong Luật Hợp tác xã tại Điều 3 khoản 1, khoản 2 ghi: “Hợp tác xã là tổ chức kinh tế tập thể, đồng sở hữu, có tư cách pháp nhân, do ít nhất 07 thành viên tự nguyện thành lập và hợp tác tương trợ lẫn nhau trong hoạt động sản xuất, kinh doanh, tạo việc làm nhằm đáp ứng nhu cầu chung của thành viên, trên cơ sở tự chủ, tự chịu trách nhiệm, bình đẳng và dân chủ trong quản lý hợp tác xã.”

“Liên hiệp hợp tác xã là tổ chức kinh tế tập thể, đồng sở hữu, có tư cách pháp nhân, do ít nhất 04 hợp tác xã tự nguyện thành lập và hợp tác tương trợ lẫn nhau trong hoạt động sản xuất, kinh doanh nhằm đáp ứng nhu cầu chung của hợp tác xã thành viên, trên cơ sở tự chủ, tự chịu trách nhiệm, bình đẳng và dân chủ trong quản lý liên hiệp hợp tác xã.”

Tựu chung lại, tổ chức kinh tế là một pháp nhân thương mại, được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam, có mục tiêu chính là tìm kiếm lợi nhuận.

Xuất phát từ quy định trên ta thấy tổ chức kinh tế phải mang những đặc điểm như:

- Được thành lập theo quy định của pháp luật;
- Thực hiện các hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Có tên riêng, có tài sản, có trụ sở giao dịch;
- Có điều lệ tổ chức và hoạt động...

1.1.2. Khái niệm Nhà nước cho thuê đất và các hình thức Nhà nước cho thuê đất

1.1.2.1. Khái niệm Nhà nước cho thuê đất

Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Tuy nhiên trên thực tế Nhà nước không trực tiếp sử dụng toàn bộ đất mà giao phần lớn đất đai cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng, đồng thời bằng pháp luật quy định cho họ các quyền và những nghĩa vụ nhất định trong quá trình sử dụng đất. Việc quy định các quyền này một mặt biểu hiện ý chí của Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu, mặt khác còn biểu hiện ý chí của Nhà nước với tư cách là tổ chức quyền lực công nắm quyền lực chính trị, trực tiếp ban hành pháp luật, nên các quyền và nghĩa vụ đó người sử dụng đất phải tuân thủ nhằm sử dụng vốn đất đai của quốc gia một cách hợp pháp, tiết kiệm, đạt hiệu quả kinh tế cao.

Theo Luật Đất đai 2013, Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất được định nghĩa như sau:

“*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.” (Khoản 8 Điều 3 Luật Đất đai 2013).

Như vậy, trong quan hệ Nhà nước cho tổ chức kinh tế thuê đất một bên là Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu và một bên là tổ chức đi thuê đất (trong đó có các tổ chức kinh tế thuộc các thành phần kinh tế...), các hộ gia đình, các cá nhân.

Từ khía niệm chung về Nhà nước cho thuê đất nêu trên ta có thể định nghĩa Nhà nước cho các tổ chức kinh tế thuê đất là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho tổ chức kinh tế có nhu cầu sử dụng đất thông qua hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

1.1.2.2. Các hình thức Nhà nước cho thuê đất

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.

Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm 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, tiền thuê đất được thanh toán từng năm trong khoảng thời gian thuê đất.

Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê 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, tiền thuê đất được thanh toán một lần trong cả thời gian thuê và được quy định rõ trong điều khoản của hợp đồng.

Luật Đất đai 2013 đã có quy định cụ thể về các trường hợp được Nhà nước cho thuê đất, bao gồm trả tiền thuê đất hàng năm hoặc trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Trong đó bao gồm:

- 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 này;
- Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất sử dụng 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;

- 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.
- Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm 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.

1.1.3. Khái niệm pháp luật về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất

Dưới góc độ kinh tế, đất đai ngày nay không chỉ được coi là tài nguyên, tài sản mà nó còn được coi là nguồn lực quan trọng đối với bất kì quốc gia nào. Khi xem xét đất đai như là nguồn lực thì các quan hệ về đất đai được mở rộng, vai trò của nó trong nền kinh tế được nhìn nhận đầy đủ, toàn diện và phức tạp hơn. Trong nền kinh tế, bất cứ nguồn lực nào cũng đòi hỏi phải được sử dụng hiệu quả. Đối với đất đai yêu cầu này lại càng cần thiết hơn vì không chỉ là nguồn vốn, đất đai còn là một nguồn lực khan hiếm, do đó trong sử dụng đòi hỏi phải sử dụng một cách tiết kiệm nhất nhưng cho hiệu quả cao nhất.

Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Để đảm bảo các quan hệ đất đai nói chung và quan hệ đất đai khi Nhà nước cho thuê đất nói riêng phát triển theo hướng mà Nhà nước mong muốn, nay muốn Nhà nước phải ban hành các quy định pháp luật để điều chỉnh. Thực tế trong nhiều năm qua Nhà nước đã ban hành nhiều văn bản quy phạm pháp luật để điều

chính các quan hệ này, bao gồm Hiến pháp 1992, Luật Đất đai 1993, Luật Đất đai 2003, Luật Đất đai 2013 và nhiều văn bản hướng dẫn thi hành.

Pháp luật về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất là toàn bộ các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành trong đó quy định căn cứ xác lập quyền và nghĩa vụ, điều kiện thực hiện và bảo vệ các quyền và nghĩa vụ của các tổ chức và cá nhân được Nhà nước cho sử dụng đất.

1.1.3.1. Khái niệm quyền của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất

Dưới góc độ ngôn ngữ học: “Quyền: Điều mà pháp luật hoặc xã hội công nhận cho được hưởng, được làm, được đòi hỏi” [29].

Dưới góc độ pháp lý: Quyền, những việc mà một người được làm mà không bị ai ngăn cản, hạn chế. Phân loại quyền gồm có: 1. Quyền đương nhiên như quyền làm người, quyền được sống, quyền được tự do, quyền mưu cầu hạnh phúc; 2. Quyền do luật pháp cho phép làm hoặc luật pháp không cấm làm (quyền pháp lý); 3. Quyền do điều lệ của tổ chức chính trị - xã hội, các tổ chức quần chúng cho phép hội viên được làm; 4. Quyền do người khác uỷ quyền v.v. [30].

Điều 189 Bộ Luật Dân sự năm 2015 quy định như sau về quyền sử dụng: Quyền sử dụng là quyền khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản. Quyền sử dụng có thể được chuyển giao cho người khác theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

Từ khái niệm quyền trên đây, có thể hiểu quyền của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất như sau: quyền của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất là quyền khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ việc sử dụng đất, những việc mà tổ chức kinh tế được pháp luật cho phép làm hoặc những việc tổ chức kinh tế thực hiện mà không bị pháp luật ngăn cấm trong quá trình sử dụng đất. ví dụ: quyền được cấp GCNQSDĐ; quyền được sử dụng vào hoạt động sản xuất kinh doanh như làm nhà xưởng, trụ sở giao dịch... quyền được khiếu nại, tố cáo về đất đai v.v.

Do tính chất đặc thù của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai ở nước ta nên quyền sử dụng đất được hình thành trên cơ sở quyền sở hữu toàn dân, Nhà nước cho

các tổ chức kinh tế thuê đất sử dụng có thời hạn cụ thể, diện tích giới hạn phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội và nhu cầu sử dụng đất của tổ chức kinh tế.

1.1.3.2. Khái niệm nghĩa vụ của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất

Dưới góc độ ngôn ngữ học: “Nghĩa vụ: Việc mà pháp luật hay đạo đức bắt buộc phải làm đối với xã hội, đối với người khác” [29].

Dưới góc độ pháp lý: Nghĩa vụ: những hành vi mà một người phải thực hiện vì lợi ích của người khác. Có 3 loại nghĩa vụ: (a) Nghĩa vụ theo phong tục: nghĩa vụ do phong tục, tập quán của địa phương quy định; (b) Nghĩa vụ về đạo đức, nhân văn: con phải có hiếu với cha mẹ, vợ chồng phải sống chung thủy với nhau v.v; (c) Nghĩa vụ pháp lý: những nghĩa vụ đã được pháp luật quy định, nghĩa vụ công dân do Hiến pháp và các luật quy định [30].

Điều 274 Bộ Luật Dân sự năm 2015 có định nghĩa về nghĩa vụ như sau: “Nghĩa vụ là việc mà theo đó, một hoặc nhiều chủ thể (sau đây gọi chung là bên có nghĩa vụ) phải chuyển giao vật, chuyển giao quyền, trả tiền hoặc giấy tờ có giá, thực hiện công việc hoặc không được thực hiện công việc nhất định vì lợi ích của một hoặc nhiều chủ thể khác (sau đây gọi chung là bên có quyền)”.

Từ khái niệm chung về nghĩa vụ được đề cập trên đây, chúng ta có thể hiểu nghĩa vụ của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất như sau: Nghĩa vụ của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất là những hành vi do pháp luật quy định buộc tổ chức kinh tế phải thực hiện hoặc không được thực hiện vì lợi ích của Nhà nước, của xã hội và của tổ chức, cá nhân khác trong quá trình sử dụng đất. Ví dụ: Nghĩa vụ SDD đúng mục đích, đúng ranh giới; nghĩa vụ bồi bổ, cải tạo đất v.v.

1.2. Cơ cấu pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất

1.2.1. Cơ cấu pháp luật về quyền của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất

Nói đến nội dung pháp luật về quyền của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất, thông thường người ta bàn đến khía cạnh:

- Một là các quy định xác lập quyền của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất;

- Hai là các quy định pháp luật về nội dung các quyền và thực hiện quyền của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất;
- Ba là, các quy định pháp luật bảo đảm thực hiện các quyền tức là khả năng pháp luật có thể và cần can thiệp để bảo đảm cho các quyền đó được thực hiện mà không gặp sự cản trở hay trở ngại từ bất cứ cá nhân, tổ chức nào.

Tuy nhiên, việc thực hiện quyền còn phụ thuộc vào chính khả năng của chủ thể được pháp luật trao cho quyền đó.

Các quy định pháp luật xác lập quyền sử dụng đất của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất

Về nguyên tắc, người có năng lực pháp lý đất đai mới được hưởng quyền và làm nghĩa vụ pháp lý trong quan hệ pháp luật đất đai. Các tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng thì năng lực pháp lý đất đai của họ xuất hiện cùng lúc với quyết định thành lập cơ quan, tổ chức đó. Khoản 2 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 500 Luật Dân sự 2015 và Khoản 8, 16 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 đã quy định căn cứ xác lập quyền sử dụng đất hợp pháp. Các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất dựa trên những quy định này được pháp luật bảo vệ khi thực hiện các quyền với tư cách của người sử dụng đất.

Các quy định pháp luật về nội dung các quyền của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất

Luật Đất đai năm 2013 dành hẳn Chương XI quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất, trong đó Mục 1 quy định chung về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất, Mục 2 quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức sử dụng đất, Mục 5 quy định rõ ràng về điều kiện thực hiện các quyền của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất.

Điều 166 quy định những quyền chung của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất.

Điều 167 quy định quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất.

Điều 170 quy định nghĩa vụ chung của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất.

Điều 172 quy định về quyền được lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất.

Điều 174 quy định quyền và nghĩa vụ của tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê

Điều 175 quy định quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm

Điều 176 quy định quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất

Điều 177 quy định quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế khi giải thể, phá sản

Điều 178 quy định quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế được thuê đất để xây dựng công trình ngầm.

Điều 188 quy định về điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Điều 189 quy định về điều kiện bán, mua tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm.

Điều 190 quy định về điều kiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp.

Điều 192 quy định về trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện.

Điều 193 quy định về điều kiện nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp.

Điều 194 quy định về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở; dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê.

Các quy định pháp luật về điều kiện đảm bảo thực hiện quyền của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất

Khi lợi ích liên quan đến quyền sử dụng đất bị xâm phạm thì các tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất có thể áp dụng những biện pháp nào để bảo vệ quyền và lợi ích của mình. Điều 166 Luật Đất đai 2013, hay Nghị định 47/2014/NĐ-CP quy định rõ việc bảo đảm thực hiện quyền dân sự như sau:

Khoản 4,5,6 Điều 166 Luật Đất đai 2013 có quy định như sau:

“5. Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình.

6. Được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này.

7. 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”.

Điều 207 Luật Đất đai 2013 quy định việc xử lý đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ trong lĩnh vực đất đai.

Nghị định 47/2014/NĐ-CP quy định về việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất cũng là một trong những văn bản bảo vệ quyền của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất.

Theo quy định của Luật Đất Đai 2013, khi quyền lợi bị xâm phạm, tùy từng trường hợp cụ thể để lựa chọn những biện pháp để bảo vệ quyền và lợi ích của mình như phương pháp hòa giải, khởi kiện, khiếu nại, khiếu kiện hoặc tố cáo.

1.2.2. Cơ cấu pháp luật về nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất

Bên cạnh được hưởng những quyền lợi chính đáng khi được Nhà nước cho thuê đất thì những doanh nghiệp ấy cũng cần phải tuân thủ những nghĩa vụ mà một chủ thể sử dụng đất phải chấp hành. Cũng như quyền, nội dung pháp luật về nghĩa vụ xoay quanh vấn đề chính là:

- Một là các quy định xác lập nghĩa vụ của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất;
- Hai là các quy định pháp luật về nội dung các nghĩa vụ và thực hiện nghĩa vụ của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất;
- Ba là, các quy định pháp luật về xử lý vi phạm nghĩa vụ của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất;

Các quy định pháp luật xác lập nghĩa vụ sử dụng đất của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất

Về nguyên tắc, người có năng lực pháp lý đất đai mới phải thực hiện nghĩa vụ pháp lý trong quan hệ pháp luật đất đai. Các tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng thì năng lực pháp lý đất đai của họ xuất hiện cùng lúc với quyết định thành lập cơ quan, tổ chức đó. Khoản 2 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 500 Luật Dân sự 2015 và Khoản 8, 16 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 đã quy định căn cứ xác lập nghĩa vụ sử dụng đất hợp pháp. Các cơ quan Nhà nước dựa trên những quy định yêu cầu các tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất thực hiện đúng và nghiêm các nghĩa vụ mà tổ chức đó phải thực hiện.

Các quy định pháp luật về nội dung các nghĩa vụ và thực hiện nghĩa vụ của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất

Luật Đất đai năm 2013 quy định về nghĩa vụ của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất, đặc biệt là các tổ chức sử dụng đất cụ thể qua Điều 170, 175, 176, 177, 178.

Điều 170 quy định nghĩa vụ chung của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất như: sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định, thực hiện kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính, bảo vệ đất, môi trường ... theo đúng quy định của pháp luật...

Điều 174 quy định quyền và nghĩa vụ của tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê

Điều 175 quy định quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm

Điều 176 quy định quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất

Điều 177 quy định quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế khi giải thể, phá sản

Điều 178 quy định quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế được thuê đất để xây dựng công trình ngầm.

Các quy định pháp luật về xử lý vi phạm nghĩa vụ của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất

Việc vi phạm hay thực hiện trái với những quy định về nghĩa vụ sử dụng đất của các tổ chức kinh tế sẽ bị Nhà nước xử lý theo quy định của luật pháp. Việc chế tài các vi phạm nghĩa vụ sử dụng đất được Nhà nước quy định thông qua các quy định cụ thể:

Nghị định 102/2014/NĐ-CP quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Điều 64 Luật Đất đai 2013 quy định việc thu hồi đất với các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai.

Điều 206 Luật Đất đai 2013 quy định việc xử lý đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai.

1.3. Những yếu tố ảnh hưởng đến pháp luật về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất

Pháp luật là hệ thống quy tắc xử sự mang tính bắt buộc chung do nhà nước ban hành hoặc thừa nhận nhằm điều chỉnh các mối quan hệ xã hội theo mục tiêu, định hướng cụ thể.

Pháp luật về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất là một bộ phận của pháp luật đất đai. Do vậy, pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất bị chi phối, ảnh hưởng bởi một số yếu tố sau:

1.3.1. Đường lối chính sách của Đảng

Đường lối chính sách của Đảng định ra mục tiêu và phương hướng phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong một giai đoạn nhất định, định ra những phương pháp cách thức cơ bản để có thể thực hiện những mục tiêu và phương hướng đó. Những mục tiêu, phương hướng, phương pháp và cách thức đó sẽ được nhà nước thể chế hóa thành pháp luật và tổ chức thực hiện trong thực tế. Vì thế đường lối chính sách của Đảng là một trong những yếu tố có sức ảnh hưởng lớn nhất đến nội dung của pháp luật, đặc biệt là pháp luật đất đai. Nội dung các quy định về quyền và

nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất đều phải phù hợp, không được trái với đường lối, chính sách của Đảng.

Nghị quyết Ban chấp hành Trung ương Đảng khoá XI hội nghị lần thứ sáu đã đặt ra mục tiêu 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. Hội nghị cũng đã đưa ra quan điểm chỉ đạo như sau:

- Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Quyền sử dụng đất là một loại tài sản và hàng hoá đặc biệt, nhưng không phải là quyền sở hữu, được xác định cụ thể phù hợp với từng loại đất, từng đối tượng và hình thức giao đất, cho thuê đất. Nhà nước thực hiện quyền của chủ sở hữu thông qua việc quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; cho phép chuyển mục đích sử dụng và quy định thời hạn sử dụng đất; quyết định giá đất; quyết định chính sách điều tiết phân giá trị tăng thêm từ đất không phải do người sử dụng đất tạo ra; trao quyền sử dụng đất và thu hồi đất để sử dụng vào các mục đích quốc phòng, an ninh, phục vụ lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và các dự án phát triển kinh tế, xã hội theo quy định của pháp luật.

- Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất để sử dụng ổn định lâu dài hoặc có thời hạn và có các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, tùy theo từng loại đất và nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Người sử dụng đất có nghĩa vụ phải đăng ký quyền sử dụng đất, sử dụng đất đúng mục đích, tuân thủ quy hoạch, trả lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất, chấp hành pháp luật về đất đai.

- Đất đai được phân bổ hợp lý, sử dụng đúng mục đích, tiết kiệm và có hiệu quả cao; bảo đảm lợi ích trước mắt và lâu dài, bảo vệ môi trường sinh thái, đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững đất nước; nâng cao chất lượng và bảo vệ đất canh tác nông nghiệp, bảo đảm an ninh lương thực quốc gia.

- Chính sách, pháp luật về đất đai phải góp phần ổn định chính trị - xã hội, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, hội nhập quốc tế; huy động tốt nhất nguồn lực từ đất để phát triển đất nước; bảo đảm hài hoà lợi ích của Nhà nước, của người sử dụng đất và của nhà đầu tư; bảo đảm cho thị trường bất động sản, trong đó có quyền sử dụng đất, phát triển lành mạnh, ngăn chặn tình trạng đầu cơ. Sử dụng có hiệu quả các công cụ về giá, thuế trong quản lý đất đai nhằm khắc phục tình trạng lãng phí, tham nhũng, khiếu kiện.

- Nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai; đẩy mạnh cải cách hành chính, bảo đảm công khai, minh bạch trong quản lý đất đai. Phát triển đa dạng các loại hình dịch vụ về đất đai. Xây dựng hệ thống quản lý đất đai tiên tiến, ưu tiên đầu tư xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu, hạ tầng thông tin đất đai hiện đại.

- Tăng cường sự lãnh đạo của Đảng và quản lý của Nhà nước, phát huy vai trò của Mặt trận Tổ quốc, các đoàn thể nhân dân và toàn dân trong thực hiện chính sách, pháp luật về đất đai. Bảo đảm sự quản lý thống nhất của Nhà nước cấp Trung ương về đất đai, đồng thời phân cấp phù hợp cho địa phương, có chế tài xử lý nghiêm các hành vi vi phạm chính sách, pháp luật về đất đai. Kiên quyết lập lại trật tự trong quản lý, sử dụng đất đai.

Để đáp ứng yêu cầu đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới đất nước, trên cơ sở kế thừa những định hướng về chính sách, pháp luật đất đai đã nêu trong Nghị quyết Hội nghị lần thứ bảy Ban Chấp hành Trung ương Đảng khoá IX, cần tiếp tục đổi mới và hoàn thiện chính sách, pháp luật về đất đai trong đó bao gồm cả việc cho thuê đất, cụ thể như sau:

- Thu hẹp các đối tượng được giao đất và mở rộng đối tượng được thuê đất. Việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế, xã hội được thực hiện chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất.

- Tiếp tục giao đất, cho thuê đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng có thời hạn theo hướng kéo dài hơn quy định hiện hành để khuyến khích nông dân gắn bó hơn với đất và yên tâm đầu tư sản xuất. Đồng thời, mở rộng hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp phù hợp với điều kiện cụ thể từng vùng, từng giai đoạn để tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình tích tụ, tập trung đất đai,

từng bước hình thành những vùng sản xuất hàng hoá lớn trong nông nghiệp. Sớm có giải pháp đáp ứng nhu cầu đất sản xuất và việc làm cho bộ phận đông bào dân tộc thiểu số đang không có đất sản xuất.

- Tập trung rà soát, xử lý dứt điểm những trường hợp đất đã giao cho các cơ quan hành chính, đơn vị sự nghiệp, tổ chức đoàn thể nhưng không sử dụng hoặc sử dụng sai mục đích, trái pháp luật. Thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất khi sắp xếp lại trụ sở, cơ sở làm việc thuộc sở hữu nhà nước để chuyển sang mục đích phát triển kinh tế.

- Quy định cụ thể điều kiện để nhà đầu tư được giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án phát triển kinh tế, xã hội; đồng thời có chế tài đồng bộ, cụ thể để xử lý nghiêm, dứt điểm các trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, nhưng sử dụng lãng phí, không đúng mục đích, đầu cơ đất, chậm đưa đất vào sử dụng; không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất, giá trị đã đầu tư vào đất đối với các trường hợp bị thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai.

1.3.2. Quá trình hội nhập quốc tế của Việt Nam

Toàn cầu hóa là kết quả tất yếu của quá trình tự do hóa kinh tế và hội nhập quốc tế.

Sau 11 năm ròn rã qua 15 vòng đàm phán, 7/11/2006 tại Geneva, Việt Nam đã chính thức bước vào ngôi nhà chung của Tổ chức Thương mại thế giới (WTO) - thành viên thứ 150 của tổ chức này. Khi gia nhập WTO, Việt Nam được tiếp cận thị trường hàng hoá và dịch vụ ở tất cả các nước thành viên với mức thuế nhập khẩu đã được cắt giảm và các ngành dịch vụ, không bị phân biệt đối xử. Bên cạnh đó, việc hoàn thiện hệ thống pháp luật kinh tế theo cơ chế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa và thực hiện công khai minh bạch các thiết chế quản lý theo quy định của WTO, môi trường kinh doanh của Việt Nam ngày càng được cải thiện. Việc gia nhập WTO, hội nhập vào nền kinh tế thế giới cũng thúc đẩy tiến trình cải cách trong nước, bảo đảm cho tiến trình cải cách của Việt Nam đồng bộ hơn, có hiệu quả hơn.

Hiệp định đối tác kinh tế chiến lược xuyên Thái Bình Dương (TPP) được xem là nền tảng để Việt Nam hội nhập kinh tế khu vực và nhắm đến các nền kinh tế khác trong khu vực Châu Á - Thái Bình Dương. Gia nhập TPP đã tạo điều kiện cho

các doanh nghiệp Việt Nam tham gia vào thị trường thương mại với hơn 800 triệu người cùng sự liên kết của các nước thành viên với cơ chế cạnh tranh chung trong nhiều lĩnh vực. Khi một nền kinh tế tham gia tiến trình hội nhập kinh tế có nghĩa là quốc gia đó đã chấp nhận xóa bỏ toàn bộ hay một phần các rào cản thuế quan về thương mại, đầu tư trong phạm vi lãnh thổ của nước mình để hàng hóa, dịch vụ, vốn đầu tư của nước ngoài có thể được dễ dàng trao đổi và thực hiện tại nước mình. Theo lộ trình, Việt Nam phải từng bước mở cửa thị trường, cho phép nhà đầu tư nước ngoài được kinh doanh, được thành lập công ty, góp vốn, mua cổ phần của các công ty Việt Nam trong hầu hết các lĩnh vực của nền kinh tế. Điều đó đồng nghĩa với việc ngày càng nhiều các doanh nghiệp nước ngoài đầu tư tại Việt Nam, thuê đất và sản xuất kinh doanh ở nhiều ngành nghề, lĩnh vực.

Bối cảnh đó đã đặt ra yêu cầu đối không nhỏ tới pháp luật Việt Nam nói chung, pháp luật về việc cho thuê đất đai với các tổ chức kinh tế nói riêng phải thay đổi sao cho phù hợp với quá trình hội nhập, tạo điều kiện thuận lợi để nền kinh tế trong nước ngày càng phát triển.

1.3.3. Các thủ tục hành chính, cơ chế quản lý

Hiện nay thủ tục hành chính ở nước ta còn những nhược điểm: Hình thức đòi hỏi quá nhiều giấy tờ, gây phiền hà cho nhân dân; nặng nề, nhiều cửa, nhiều cấp trung gian, rườm rà, không rõ ràng về trách nhiệm; không phù hợp với yêu cầu của thời kỳ mở cửa và hội nhập. Thủ tục hành chính thiếu thống nhất, thường bị thay đổi một cách tùy tiện, thiếu công khai, minh bạch.

Nhược điểm trên gây phiền hà cho việc thực hiện quyền tự do, lợi ích và công việc chung của cơ quan, gây trở ngại cho việc giao lưu và hợp tác giữa nước ta với nước ngoài, gây ra tệ cửa quyền, bệnh giấy tờ trong hệ thống cơ quan hành chính, là nơi thuận lợi cho nạn tham nhũng, lãng phí phát sinh, hoành hành.

Chính vì vậy, cải cách thủ tục hành chính là yêu cầu bức xúc của nhân dân, doanh nghiệp, của các tổ chức và nhà đầu tư nước ngoài, đặc biệt là các thủ tục hành chính liên quan đến cho các tổ chức kinh tế thuê đất. Trong tiến trình phát triển và hội nhập, cải cách thủ tục hành chính có một vai trò đặc biệt quan trọng.

Nếu thủ tục hành chính nói riêng, nền hành chính nói chung không được hay chậm cải cách thì sẽ là một rào cản kìm hãm sự phát triển kinh tế-xã hội của đất nước ta.

Nghị quyết 38/CP của Chính phủ “Về cải cách một bước thủ tục hành chính trong việc giải quyết công việc của công dân và tổ chức” là khâu đột phá trong cải cách hành chính Nhà nước đã phát huy tác dụng và đạt được những kết quả nhất định trong thời gian qua. Tuy nhiên, trước yêu cầu hội nhập ngày càng sâu rộng, thủ tục hành chính cần phải cải cách mạnh mẽ hơn nữa.

Cơ chế quản lý của bộ máy hành chính nói chung và trong lĩnh vực đất đai nói riêng vẫn nặng về cơ chế xin - cho, chưa thật sự là cơ chế hành chính hiệu quả, hành chính kiến tạo như lãnh đạo, Đảng, Nhà nước tuyên bố.

1.3.4. Điều kiện kinh tế - xã hội

Điều kiện kinh tế - xã hội có ảnh hưởng rất quan trọng đến lợi ích và do đó, tác động đến tư tưởng, quan điểm, thái độ, niềm tin của các tầng lớp nhân dân đối với pháp luật. Khi nền kinh tế - xã hội phát triển, đời sống vật chất của các tầng lớp dân cư được cải thiện, lợi ích kinh tế được đảm bảo thì nhân dân sẽ phấn khởi tin tưởng vào đường lối kinh tế, chính sách pháp luật, sự lãnh đạo của Đảng và hoạt động điều hành, quản lý của Nhà Nước. Khi đó, niềm tin của các chủ thể đối với pháp luật được củng cố. Hoạt động thực hiện pháp luật sẽ mang tính tích cực, thuận chiều, phù hợp với các giá trị, chuẩn mực pháp luật hiện hành.

Khi kinh tế phát triển, đời sống vật chất, tinh thần được cải thiện, các cán bộ, công chức nhà nước, các tầng lớp nhân dân có điều kiện mua sắm các phương tiện nghe, nhìn, có điều kiện thỏa mãn các nhu cầu thông tin pháp luật đa dạng và cập nhật. Các chương trình phổ biến, giáo dục pháp luật sẽ dễ dàng đến được với đông đảo cán bộ và nhân dân; nhu cầu tìm hiểu, trang bị thông tin, kiến thức pháp luật trở thành nhu cầu thị giác, thường trực trong suy nghĩ và hành động của họ. Điều đó giúp cho hoạt động thực hiện pháp luật của các chủ thể mang tính tích cực, tự giác. Còn khi kinh tế chậm phát triển, thu nhập thấp, tình trạng thất nghiệp gia tăng, lợi ích kinh tế không được đảm bảo, đời sống của cán bộ nhân dân gặp khó khăn thì tư tưởng sẽ diễn biến phức tạp, cái xấu có cơ hội nảy sinh, tác động tiêu cực tới việc thực hiện pháp luật. Đây chính là mảnh đất lý tưởng cho sự xuất hiện các loại hành

vi phạm pháp luật, đi ngược lại với giá trị, chuẩn mực pháp luật, như tề quan liêu, cửa quyền, nhũng nhiễu, tham nhũng trong cán bộ, viên chức nhà nước; buôn lậu, gian lận thương mại, trốn thuế từ phía các doanh nghiệp; trộm cắp, cướp giật, buôn bán ma túy... trong các thành phần xã hội bất hảo...

Vì vậy, điều kiện kinh tế - xã hội có ảnh hưởng rất quan trọng đến tư tưởng, quan điểm, thái độ, niềm tin của các tầng lớp nhân dân đối với pháp luật nói chung, pháp luật về cho thuê đất nói riêng.

1.3.5. Phong tục tập quán

Ở Việt Nam chúng ta – nơi sinh sống của rất nhiều các dân tộc khác nhau thì phong tục tập quán là một bộ phận quan trọng trong vốn văn hóa truyền thống, nó không chỉ ẩn chứa những triết lí sâu xa về triết học, mà còn có ý nghĩa quan trọng trong hoạt động xây dựng pháp luật.

Phong tục tập quán được hiểu là: “những cách ứng xử hay những thói quen ứng xử hay những quy tắc xử sự chung được hình thành một cách tự phát trong một cộng đồng dân cư nhất định, được đảm bảo thực hiện bằng thói quen, bằng sức thuyết phục của chúng, bằng dư luận xã hội và có thể bằng cả một số biện pháp cưỡng chế phi Nhà nước”.

Những phong tục tập quán tốt đẹp, phù hợp với đạo đức cũng như ý chí của Nhà nước được Nhà nước thừa nhận sẽ có những ảnh hưởng nhất định đến nội dung của pháp luật. Đặc biệt là đối với Việt Nam chúng ta – một đất nước có nhiều phong tục tập quán truyền thống và văn hóa khác nhau.

Kết Luận Chương 1

Chương 1 đã phân tích và làm rõ một số khái niệm cơ bản về tổ chức kinh tế, phân loại các tổ chức kinh tế - Nhà nước cho thuê đất và các hình thức Nhà nước cho thuê đất - pháp luật về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất. Bên cạnh đó, chương 1 đã khái quát chung nội dung pháp luật về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức khi được Nhà nước cho thuê đất cũng như các yếu tố ảnh hưởng đến pháp luật về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất.

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ KHI ĐƯỢC NHÀ NƯỚC CHO THUÊ ĐẤT THEO LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2013 TỪ THỰC TIỄN TẠI ĐỊA BÀN HUYỆN CHƯƠNG MỸ, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

2.1. Thực trạng pháp luật về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất theo Luật Đất đai năm 2013

Luật Đất đai năm 2013 được Quốc hội Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2013 tại kỳ họp thứ 6 Quốc hội khóa XIII là sự kiện quan trọng, đánh dấu những đổi mới về chính sách pháp luật đất đai, vừa bảo đảm giữ vững ổn định chính trị- xã hội của đất nước, vừa đáp ứng được yêu cầu phát triển kinh tế xã hội trong thời kỳ đổi mới.

So với quy định của Luật Đất đai năm 2003, pháp luật hiện hành tăng cường hơn việc vận hành các quan hệ đất đai theo cơ chế thị trường, tiến tới xóa bỏ bao cấp trong quản lý, sử dụng đất đai thông qua các quy định thu hẹp các trường hợp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, chuyển cơ bản sang áp dụng hình thức cho thuê đất, thực hiện cơ chế đấu giá quyền sử dụng đất khi giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất.

Một trong những nội dung đổi mới căn bản của Luật Đất đai năm 2013 đó là: quy định cụ thể hơn các quyền và nghĩa vụ của Nhà nước và những bảo đảm của Nhà nước đối với tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất; thiết lập sự bình đẳng trong việc tiếp cận đất đai, thực hiện quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất giữa nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài phù hợp với yêu cầu hội nhập trong tình hình mới; quy định cụ thể hơn điều kiện thực hiện các quyền của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất, ...

2.1.1. Quy định pháp luật về xác lập quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất

Khoản 2 Điều 688 Luật Dân sự năm 2005 quy định quyền sử dụng đất của cá nhân, pháp nhân, hộ gia đình, chủ thể khác được xác lập do Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ này xuất phát từ ý chí của đại diện chủ sở hữu đưa đất vào sử dụng nhằm khai thác có hiệu quả các lợi ích vật chất từ đất đai. Cơ sở pháp lý của căn cứ này là quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất hoặc cho thuê đất.

Điều 500 Luật Dân sự 2015 có quy định hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của Luật đất đai cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất

Mục 8, 16 Điều 3 Luật đất đai 2013 quy định như sau:

- 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.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất.

Do đó, khi Nhà nước giao quyết định cho thuê đất tới các tổ chức kinh tế thì quyền sử dụng đất của tổ chức đó được xác lập. Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là những căn cứ pháp lý xác lập nên quyền và nghĩa vụ sử dụng đất của tổ chức kinh tế ấy. Các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất có quyền sử dụng đất dựa trên căn cứ này được pháp luật bảo vệ khi thực hiện các quyền của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất và theo đó các tổ chức kinh tế phải hoàn thành các nghĩa vụ gắn liền khi sử dụng đất được Nhà nước cho thuê.

2.1.2. Các quy định về nội dung quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất theo Luật Đất đai 2013

2.1.2.1. Các quy định về nội dung quyền của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất theo Luật Đất đai 2013

Theo luật Đất đai năm 2013, tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất có những quyền chung của một chủ thể sử dụng đất được quy định tại Điều 166 như: được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất,.....

Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là một trong những quyền rất quan trọng được tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất đặc biệt quan tâm. Thông qua Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà nước xác lập mối quan hệ pháp lý giữa nhà nước - với tư cách là chủ sở hữu đất đai đối với các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân được nhà nước cho sử dụng. Mặt khác, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn có ý nghĩa xác định phạm vi, giới hạn quyền và nghĩa vụ mà mỗi tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất được phép thực hiện (ranh giới sử dụng đất, thời hạn và mục đích sử dụng,...). Tổ chức và cá nhân nào sử dụng đất đai hợp pháp thì được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền còn xét và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng ổn định, được ủy ban nhân xã, phường, thị trấn xác nhận. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất luôn bao gồm nội dung pháp lý và nội dung kinh tế, trong một số quan hệ chuyển dịch quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có giá trị như một “ngân phiếu”.

Pháp luật quy định các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất được phép hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất. Thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất là những sản phẩm lao động hoặc đầu tư của người sử dụng gồm: những tài sản gắn liền với đất như: nhà cửa, vật kiên trúc, cây trồng,..Khả năng sinh lợi, lợi thế được tạo nên trong quá trình sử dụng đất như cải tạo, khai phá, san lấp, tôn tạo,...hay sản phẩm thu hoạch từ cây trồng vật nuôi. Tổ chức kinh tế

khi được Nhà nước cho thuê đất hợp pháp được pháp luật bảo hộ quyền hưởng một cách tuyệt đối tất cả thành quả lao động và đầu tư trên đất được giao.

Ngoài ra các tổ chức kinh tế ấy được hưởng các lợi ích do công trình của Nhà nước về bảo vệ, cải tạo đất nông nghiệp, được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, bồi bổ đất nông nghiệp;

Bên cạnh đó, khi được Nhà nước cho thuê đất tổ chức kinh tế còn được Nhà nước bảo hộ khi bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình; Khi bị vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình, tổ chức kinh tế có thể khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm đó và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai.

Tùy vào trường hợp cụ thể các tổ chức kinh tế có thể có các quyền sau như chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; quyền lựa chọn hình thức thuê đất.

Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại Bảng 2.1 được lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo Luật Đất đai năm 2013.

Ngoài ra, tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và phải xác định lại giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển sang thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật đất đai hiện hành.

❖ *Đối với các tổ chức được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê*

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 của một chủ thể sử dụng đất nêu trên, còn có các quyền như chuyển nhượng, cho thuê, tặng, thế chấp, góp vốn.

Tổ chức kinh tế thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được phép 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 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;

Bên cạnh đó tổ chức kinh tế trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được phép 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.

Ngoài ra, các tổ chức kinh tế này còn có quyền tặng quyền sử dụng đất cho Nhà nước; tặng 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;

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 đã nêu trên, việc thực hiện các quyền phải được sự chấp thuận bằng văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

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 sau đây:

Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà ở mà được miễn hoặc giảm 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 không được miễn hoặc không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư vì mục đích lợi nhuận không thuộc trường hợp trên mà được giảm 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 không được miễn hoặc không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với loại đất có mục đích sử dụng tương ứng;

Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư vì mục đích lợi nhuận không thuộc trường hợp trên 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.

❖ Đối với các tổ chức được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm

Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm theo Luật Đất đai 2013 ngoài quyền chung mà một chủ thể sử dụng đất được hưởng như đã nêu trên còn có những quyền khác như thế chấp, bán, góp vốn, cho thuê.

Tổ chức kinh tế thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được phép 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. Theo quy định này, tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất chỉ được phép 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. Theo khoản 1 Điều 4 Luật Các tổ chức tín dụng thì: Tổ chức tín dụng là doanh nghiệp thực hiện một, một số hoặc tất cả các hoạt động ngân hàng. Tổ chức tín dụng bao gồm ngân hàng, tổ chức tín dụng phi ngân hàng, tổ chức tài chính vi mô và quỹ tín dụng nhân dân.

Bán hoặc góp vốn tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 189 của Luật Đất đai năm 2013 cũng là một trong những quyền của các tổ chức kinh tế thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; Tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật, các tổ chức đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư

đã được phê duyệt thì việc bán hay góp vốn tài sản của tổ chức kinh tế ấy là hợp pháp. Theo quy định tại Khoản 5 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, trường hợp tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất thuê của Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm mà bán hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê thì thực hiện trình tự, thủ tục theo quy định sau:

- Thực hiện mua bán, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về dân sự;

- Sau khi nhận hồ sơ bán, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê, Văn phòng đăng ký đất đai lập hồ sơ để cho bên mua, bên nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất tiếp tục thuê đất;

- Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định việc thu hồi đất của bên bán, bên góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê để cho bên mua, bên nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất tiếp tục thuê đất; ký hợp đồng thuê đất đối với bên mua, nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê; thông báo bằng văn bản cho cơ quan thuế về việc hết hiệu lực của hợp đồng thuê đất đối với người bán, người góp vốn bằng tài sản;

- Văn phòng đăng ký đất đai gửi hợp đồng thuê đất cho người mua, người nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê; chỉnh lý, cập nhật biên động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp;

- Trường hợp mua bán, góp vốn bằng tài sản gắn liền với một phần thửa đất thuê thì phải làm thủ tục tách thửa đất trước khi làm thủ tục thuê đất theo quy định tại Khoản này.”

Ngoài ra, tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được phép 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.

Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được chuyển

sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và phải xác định lại giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển sang thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật này.

Những quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê sử dụng đất, luật Đất đai năm 2013 về cơ bản kế thừa quy định của Luật đất đai năm 2003, trong đó có một số nội dung đổi mới như sau:

Điều 174 quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức được Nhà nước có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được quy định theo hướng bỏ quy định về bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, mở rộng mục đích của việc thế chấp quyền sử dụng đất không chỉ để vay vốn sản xuất kinh doanh như quy định hiện hành; bổ sung quy định về quyền của tổ chức sự nghiệp công lập 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; quyền của tổ chức được Nhà nước cho thuê đất nhưng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (khoản 4).

Điều 175 quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm đã bãi bỏ biện pháp bảo lãnh bằng tài sản gắn liền với đất thuê, bổ sung quyền được bán tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Luật hóa các quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế khi giải thể, phá sản của Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ (Điều 177).

Bổ sung quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế được thuê đất để xây dựng công trình ngầm (Điều 178). Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng công trình ngầm thì có các quyền và nghĩa vụ như sau: trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ như tổ chức kinh tế được Nhà nước có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ như trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

2.1.2.2. Các quy định về nội dung nghĩa vụ của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất theo Luật Đất đai 2013

Bên cạnh những quyền chung mà một tổ chức kinh tế được hưởng khi được Nhà nước cho thuê đất là những nghĩa vụ tổ chức kinh tế ấy phải tuân thủ.

Tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất, cũng như một chủ thể sử dụng đất, tổ chức ấy phải sử dụng đất đúng mục đích như đã đăng ký khi đi thuê đất, sử dụng đúng phần đất đã thuê, không được lấn chiếm, hay sử dụng vượt quá diện tích đất được thuê. Sử dụng đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, trong quá trình sử dụng phải bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Kê khai đăng ký quyền sử dụng đất là một trong những nghĩa vụ quan trọng mà tổ chức kinh tế phải thực hiện khi muốn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một trong những căn cứ pháp lý xác lập nên quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế khi tổ chức ấy thuê đất của Nhà nước. Bên cạnh đó, khi tổ chức kinh tế chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì phải làm đầy đủ thủ tục theo quy định của pháp luật;

Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật cũng là một trong những nghĩa vụ quan trọng của tổ chức kinh tế khi đi thuê đất của Nhà nước. Khi tới hạn mà tổ chức kinh tế không hoàn thành được nghĩa vụ tài chính thì tổ chức này sẽ bị chế tài theo quy định của pháp luật.

Việc sử dụng đất đi đôi với nó là việc bảo vệ đất, tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường, không làm tổn hại đến lợi ích hợp pháp của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất có liên quan, tuân theo các quy định của pháp luật về việc tìm thấy vật trong lòng đất.

Khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất hoặc khi hết thời hạn sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn sử dụng thì tổ chức kinh tế phải giao lại đất theo đúng quy định pháp luật.

2.1.3. Chế tài bảo đảm thực hiện quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất

2.1.3.1. Chế tài bảo đảm thực hiện quyền của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất

Khi quyền và lợi ích liên quan đến quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế đi thuê đất của Nhà nước bị xâm phạm thì việc sử dụng các chế tài liên quan là việc vô cùng quan trọng để bảo vệ lợi ích của mình trước các hành vi xâm phạm đó. Luật Đất đai 2013, Luật Hình sự 2015, Nghị định 47/2014/NĐ-CP quy định rõ việc bảo đảm thực hiện quyền,

Theo khoản 5,6,7 Điều 166 Luật Đất đai 2013 có quy định về quyền chung của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất. Tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất sẽ 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.

Tùy từng trường hợp cụ thể, tổ chức kinh tế có thể lựa chọn những biện pháp để bảo vệ quyền và lợi ích của mình sao cho hợp lý:

Thứ nhất: Phương pháp hòa giải, đây là phương thức luôn được nhà nước luôn khuyến khích các bên giải quyết khi phát sinh tranh chấp theo quy định tại Điều 202 Luật đất đai 2013, trong trường hợp các bên không tự hòa giải được thì có thể yêu cầu UBND cấp xã giải quyết theo đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định.

Thứ hai: Phương pháp khởi kiện tại Tòa án hoặc UBND nơi có thẩm quyền căn cứ theo quy định tại Điều 203 Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai. Theo đó khi phát sinh tranh chấp đất đai thì các bên có thể giải quyết tranh chấp tại các cơ quan sau:

.+ Tại Tòa Án khi các bên có Giấy chứng nhận hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật đất đai 2013 và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất.

+ Tại UBND nơi có thẩm quyền giải quyết nếu đương sự không có Giấy chứng nhận hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật đất đai 2013.

Thứ ba: Khiếu nại, khiếu kiện về đất đai theo quy định tại Điều 204 Luật đất đai 2013. Tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến sử dụng đất có quyền khiếu nại, khởi kiện quyết định hành chính hoặc hành vi hành chính về quản lý đất đai.

Về trình tự, thủ tục giải quyết khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại. Trình tự, thủ tục giải quyết khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính về đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

Thứ tư: Quyền tố cáo về đất đai.

Khi phát hiện ra hành vi vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai thì có quyền tố về hành vi đó căn cứ vào Điều 205 Luật đất đai 2013.

Việc giải quyết tố cáo vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về tố cáo.

Luật Hình sự 2015 cũng đã có những quy định xử lý các trường hợp xâm phạm đến quyền khiếu nại, tố cáo. Người nào thực hiện một trong các hành vi sau đây, thì bị phạt cải tạo không giam giữ đến 03 năm hoặc phạt tù từ 06 tháng đến 03 năm:

- + Dùng vũ lực, đe dọa dùng vũ lực hoặc hành vi khác cản trở việc khiếu nại, tố cáo, việc xét và giải quyết khiếu nại, tố cáo hoặc việc xử lý người bị khiếu nại, tố cáo;
- + Lợi dụng chức vụ, quyền hạn cản trở việc thi hành quyết định của cơ quan có thẩm quyền xét và giải quyết khiếu nại, tố cáo gây thiệt hại cho người khiếu nại, tố cáo.

Người nào phạm tội nếu thực hiện một trong các hành vi có tổ chức, trả thù người khiếu nại, tố cáo, lợi dụng chức vụ, quyền hạn thực hiện hành vi trái pháp luật, dẫn đến biểu tình, làm người khiếu nại, tố cáo tự sát thì bị phạt tù từ 02 năm đến 07 năm nếu

Người phạm tội còn có thể bị cấm đảm nhiệm chức vụ nhất định từ 01 năm đến 05 năm.

Nghị định 47/2014/NĐ-CP quy định về việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất cũng là một trong những văn bản bảo vệ quyền của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất [7].

Ngoài ra, còn có sự đảm bảo bởi các thể chế Nhà nước như: các thể chế hỗ trợ trung gian, chính sách miễn giảm các nghĩa vụ tài chính, cải cách thủ tục hành chính theo hướng đơn giản, thuận lợi, minh bạch, công khai, dễ tiếp cận, giảm chi phí...

2.1.3.2. Chế tài bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất

Việc vi phạm hay thực hiện trái với những quy định về nghĩa vụ sử dụng đất của các tổ chức kinh tế sẽ bị Nhà nước xử lý theo quy định của luật pháp. Việc chế tài các vi phạm nghĩa vụ sử dụng đất được Nhà nước quy định thông qua các quy định cụ thể như Nghị định 102/2014/NĐ-CP quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, Điều 64, Điều 206 Luật Đất đai 2013, Điều 228 Luật Hình sự 2015.

Điều 206 Luật Đất đai 2013 quy định việc xử lý đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai. Các tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật. Những hành vi vi phạm pháp luật về đất đai mà gây thiệt hại cho Nhà nước, cho người khác, ngoài việc bị xử lý theo quy định của pháp luật còn phải bồi thường theo mức thiệt hại thực tế cho Nhà nước hoặc cho người bị thiệt hại.

Các yếu tố cấu thành tội vi phạm các quy định về sử dụng đất đai Về hành vi

Phải có một trong các hành vi sau:

– Lấn chiếm đất: Lấn chiếm đất được hiểu là việc tự tiện chuyển dịch mốc giới sang đất công cộng hoặc đất của người khác để mở rộng diện tích đất của mình. Cũng được coi là lấn chiếm đất trong trường hợp đất do Nhà nước tạm giao hoặc

cho mượn trong thời gian thi công công trình rồi không trả lại đất và việc sử dụng đất công cộng hoặc đất của người khác mà không được pháp luật cho phép.

– Chuyển quyền sử dụng đất trái với các quy định của Nhà nước. Được hiểu là việc chuyển quyền sử dụng đất cho người khác trong trường hợp không có đủ các điều kiện chuyển quyền sử dụng đất. (Ví dụ: chuyển quyền sử dụng đất khi chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) hoặc tuy có đủ điều kiện nhưng không thực hiện đúng các trình tự thủ tục do Nhà nước quy định (Ví dụ: chuyển quyền sử dụng đất nhưng không đăng ký, không làm hợp đồng theo quy định của Nhà nước).

Luật Đất đai quy định *Chuyển quyền sử dụng đất* là việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác thông qua các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất và góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

– Sử dụng đất trái với quy định của Nhà nước. Được hiểu là việc tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất đã không thực hiện đúng quy định của Nhà nước về sử dụng đất sai mục đích...

Các dấu hiệu khác. Hành vi nêu trên phải gây hậu quả nghiêm trọng thì mới truy cứu trách nhiệm hình sự. Đây là dấu hiệu cấu thành cơ bản. Người thực hiện một trong các hành vi nêu trên mà không gây hậu quả nghiêm trọng thì không phải chịu trách nhiệm hình sự về tội này.

Trong trường hợp không gây hậu quả nghiêm trọng nhưng hoặc đã bị xử phạt hành chính về một trong các hành vi nêu trên, hoặc đã bị kết án về tội này chưa được xóa án tích mà còn vi phạm, thì người có hành vi nêu trên vẫn phải chịu trách nhiệm hình sự về tội này.

Về hình phạt

Mức hình phạt của tội danh này được chia thành các khung, cụ thể như sau:

+ *Khung một:*

Có mức phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 500.000.000 đồng, phạt cải tạo không giam giữ đến 03 năm hoặc phạt tù từ 06 tháng đến 03 năm. Được áp dụng đối với trường hợp phạm tội có đủ dấu hiệu cấu thành cơ bản nêu ở mặt khách quan.

+ *Khung hai:*

Phạm tội thuộc một trong các trường hợp sau đây, thì bị phạt tiền từ 500.000.000 đồng đến 2.000.000.000 đồng hoặc phạt tù từ 02 năm đến 07 năm:

- a) Có tổ chức;
- b) Phạm tội 02 lần trở lên;
- c) Tái phạm nguy hiểm.

+Hình phạt bổ sung:

Ngoài việc phải chịu một trong các hình phạt chính nêu trên, thì tùy từng trường hợp cụ thể người phạm tội còn có thể bị phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng (và chỉ được áp dụng khi hình phạt chính không phải là phạt tiền).

Các tổ chức kinh tế thuê đất của Nhà nước vi phạm pháp luật về đất đai thuộc một trong các trường hợp dưới đây sẽ bị Nhà nước thu hồi lại đất thuê:

- Sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi sử dụng đất không đúng mục đích mà tiếp tục vi phạm;
- Tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất cố ý hủy hoại đất;
- Đất được giao, cho thuê không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền;
- Đất không được chuyển nhượng, tặng cho theo quy định của Luật này mà nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho;
- Đất được Nhà nước giao để quản lý mà để bị lấn, chiếm;
- Đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này mà tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, chiếm;
- Tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không chấp hành;
- Đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục; đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn 18 tháng liên tục; đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn 24 tháng liên tục;
- Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa

đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng.

Việc thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai phải căn cứ vào văn bản, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định hành vi vi phạm pháp luật về đất đai.

Việc tăng cường thanh tra, giám sát nhằm phát hiện, ngăn ngừa và xử lý nghiêm, kịp thời các sai phạm của các tổ chức khi thuê đất của Nhà nước mà trong quá trình sử dụng đất không thực hiện hoặc thực hiện không đúng các quy định của pháp luật đất đai.

2.2. Thực trạng thực hiện các quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất trên địa bàn huyện Chương Mỹ

2.2.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội huyện Chương Mỹ

2.2.1.1. Vị trí địa lý

Chương Mỹ là một huyện đồng bằng của thành phố Hà Nội, phía tây nam thủ đô Hà Nội, thị trấn Chúc Sơn của huyện nằm cách trung tâm thủ đô Hà Nội 20 km, nơi cuối cùng của huyện cách trung tâm thủ đô không quá 40 km, huyện Chương Mỹ có diện tích rộng đứng thứ 3 toàn thành phố. Địa hình chia làm 3 vùng: vùng bãi ven sông Đáy, vùng đồng bằng và vùng bán sơn địa. Trên địa bàn có 02 quốc lộ chạy qua là quốc lộ 6A với chiều dài 18 km và đường Hồ Chí Minh với dài 16,5 km. Chương Mỹ cũng là huyện nằm trong quy hoạch vùng thủ đô, là vùng vành đai xanh có đô thị vệ tinh Xuân Mai và đô thị sinh thái Chúc Sơn. Tổng diện tích của toàn huyện là 23.240,92 ha, trong đó: Nhóm đất nông nghiệp là 14.032,65 ha; nhóm đất phi nông nghiệp là 8.081,23 ha; Nhóm đất chưa sử dụng là 8.081,23 ha với 32 đơn vị hành chính cấp xã (02 thị trấn và 30 xã), có nhiều cơ quan đơn vị từ trung ương đến địa phương đóng trên địa bàn.

Vị trí tiếp giáp:

- Phía bắc giáp huyện Quốc Oai.
- Phía đông giáp huyện Thanh Oai
- Phía đông nam giáp huyện Mỹ Đức.
- Phía đông nam giáp huyện Ứng Hòa.
- Phía tây bắc giáp quận Hà Đông.
- Phía tây và tây nam giáp huyện Lương Sơn của huyện Hòa Bình.

Tổng diện tích tự nhiên của huyện là 237,4 km², là huyện có diện tích lớn thứ 3 của thành phố. Dân số 337,6 nghìn người. Toàn huyện có 32 đơn vị hành chính cấp xã gồm 30 xã và 2 thị trấn: Đại Yên, Đồng Lạc, Đồng Phú, Đông Phương Yên, Đông Sơn, Hòa Chính, Hoàng Diệu, Hoàng Văn Thụ, Hồng Phong, Hợp Đồng, Hữu Văn, Lam Điền, Mỹ Lương, Nam Phương Tiến, Ngọc Hòa, Phú Nam An, Phú Nghĩa, Phụng Châu, Quảng Bị, Tân Tiến, Thanh Bình, Thượng Vực, Thụy Hương, Thủy Xuân Tiên, Tiên Phương, Tốt Động, Trần Phú, Trung Hòa, Trường Yên, Văn Võ và 2 thị trấn: Chúc Sơn, Xuân Mai. Có gần 100 cơ quan, đơn vị Nhà nước, Trung ương và Thành phố đóng trên địa bàn; Chương Mỹ có 01 khu công nghiệp, 9 cụm điểm công nghiệp và trên 10 nghìn cơ sở sản xuất tiểu thủ công nghiệp cá thể đang hoạt động mang lại hiệu quả kinh tế, góp phần chuyển dịch mạnh về cơ cấu kinh tế trong những năm qua.

Trên địa bàn có các tuyến đường quan trọng chạy qua: Tuyến đường 419 nối liền các xã và các huyện; quốc lộ 6 với chiều dài 18 km và đường Hồ Chí Minh với chiều dài 16,5 km giúp cho Chương Mỹ trở thành đầu mối và cầu nối giao thương quan trọng giữa Thủ Đô với các huyện thành đồng bằng Bắc Bộ và các huyện vùng Tây Bắc; giữa Hà Nội với các huyện thành phía Nam. Trong quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, Chương Mỹ nằm trong vành đai xanh phát triển của Thủ đô với Khu đô thị vệ tinh Xuân Mai, thị trấn sinh thái Chúc Sơn (nằm trong chùm đô thị vệ tinh và thị trấn sinh thái của Thủ đô).

Trong quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội Thủ đô đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, Chương Mỹ nằm trong khu vực

vành đai xanh của thành phố, có khu đô thị vệ tinh Xuân Mai và thị trấn sinh thái Chúc Sơn.



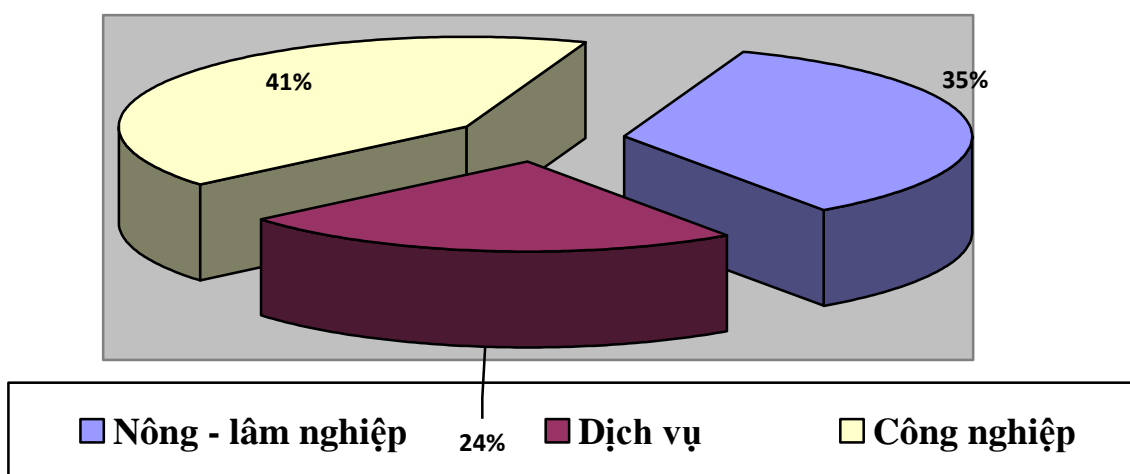
Hình 2.1: Bản đồ hành chính huyện Chương Mỹ- TP.Hà Nội
(Nguồn: Phòng Tài nguyên và MT huyện Chương Mỹ)

2.2.1.2. Kinh tế - xã hội

- **Thực trạng phát triển các ngành kinh tế**

Tổng giá trị sản xuất theo giá so sánh 2015: Kế hoạch 15.447 tỷ đồng, ước thực hiện 14.890 tỷ đồng đạt 96,4 % so với kế hoạch. Tốc độ tăng trưởng bình quân kế hoạch 12,9%, ước thực hiện 12,1%. Chia ra:

- Ngành Công nghiệp - Tiểu thủ công nghiệp - Xây dựng cơ bản: Kế hoạch 9.070 tỷ đồng, ước thực hiện 8.610 tỷ đồng đạt 94,9% so với kế hoạch. Tốc độ tăng trưởng bình quân kế hoạch 14,5%, ước thực hiện 13,1%.
- Ngành Thương mại - Dịch vụ: Kế hoạch 3.318 tỷ đồng, ước thực hiện 3.050 tỷ đồng đạt 91,9% so với kế hoạch. Tốc độ tăng trưởng bình quân kế hoạch 20,3%, ước thực hiện 18,2%.
- Ngành Nông nghiệp - Lâm nghiệp - Thủy sản: Kế hoạch 3.059 tỷ đồng, ước thực hiện 3.230 tỷ đồng đạt 105,6 % so KH. Tốc độ tăng trưởng bình quân KH: 4,1%, ước thực hiện 5,3%.
- Cơ cấu kinh tế: Công nghiệp - Dịch vụ - Nông nghiệp: Kế hoạch 58 - 21,5 - 20,5; ước thực hiện 41,6 - 23,7 - 34,7.



Hình 2.2: Cơ cấu kinh tế huyện Chương Mỹ 2016.

(Nguồn: Báo cáo tình hình kinh tế - xã hội năm 2016 huyện Chương Mỹ)

- Thu nhập bình quân đầu người/năm: Kế hoạch 18,4 triệu đồng, ước thực hiện 25,3 triệu đồng đạt 137,5% so với kế hoạch.
- Tổng sản lượng lương thực: Kế hoạch 10 vạn tấn, ước thực hiện 12,9 vạn tấn, đạt 129% kế hoạch; bình quân lương thực đầu người 5 năm: Kế hoạch 330 kg, ước thực hiện 407 kg đạt 123,3% so với kế hoạch.
- Giá trị sản xuất ngành trồng trọt/ha canh tác: Kế hoạch 82,5 triệu đồng, ước thực hiện 108 triệu đồng đạt 130,9% so KH.

- Năng suất lúa: Kế hoạch 63 tạ/ha, năm 2016 đạt cao nhất 65,16 tạ/ha đạt 103,4% so với kế hoạch.
- Thu ngân sách Nhà nước trên địa bàn: Kế hoạch 293 tỷ đồng, năm cao nhất 2013 thu 313,6 tỷ đồng, đạt 107% so với kế hoạch. Nếu loại trừ thực hiện chính sách thuế thì năm 2016 (loại trừ chính sách thuế 82 tỷ đồng) vượt kế hoạch cao nhất (thu 301,4 tỷ đồng) đạt 143% so với kế hoạch.

- **Tăng trưởng kinh tế**

Trong những năm qua nền kinh tế của huyện đã vượt qua nhiều khó khăn và có những bước phát triển mới, đã tạo được sự tăng trưởng khá, tạo tiền đề cho phát triển tương lai.

Bảng 2.1: Tốc độ tăng trưởng kinh tế giai đoạn 2012 – 2016

Chỉ tiêu	ĐVT	Giai đoạn 2012 - 2016				
		2012	2013	2014	2015	2016
Tăng trưởng chung	%	13,3	14,2	7,3	11,5	12,1
Công nghiệp, xây dựng	%	15,00	17,4	11,2	13,1	13,1
Dịch vụ - Thương mại	%	16,90	15,6	13	19,7	18,2
Nông, lâm, thủy sản	%	5,50	6,1	4,40	2,6	5,3
Thu nhập BQ trên đầu người	Trđ/người/năm	11,00	15,6	17,2	19,7	18,4

(Nguồn: Báo cáo tình hình kinh tế - xã hội năm 2016 huyện Chương Mỹ)

Trong những năm gần đây tốc độ tăng trưởng GDP bình quân 5 năm trở lại đây của khu vực đạt 14,6% (năm 2012 - 2016). Trong đó công nghiệp – xây dựng chiếm 47 %; thương mại - dịch vụ chiếm 30%; nông – lâm – thủy sản chiếm tỷ trọng 23%. Cơ cấu kinh tế đã có sự chuyển dịch đúng hướng tạo ra những sản phẩm hàng hoá đa dạng, cơ bản đáp ứng nhu cầu sản xuất hàng hoá và đời sống.

Tăng trưởng giá trị sản xuất bình quân của khu vực không đồng đều giữa ba khu vực kinh tế. Trong đó tăng nhanh nhất là khu vực công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp, chậm nhất là khu vực nông - lâm - thủy sản.

Thu nhập bình quân đầu người được nâng cao, tăng từ 11,00 triệu đồng năm

2012 lên 18,4 triệu đồng năm 2016 (giá thực tế). Tình hình tăng trưởng kinh tế của khu vực được thể hiện qua bảng 2.1.

- **Chuyển dịch cơ cấu kinh tế**

Cơ cấu kinh tế đã có sự chuyển dịch đúng hướng, nhóm ngành nông - lâm - thủy sản tăng từ 22% năm 2012 lên 23,70% năm 2016; công nghiệp và xây dựng cơ bản giảm nhẹ từ 42% năm 2012 xuống 41,60% năm 2016; thương mại và dịch vụ giảm từ 36% năm 2012 xuống còn 34,70% năm 2016.

*Bảng 2.2: Chuyển dịch cơ cấu kinh tế khu vực nghiên cứu
giai đoạn 2012 - 2016*

Đơn vị tính: %

Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016
Thương mại - dịch vụ	22,00	32,60	29,40	26,50	23,70
Công nghiệp - XD	42,00	34,50	37,40	40,00	41,60
Nông lâm - thủy sản	36,00	32,90	33,20	33,50	34,70

(Nguồn: Báo cáo tình hình kinh tế - xã hội năm 2016 huyện Chương Mỹ)

Như vậy, ngành công nghiệp – xây dựng và nông lâm – thủy sản đã giảm nhẹ trong giai đoạn 2012 - 2016, trong khi đó thương mại - dịch vụ cơ bản đã có bước tiến. Tốc độ tăng trưởng GDP của huyện năm 2012 là 13,3%, năm 2016 đạt 12,1%. (Quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế của khu vực được thể hiện qua bảng 2.2).

Như vậy, đến năm 2016, tỷ trọng các ngành kinh tế trên địa bàn khu vực là không đồng đều, trong đó: nông nghiệp là 34,70%; công nghiệp - xây dựng là 41,60%; thương mại - dịch vụ là 23,70%.

- **Xã hội**

Chương Mỹ đang thực hiện nhiệm vụ đổi mới căn bản, toàn diện giáo dục và đào tạo được tập trung triển khai. Chất lượng dạy và học được nâng cao, hệ thống trường, lớp học, trang thiết bị được bổ sung.

Các hoạt động văn hóa, văn nghệ, thông tin, báo chí, phát thanh, truyền hình với nhiều hình thức phong phú, đa dạng đã tập trung tuyên truyền và tổ chức tốt các ngày lễ lớn, các nhiệm vụ chính trị của huyện, của đất nước.

2.2.2. Thực trạng thực hiện các quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất trên địa bàn huyện Chương Mỹ

2.2.2.1. Những kết quả đạt được

Theo báo cáo của UBND huyện Chương Mỹ, từ đầu năm 2016 đến nay, tình hình kinh tế- xã hội trên địa bàn huyện có nhiều chuyển biến tích cực. Kinh tế có mức tăng trưởng khá, tăng hơn 12% so với cùng kỳ năm trước, cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng tích cực. Thu ngân sách ước đạt hơn 170 tỷ đồng, đạt hơn 57% kế hoạch cả năm. An ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội ổn định.

Từ năm 2012 – 2016 đã giải quyết việc làm ổn định cho 58.190 người lao động trên địa bàn trong đó năm 2016 là 12.764 lao động, tỷ lệ lao động qua đào tạo 41,2%, tăng 2,2% so với năm 2015. Góp phần tăng trưởng tổng sản phẩm quốc nội (GDP) chung toàn huyện lên 5,2%, đồng thời tăng tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) bình quân đầu người đạt 18,4 triệu đồng (năm 2015 bình quân đầu người đạt 15,9 triệu đồng).

Thúc đẩy sản xuất công nghiệp đặc biệt là khai thác các ngành công nghiệp như sản xuất đồ chơi trẻ em, phụ tùng ô tô, xe máy, vật liệu xây dựng, khoáng sản... Một số cơ sở sản xuất công nghiệp như các công ty xi măng, bột đá mài, khai thác đá... đã đi vào hoạt động. Bình quân hàng năm giai đoạn 2012 – 2016 tăng 6,5% giá trị sản xuất ngành công nghiệp, trong đó đá vôi 200 nghìn tấn bình quân hàng năm tăng 20,8%, bình quân tăng 20,11%, bột đá mài 2.000 tấn... Xuất khẩu địa phương mang tính đa dạng hơn như thủ công mỹ nghệ, mây tre đan, móc sợi, các mặt hàng nông, lâm sản (thuốc lá, gừng, nghệ, hoa lan...), thực phẩm (cá, thịt lợn, thịt gà...). Thị trường xuất khẩu được mở rộng hơn ngoài xuất khẩu sang Trung Quốc, nay đã xuất sang các nước ASEAN, EU, Ấn Độ...

Từ năm 2012 đến 2016 diện tích đất cho thuê trên địa bàn huyện Chương Mỹ chiếm tỷ lệ lớn hơn nhiều. Đồng thời diện tích đất cho thuê có ở khắp các địa bàn của xã. Từ số liệu do Phòng tài nguyên và môi trường huyện Chương Mỹ cung cấp, bảng 2.3 thể hiện tình hình cho thuê đất của tổ chức kinh tế trên địa bàn huyện Chương Mỹ từ năm 2012 – 2016 theo đơn vị hành chính.

Bảng 2.3: Tổng hợp diện tích đất cho thuê đối với các tổ chức kinh tế trên địa bàn huyện Chương Mỹ từ năm 2012 – 2016

STT	Đơn vị hành chính	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Thanh Bình	19,530.62	0.46
2	Thủy xuân tiên	32,373.12	0.77
3	Tân Tiến	32,311.54	0.77
4	Nam Phương Tiên	52,609.74	1.25
5	Hoàng Văn Thụ	35,286.91	0.84
6	Trường yên	168,218.18	3.99
7	Tiên phương	189,815.22	4.50
8	Trần Phú	35,613.06	0.85
9	Phú nghĩa	1,885,000.00	44.73
10	Thị trấn Chúc Sơn	505,782.07	12.00
11	Thị trấn Xuân Mai	855,085.00	20.29
12	Phụng Châu	87,028.00	2.07
13	Hợp đồng	59,872.54	1.42
14	Đông Phương Yên	72,472.00	1.72
15	Đại yên	75,569.00	1.79
16	Lam Điền	45,321.00	1.08
17	Thụy hương	62,345.00	1.48
	Tổng	4,214,233.00	100.00

(Nguồn: Báo cáo tình hình giao, cho thuê đất trên địa bàn huyện Chương Mỹ năm 2012 -2016)

Diện tích đất cho thuê từ năm 2012 đến 2016 là 4.214.233 m², có 23 dự án. Theo bảng trên thì tổng diện tích cho thuê nhiều nhất là xã Phú Nghĩa với 1.885.000m² chiếm 44,73% diện tích đất cho thuê của toàn huyện. Tại đây đã thu hút và lựa chọn được trên 60 nhà đầu tư trong và ngoài nước có quy mô đầu tư lớn

với trình độ khoa học công nghệ và máy móc thiết bị hiện đại, ít gây ô nhiễm môi trường với diện tích chuyên nhượng đạt trên 70% diện tích giai đoạn 1, cụ thể như:

Hiện tại KCN Phú Nghĩa đã có trên 60 doanh nghiệp đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh hiệu quả, các doanh nghiệp khác đang tiến hành triển khai xây dựng nhà xưởng, chuẩn bị đi vào sản xuất kinh doanh.

Từ năm 2012 đến năm 2016, toàn huyện có 157 tổ chức kinh tế thuê đất với các mục đích sử dụng như kinh doanh, thương mại, giáo dục, nông nghiệp, phụ tùng ô tô xe máy, quần áo, sản xuất thực phẩm, thức ăn chăn nuôi, bất động sản, sản xuất vật liệu xây dựng, thủ công nghiệp, dịch vụ - du lịch.....

Bảng 2.4: Số lượng tổ chức kinh tế thuê đất theo ngành nghề

STT	Ngành nghề	Số lượng	Tỷ lệ (%)
1	Xây dựng – Khai khoáng	22	14.01
2	Kinh doanh	19	12.10
3	Thủ công mỹ nghệ	85	54.14
4	Nông nghiệp – Chăn nuôi	3	1.91
5	Ngân hàng	4	2.55
6	Bất động sản	6	3.82
7	Du lịch, dịch vụ	4	2.55
8	May mặc	3	1.91
9	Giáo dục	1	0.64
10	Sản xuất thực phẩm	5	3.18

(Nguồn: Phòng tài nguyên và môi trường huyện Chương Mỹ)

Kết quả đạt được trong công tác chỉ đạo và thực hiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất tại địa bàn huyện Chương Mỹ thời gian qua:

Kết quả công tác chỉ đạo, thực hiện pháp luật: Các ngành chức năng huyện đã tích cực phối hợp trong tham mưu giúp UBND xã, thị trấn triển khai thực hiện các văn bản hướng dẫn về cho thuê đất, xác định giá đất cho thuê, cơ chế thực hiện các nghĩa vụ tài chính thuê đất, phối hợp với các cơ quan chức năng trong việc đôn

đốc các đơn vị, cá nhân thuê đất thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định. Tuy tiền thuê đất vẫn còn nợ đọng do tình hình kinh tế suy giảm và ý thức chấp hành của một số tổ chức, cá nhân thuê đất chưa tốt, nhưng kết quả đôn đốc thực hiện nghĩa vụ tài chính của các tổ chức thuê đất trong thời gian qua đã đưa công tác này đi vào nề nếp, góp phần tăng thu ngân sách của huyện.

Về kết quả cho thuê đất: Trong những năm qua, việc thực hiện pháp luật về cho thuê đất đã góp phần quan trọng trong 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. Theo tài liệu tổng kết thi hành Luật Đất đai của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Chương Mỹ, tổng diện tích đất đã được Nhà nước giao, cho thuê và công nhận quyền sử dụng đất cho các đối tượng sử dụng là 415,42 ha, chiếm 12,54% tổng diện tích đất của cả huyện. Các Doanh nghiệp đa số đều thực hiện tốt nghĩa vụ của doanh nghiệp mình về việc 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 quyền sử dụng đất, làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyên nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, 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. Tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường, không làm tổn hại đến lợi ích hợp pháp của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất có liên quan, thực hiện các biện pháp bảo vệ đất. Giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất hoặc khi hết thời hạn sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn sử dụng. Bên cạnh đó, Luật Đất đai năm 2013 sửa đổi, tạo điều kiện thông thoáng hơn cho các nhà đầu tư, các tổ chức kinh tế, do đó các doanh nghiệp đã tận dụng tối đa những quyền mà các doanh nghiệp được hưởng để hoạt động kinh doanh ngày càng hiệu quả.

Năm 2016 công tác giải phóng mặt bằng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của huyện Chương Mỹ tiếp tục được tập trung chỉ đạo thực hiện và đạt được nhiều kết quả đáng ghi nhận. Trong năm, huyện đã ban hành nhiều văn bản chỉ đạo, điều hành nhiệm vụ quản lý đất đai và môi trường trên địa bàn, công tác

tuyên truyền được tích cực thực hiện. Ngành Tài nguyên Môi trường đã chủ động triển khai, tổ chức thực hiện đạt kết quả các nhiệm vụ do UBND huyện giao. Nhiều nhiệm vụ trọng tâm như công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giải quyết các đơn thư kiến nghị, tranh chấp về đất đai và kiểm tra xử lý vi phạm được thực hiện kịp thời. Công tác quản lý, sử dụng đất đai được thực hiện theo quy hoạch, kế hoạch. Tài nguyên, đất đai của huyện ngày càng được quản lý chặt chẽ, sử dụng tiết kiệm và hợp lý hiệu quả hơn.

Trong điều kiện khó khăn về nguồn kinh phí, chính sách pháp luật liên quan đến công tác giải phóng mặt bằng thay đổi toàn diện, nhưng năm 2015 Ban giải phóng mặt bằng của huyện đã phối hợp với các ngành chức năng tập trung làm tốt công tác giải phóng mặt bằng với tổng diện tích là 28,35 ha, thuộc 19 dự án, số hộ liên quan là 926 hộ, kinh phí giải phóng mặt bằng là 105 tỷ đồng, đã kịp thời bàn giao mặt bằng cho các công trình phục vụ quốc phòng an ninh, các nhiệm vụ chính trị góp phần thực hiện tốt năm trật tự văn minh đô thị.

Hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai đã dần ổn định, đáp ứng tốt nhiệm vụ được giao, tích cực chủ động tham mưu cho các cấp ủy Đảng, chính quyền thực hiện có hiệu quả công tác đăng ký đất. Đến nay, tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện đạt gần 90%. Riêng trong năm 2016 đã cấp được 151 giấy.

Về trình tự, thủ tục cho thuê đất: Trình tự, thủ tục cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đã được thực hiện theo đúng quy định; đã từng bước khắc phục tình trạng cho thuê đất trái thẩm quyền, không đúng đối tượng. Đất được cho thuê về cơ bản là phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được xét duyệt và quá trình chuyển đổi cơ cấu đầu tư, cơ cấu lao động và bảo đảm quốc phòng - an ninh.

Về bộ máy triển khai việc cho thuê đất: Bộ máy giúp việc cho UBND các cấp triển khai việc cho thuê đất ngày càng hoàn thiện hơn. Trong những năm qua, huyện đã thành lập và kiện toàn tổ chức, bộ máy của Phòng Tài nguyên và Môi trường với đủ các phòng, ban chức năng, bảo đảm thực hiện các nhiệm vụ quản lý nhà nước thuộc lĩnh vực tài nguyên và môi trường, trong đó có lĩnh vực đất đai. Hầu hết các

xã, thị trấn trong toàn huyện đều đã có cán bộ địa chính; nhiều cơ sở do khối lượng công tác quản lý đất đai lớn đã hợp đồng thêm từ 1 đến 5 cán bộ, có địa phương thành lập ban địa chính thuộc Ủy ban nhân dân xã.

Công tác thanh tra, kiểm tra: Từ năm 2015 đến nay, các ngành chức năng đã giúp huyện tiến hành kiểm tra tình hình cho thuê đất, sử dụng đất thuê và phát hiện 71 tổ chức có vi phạm các quy định về thuê đất; xử lý thu hồi đất của 22 tổ chức; đề nghị UBND huyện cho phép giãn tiến độ 04 tổ chức, điều chỉnh mục tiêu dự án thuê đất 03 tổ chức; cho phép 03 tổ chức tiếp tục triển khai thực hiện dự án sau kiểm tra; đang xem xét điều chỉnh mục tiêu dự án đối với 03 tổ chức; giải quyết việc phát mại tài sản 04 tổ chức.

Thông qua các quy định về cho thuê đất, hệ thống pháp luật về đất đai đã góp phần phân bổ hợp lý quỹ đất cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh. Việc chuyển dịch cơ cấu sử dụng đất về cơ bản phù hợp với chuyển dịch cơ cấu kinh tế. Quỹ đất nông nghiệp đã đáp ứng yêu cầu đảm bảo an ninh lương thực quốc gia, bảo vệ và phát triển rừng. Quỹ đất dành cho công nghiệp, dịch vụ, xây dựng kết cấu hạ tầng, phát triển đô thị được mở rộng, từng bước đáp ứng yêu cầu đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước và nhu cầu đô thị hóa. Diện tích đất chưa sử dụng cơ bản đã được đưa vào sử dụng;

2.2.2.2. Những tồn tại, hạn chế và nguyên nhân

Mặc dù vậy, nhưng Chương Mỹ vẫn là huyện nghèo của thành phố, do huyện chưa khai thác, phát huy hiệu quả những tiềm năng, lợi thế của địa phương. Tổng thu ngân sách của huyện đạt thấp, năm 2015 tổng thu đạt hơn 300 tỷ đồng, nhưng tổng chi lên đến hơn 1.000 tỷ đồng. Thu nhập bình quân đầu người 18,5 triệu đồng/năm; giá trị sản xuất nông nghiệp chỉ đạt gần 110 triệu đồng/ha, đều thấp hơn mức trung bình của thành phố. Hệ thống hạ tầng phục vụ sinh hoạt, sản xuất của nhân dân còn yếu kém và thiếu đồng bộ, khiến cho đời sống của người dân còn nhiều khó khăn.

Bên cạnh những kết quả đạt được, công tác cho thuê đất và quản lý đất cho thuê trên địa bàn huyện còn bộ lộ một số hạn chế nhất định, theo báo cáo của Phòng Tài nguyên và Môi trường (báo cáo trước Đoàn giám sát của Ban Nội chính TP) cho

thấy: Việc tổng hợp, thu thập thông tin và xây dựng cơ sở dữ liệu về cho thuê đất và quản lý đất cho thuê còn khó khăn; công tác quy hoạch và quản lý quy hoạch sử dụng đất cho thuê tuy được xây dựng thực hiện nhưng chất lượng quy hoạch chưa cao, thiếu ổn định và chịu chi phối ảnh hưởng vào các quy hoạch của nhiều ngành khác dẫn đến có tình trạng cho thuê đất chạy theo nhu cầu của nhà đầu tư; kết quả thu hút đầu tư thuê đất đạt tỷ lệ thấp so với tổng số dự án thuê đất, từ 2013 đến nay chỉ có 42 tổ chức thuê đất trong các Cụm công nghiệp trên tổng số 157 tổ chức; công tác đấu giá quyền sử dụng đất khi cho thuê ở những vị trí thuận lợi, có khả năng sinh lời cao theo quy định chưa thực hiện được; công tác thanh tra, kiểm tra về tình hình quản lý, sử dụng đất thuê ngoài khu công nghiệp chưa được tiến hành theo chuyên đề riêng biệt, mà chủ yếu lồng ghép vào việc thanh tra, kiểm tra, đôn đốc chung của ngành; việc xử lý vi phạm của các dự án thuê đất thường kéo dài và chưa kiên quyết; việc đánh giá tác động môi trường tại các Cụm công nghiệp còn hạn chế, mới có 4/12 cụm công nghiệp có báo cáo đánh giá tác động môi trường; tình hình nợ đọng các nghĩa vụ tài chính của các tổ chức, cá nhân thuê đất còn lớn, công tác đôn đốc thu hồi nợ gặp nhiều khó khăn, việc hoàn thiện thủ tục để xác định nghĩa vụ tài chính của một số đơn vị thuê đất còn chậm.

Dưới đây là một vài ví dụ điển hình các doanh nghiệp đã vi phạm quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất cho thuê trong khu vực huyện Chương Mỹ:

❖ Công ty Lan Chi thuê đất năm 2007 với tổng diện tích là 2.512,47 m² xây dựng siêu thị Lan Chi tại thị trấn Chúc Sơn. Thuê đất với thời gian 20 năm. Dự án xây dựng siêu thị (3 tầng), khu ngoài trời có mái che, sẽ xây dựng mới khuôn viên có cây xanh. Theo tiến độ dự án siêu thị Lan Chi hoàn thành vào năm 2009. nhưng đến tháng 9 năm 2009 dự án xây siêu thị Lan Chi mới được khởi công, do công tác giải phóng mặt bằng chậm nên dự án hoàn thành và hoạt động vào đầu năm 2012. Sau khi khởi công xây dựng, công ty Lan Chi đã xây dựng quá phép quy định với diện tích lên tới 3120m², lấn sang phần đất bên cạnh 607m².



Hình 2.3: Siêu thị Lan Chi Chúc Sơn

(Ảnh: Tác giả khảo sát thực tế)

Chiều theo khoản 1 Điều 170 Luật Đất đai năm 2013, Khoản 2 Điều 15 Nghị định 43/2014/NĐ-CP [4] có quy định như sau:

“ Điều 170. Nghĩa vụ chung của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất

1. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan....”

“Điều 15. Các trường hợp bất khả kháng ảnh hưởng đến tiến độ sử dụng đất của dự án đầu tư và thời điểm để tính gia hạn 24 tháng đối với trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất...

2. Thời điểm để tính gia hạn 24 tháng đối với trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc tiến độ sử dụng đất chậm được quy định như sau:

a) Trường hợp dự án đầu tư không đưa đất vào sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa thì cho phép chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng tính từ tháng thứ 13 kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa;

b) Trường hợp dự án đầu tư chậm tiến độ sử dụng đất 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa thì thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất 24 tháng được tính từ tháng thứ 25 kể từ thời điểm phải kết thúc việc đầu tư xây dựng.

Trường hợp dự án được giao đất, cho thuê đất theo tiến độ thì việc gia hạn sử dụng đất 24 tháng được áp dụng đối với từng phần diện tích đất đó; thời điểm để tính gia

hạn sử dụng đất 24 tháng được tính từ tháng thứ 25 kể từ thời điểm phải kết thúc việc đầu tư xây dựng trên phần diện tích đất đó.”

Không những thực hiện chậm tiến độ cho phép quá thời gian quy định mà không bị nộp phạt hay thu hồi, mà siêu thị Lan Chi còn xây dựng trái phép vượt quá diện tích cho thuê, xây lấn sang phần đất bên canh. Siêu thị Lan Chi đã vi phạm quy định về nghĩa vụ của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất, đây cũng là một trong những thực trạng vi phạm xảy ra nhiều trên địa bàn huyện Chương Mỹ.

❖ Doanh nghiệp tư nhân Bình An được Nhà nước cho thuê một mảnh đất 2 hecta dưới hình thức trả tiền thuê đất hàng năm. Do nhu cầu kinh doanh cần vốn đầu tư, Doanh nghiệp này lại thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với mảnh đất thuê của Nhà nước tại công ty TNHH thương mại dịch vụ Khánh Vân TLC Việt Nam. Tuy nhiên, theo khoản 1 Điều 4 Luật Các tổ chức tín dụng 2010 thì: “Tổ chức tín dụng là doanh nghiệp thực hiện một, một số hoặc tất cả các hoạt động ngân hàng. Tổ chức tín dụng bao gồm ngân hàng, tổ chức tín dụng phi ngân hàng, tổ chức tài chính vi mô và quỹ tín dụng nhân dân” công ty Khánh Vân lại không phải là tổ chức tín dụng

Chiều theo điểm b khoản 1 Điều 175 Luật Đất đai 2013 quy định tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm được phép 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.

Như vậy, tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất không được phép thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại các tổ chức không phải là tổ chức tín dụng và các tổ chức là tổ chức tín dụng nhưng không được phép hoạt động tại Việt Nam. Do đó, Doanh nghiệp tư nhân Bình An không được thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với mảnh đất thuê tại các tổ chức không phải là Tổ chức tín dụng. Trong trường hợp này Doanh nghiệp tư nhân Bình An đã làm trái quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất.

❖ Hợp tác xã nông nghiệp Hoàng Diệu đã tổ chức lại theo luật hợp tác xã 2012, Hợp tác xã có 3 gian hàng mà trước đây do hợp tác xã quản lý. Trước khi chuyển đổi, hợp tác xã có ký hợp đồng cho thuê lại 3 gian hàng đó để có thêm thu nhập. Tuy nhiên, sau khi chuyển đổi hợp tác xã vẫn duy trì việc cho thuê, điều đó là làm trái với qui định của pháp luật.

Theo quy định Điều 36 Luật hợp tác xã 2012 về quyền hạn và nhiệm vụ của hội đồng quản trị hợp tác xã không hề có nêu quyền cho thuê đất. Hơn nữa về thẩm quyền cho thuê đất được quy định Điều 59. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Luật Đất đai 2013 thuộc về UBND cấp (xã, huyện). Như vậy hội đồng quản trị hợp tác xã cho thuê đất là trái quy định pháp luật.

❖ Công ty cổ phần Lan Thái thuê đất từ năm 2012 với diện tích 18,055 m², thời gian thuê là 50 năm. Dự án đầu tư nhà máy gạch xây dựng Lan Thái tại huyện Chương Mỹ. Dự án đã hoàn thành và đi vào hoạt động vào năm 2014.

Quá trình xây dựng Nhà máy gạch sẽ tạo ra công ăn việc làm gián tiếp hoặc trực tiếp cho người dân địa phương. Các lao động trực tiếp như: Công nhân xây dựng, bảo vệ, hậu cần,... Các loại động gián tiếp như: Cung cấp các dịch vụ (điện thoại, fax, internet,...), hàng ăn uống, tạp hóa, xe ôm, nhà trọ...

Quá trình thi công xây dựng nhà máy sẽ kích thích phát triển ngành dịch vụ - thương mại trong phạm vi huyện. Một bộ phận dân cư khu vực xung quanh sẽ chuyển sang làm nghề kinh doanh phục vụ (cơm bình dân, giải khát,...) công nhân xây dựng cho công trường, sẽ tăng thu nhập và cao hơn so với sản xuất nông nghiệp hoặc tiểu thương như hiện nay.



Hình 2.4: Xưởng sản xuất gạch của công ty Cổ phần Lan Thái

(Nguồn: Sưu tầm)

Tuy nhiên, trong vòng 2 năm trở lại đây, lượng khí thải do nhà máy thải ra đã gây ô nhiễm nặng nề cho môi trường tự nhiên, gây ảnh hưởng tới công nhân xây dựng

trong nhà máy. Ngoài ra, một số hộ dân xung quanh ở cuối hướng gió cũng chịu ảnh hưởng và dân cư bên rìa đường có xe vận chuyển nguyên vật phục vụ xây dựng nhà máy cũng chịu ảnh hưởng

Giai đoạn xây dựng dự án, nguồn gây ô nhiễm Chất gây ô nhiễm Tác động đến môi trường như:

- Khí thải từ các phương tiện vận chuyển Bụi, CO, SO₂, NO_x, hơi xăng... Môi trường không khí.
- Nước thải sinh hoạt của công nhân pH, Chất rắn lơ lửng, DO, COD, BOD, tổng N, P, Môi trường đất, nước.
- Chất thải rắn từ xây dựng Chất thải của vật liệu thừa, đất đá, nguyên vật liệu rơi vãi, phế thải, vỏ bao bì, thùng gỗ Môi trường nước
- Chất thải rắn sinh hoạt của công nhân Các chất hữu cơ dễ phân hủy, các chất vô cơ. Môi trường đất, nước, không khí

Giai đoạn vận hành, dự án đi vào hoạt động:

- Chất thải từ các công đoạn sản xuất gạch mộc Bụi, chất thải rắn, khí thải Môi trường không khí
- Chất thải từ kho chứa than Bụi Môi trường không khí
- Chất thải từ lò nung và hầm sấy Khí thải, xỉ than, bụi, Môi trường không khí, đất.
- Chất thải từ máy phát điện, phương tiện vận chuyển khí thải, bụi Môi trường không khí.
- Chất thải sinh hoạt hàng ngày của cán bộ công nhân trong nhà máy Chất rắn lơ lửng, DO, COD, BOD, pH, tổng N, P. Môi trường nước, đất.

Theo quy định tại khoản 4,5 Điều 170 Luật Đất đai năm 2013 như sau:

“ Điều 170. Nghĩa vụ chung của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất:...

4. Thực hiện các biện pháp bảo vệ đất.

5. Tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường, không làm tổn hại đến lợi ích hợp pháp của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất có liên quan....”

Như vậy , Công ty cổ phần Lan Thái đã không chấp hành đúng quy định về nghĩa vụ bảo vệ môi trường, bảo vệ đất và lợi ích của những tổ chức kinh tế khi

được Nhà nước cho thuê đất có liên quan. Đây cũng là một trong những vấn đề nhức nhối mà các cấp chính quyền cần giải quyết một cách nhanh chóng không chỉ của Công ty cổ phần Lan Thái mà nhiều nhà máy gạch nhỏ lẻ phân tán trên toàn địa bàn huyện Chương Mỹ.

❖ Công ty Huy Hoàng thuê đất của huyện Chương Mỹ và được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu vào tháng 8-2008; công ty thay đổi lần thứ 11 vào tháng 5-2014, với 28 ngành nghề đăng ký kinh doanh, trong đó có khai thác cát, sỏi và hoạt động nạo vét lòng sông. Công ty Huy Hoàng có 1 bãi kinh doanh vật liệu xây dựng ở Bãi Bông, thuộc xã Lam Điền, huyện Chương Mỹ.



*Hình 2.6: Công an huyện Chương Mỹ bắt giữ tàu khai thác cát trái phép
(Nguồn: Sưu tầm)*

Tháng 2-2013, công ty Huy Hoàng được UBND huyện Chương Mỹ cấp Giấy phép khai thác khoáng sản; trên cơ sở các Quyết định và Hợp đồng của Cục Đường thủy nội địa Việt Nam với công ty Huy Hoàng, chấp thuận dự án “Nạo vét sông Đáy”. Các văn bản của cơ quan chức năng đều thể hiện rõ vị trí, khối lượng và thời gian mà công ty Huy Hoàng được phép nạo vét, với thời gian hoàn thành trước ngày 15-5-2013.

Tuy nhiên, căn cứ vào các tài liệu sổ sách thu giữ của công ty Huy Hoàng, văn bản trả lời của các cơ quan chức năng, kết quả kiểm tra ngày 14-4-2013 của lực lượng liên ngành, đã xác định vị trí các phương tiện khai thác cát của công ty Huy Hoàng từ ngày 17-1-2013 đến ngày 14-4-2013 không đúng vị trí nạo vét như trong Giấy phép khai thác của UBND TP. Hà Nội cấp.

Mặt khác, mặc dù chưa được cơ quan chức năng bàn giao vị trí mặt bằng dự án nạo vét, nhưng từ ngày 17-1-2013 đến ngày 13-4-2013, công ty đã chỉ đạo bộ máy hoạt động chính của công ty vận hành việc khai thác, vận chuyển, kinh doanh cát, có dấu hiệu vi phạm.

Cơ quan chức năng bước đầu thống kê khối lượng cát mà công ty đã chỉ đạo thuê tàu cuốc, tàu hút tiến hành khai thác cát không đúng vị trí đã được cấp phép trên sông Đáy, từ ngày 17-1-2013 đến ngày 14-4-2013, là gần 136.000 m³. Trong đó, khối lượng cát khách hàng đã nhận và thanh toán là hơn 80.000 m³; khối lượng cát khách hàng chưa nhận, thanh toán là hơn 56.000 m³. Số tiền bán cát mà công ty thu được là gần 830 triệu đồng.

Kết quả định giá của Hội đồng định giá tư pháp xác định, thiệt hại cho Nhà nước từ hành vi vi phạm pháp luật nêu trên là hơn 800 triệu đồng. Ngoài ra, CQĐT CATP Hà Nội còn xác minh hậu quả thiệt hại phi vật chất do hành vi khai thác cát trái phép của công ty Huy Hoàng gây ra; như độ cao đáy sông Đáy ở khu vực bị khai thác cát đã hạ thấp xuống nhiều so với các năm trước, gây sạt lở bờ bãi, ảnh hưởng đến dòng chảy. Và, quá trình khai thác cát, các phương tiện đã gây tiếng ồn và khói thải ra môi trường, gây bức xúc dư luận nhân dân.

Chiều theo điều khoản 1,4,5 170 Luật Đất đai, việc làm này của công ty Huy Hoàng đã vi phạm nghiêm trọng quy định nghĩa vụ của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất về việc sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu lòng đất..... thực hiện bảo vệ đất, hay tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường.... theo Luật Đất đai năm 2013.

❖ Công Ty TNHH Phát Triển TMDV & Giải Pháp Toàn Cầu tại xã Hoàng Văn Thụ, huyện Chương Mỹ, Hà Nội đã tự ý bán, mua tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm mà không đủ điều kiện pháp lý. Chiều

theo Điều 18 Nghị định Số: 102/2014/NĐ-CP ngày 10 tháng 11 năm 2014 về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, Quyết định xử phạt vi phạm hành số 5213/QĐ – XPVPHC [22] ngày 12/7/2015 của UBND huyện Chương Mỹ chỉ rõ: công ty TNHH Phát Triển TMDV & Giải Pháp Toàn Cầu đã tự ý bán, mua tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm mà không đủ điều kiện pháp lý, công ty phải chịu mức phạt là 4.500.000 đồng.

❖ Ngày 11-3, Đội Quản lý thị trường số 25 (Chi cục Quản lý thị trường Hà Nội) phối hợp các lực lượng chức năng đã kiểm tra đột xuất Công ty Sản xuất Bia Mạnh Hùng (khu công nghiệp Phú Nghĩa, Km 25, QL6, Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ) có chứa tới 9.800 lít bia không đạt tiêu chuẩn, chất lượng.

Tại thời điểm kiểm tra, công ty không xuất trình đủ giấy tờ hợp lệ về việc sản xuất bia. Đội Quản lý thị trường số 25 đã lập biên bản tạm giữ và lấy mẫu bia đi giám định, để làm căn cứ xử lý. Bên cạnh đó nhà máy còn gây ô nhiễm nặng nề môi trường xung quanh vì nước thải phát sinh từ khâu rửa, sơ chế nguyên liệu có chứa nhiều cặn lắng, mảnh vụn vỏ, lá, cuống hoa quả,... Nguồn nước thải từ khâu lọc: đây là khâu có lượng nước thải lớn, nồng độ ô nhiễm cao. Nước thải từ quá trình rửa chai: lượng nước thải trong khâu này khá lớn và có đặc điểm là có độ pH cao vì trong quá trình rửa có sử dụng chất tẩy rửa có tính kiềm. Nước thải thải ra hồ Tiên Sa làm cá chết hàng loạt, ảnh hưởng không nhỏ tới môi trường xung quanh.



*Hình 2.6: Nước thải từ nhà máy sản xuất bia Mạnh Hùng.
(Nguồn: Sưu tầm)*



*Hình 2.7: Hồ tiêu sa bị ô nhiễm, cá chết hàng loạt.
(Nguồn: Sưu tầm)*

Không chỉ nước thải mà khí thải và chất thải rắn do nhà máy thải ra cũng làm ảnh hưởng tới môi trường rất lớn.

Khí ô nhiễm phát sinh từ quá trình sản xuất bia chủ yếu ở bộ phận lò hơi và lên men chính. Lượng phát sinh và loại khí thải phụ thuộc vào thiết bị sử dụng và điều

kiện công nghệ. Một số khí thải chính phát sinh gồm: khí CO₂ sinh ra trong quá trình lên men chính. Khí SO₂, NO_x, CO₂, CO, bụi than... phát sinh chủ yếu do đốt than, dầu ở lò hơi. Các khí này đều là khí độc gây tình trạng nhức đầu, chóng mặt, các bệnh về mắt, bệnh về đường hô hấp, bệnh ngoài da... làm ảnh hưởng xấu đến sức khỏe của người lao động và người dân sống gần các nhà máy bia. Đây cũng là các khí gây nên tình trạng mưa axit làm phá hủy các công trình kiến trúc, phá hủy hạ tầng cơ sở...

Bụi từ khâu xay, nghiền nguyên liệu có thể khắc phục bằng cách sử dụng phương pháp xay ướt, lọc bằng túi vải hoặc bao che kín hệ thống nghiền và tải liệu.

Ngoài các khí trên, trong hệ thống sản xuất có thể còn phát sinh khí NH₃, freon... khi hệ thống máy lạnh bị rò rỉ.

Thời gian vừa qua, trên địa bàn cả nước đã xảy ra nhiều vụ ngộ độc thực phẩm do sử dụng rượu, bia không rõ nguồn gốc, không phù hợp quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, không bảo đảm an toàn thực phẩm, rất nhiều vụ ngộ độc nghiêm trọng xảy ra.

❖ Theo phản ánh của người dân, Năm 2014, người dân tổ 3, khu Tân Xuân, thị trấn Xuân Mai phát hiện trên diện tích đất nông nghiệp tại khu Tân Xuân xuất hiện công trình “khủng” xây dựng không phép (chủ đầu tư công trình này là Công ty TNHH Đồ gỗ - Nội thất Xuân Tiến) với hệ thống tường rào kiên cố, chắn cả lối đi lại của người dân. Phát hiện sự việc, người dân đã báo với các ngành chức năng. Đội Thanh tra xây dựng huyện Chương Mỹ đã xuống kiểm tra, lập biên bản xử phạt vi phạm hành chính và yêu cầu ngừng thi công xây dựng công trình vi phạm. Tại Quyết định đình chỉ thi công xây dựng công trình vi phạm trật tự xây dựng đô thị số 185/QĐ – UBND [20], ngày 10/9/2014 và Quyết định xử phạt vi phạm hành số 7160/QĐ – XPVPHC [21] ngày 16/9/2014 của UBND huyện Chương Mỹ chỉ rõ: Công ty TNHH Đồ gỗ - Nội thất Xuân Tiến đã tổ chức thi công xây dựng công trình không có giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng (đã đổ cột, xây dựng tường tầng 1 và ghép cốt pha tường tầng 1) tại thửa đất số 96, tờ bản đồ số 26, tổ 3, khu Tân Xuân, thị trấn Xuân Mai, huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội. Quy định tại điểm b, khoản 6, điều 13 Nghị định 121/2013/NĐ – CP ngày

10/10/2013 của Chính phủ” Công ty TNHH Đồ gỗ - Nội thất Xuân Tiến phải chịu mức phạt là 6.250.000 đồng.



*Hình 2.8: Công trình 8 tầng của Công ty TNHH Đồ gỗ - Nội thất Xuân Tiến vẫn tiếp tục tồn tại, khi chưa có giấy phép xây dựng cũng như giấy chứng nhận QSDĐ.
(Nguồn: Sưu tầm)*

Theo đó, Đội Thanh tra xây dựng huyện Chương Mỹ yêu cầu Công ty TNHH Đồ gỗ - Nội thất Xuân Tiến ngừng thi công công trình vi phạm và tự tháo dỡ. Tuy nhiên, đến nay yêu cầu và các quyết định xử lý của Thanh tra xây dựng huyện Chương Mỹ vẫn chỉ có giá trị trên “giấy”. Còn chủ đầu tư công trình “khủng” kia vẫn ngang nhiên tiếp tục xây dựng và hoàn thiện tầng thứ 8 như chưa hề có chuyện gì xảy ra.

❖ Ngày 29/04/2016, Cục thuế thành phố Hà Nội đã ban hành Công văn số 26994/CT-QLN chỉ đạo 30/30 Chi cục Thuế thành lập Ban chỉ đạo thu hồi nợ đọng. Theo thống kê cục thuế TP Hà Nội đã công khai danh sách các công ty nợ tiền thuê đất của Nhà nước, bảng 2.4 tổng hợp các doanh nghiệp còn nợ tiền thuê đất của Nhà nước tính tới thời điểm cuối năm 2016, và bảng 2.5 tổng hợp các doanh nghiệp nợ tiền thuê đất tính tới thời điểm 28/2/2017.

*Bảng 2.5: Danh sách doanh nghiệp nợ tiền thuê đất trên địa bàn huyện Chương Mỹ
tính tới thời điểm 31/12/2016*

STT	Mã số thuế	Tên DN	Địa chỉ trụ sở	Tổng nợ đến ngày 31/12/2016
1	103725255	Công ty TNHH nông sản Dương Đạt	Thôn Trương Yên, Xã Trường Yên, Chương Mỹ, Hà Nội	296
2	500406174	Công ty TNHH xây dựng Tiến Hùng	Thôn Cao Sài, xã Tiên Phương, Chương Mỹ, Hà Nội	1,087
3	500451018	Công ty TNHH Tâm Thành	Km 21, Quốc lộ 6A, TT. Chúc Sơn, Chương Mỹ, Hà Nội	407
4	103186966	DNTN Đê Thơm	Thôn Nghĩa Hào, xã Phú Nghĩa, Chương Mỹ, TP.Hà Nội	365
5	104170077	Công ty TNHH Long Tuyết	Thôn Vôi Đá, xã Trần Phú, H. Chương Mỹ, TP.Hà Nội	1,902
6	500447251	Tổ SX mây tre XK Chiến Thắng	Xã Hợp Đồng, H. Chương Mỹ, TP. Hà Nội	406
7	103732799	Công ty CP ĐTPT NN Hồng Lân	Tổ 1, Khu Chiến Thắng, TT.Xuân Mai, Chương Mỹ, Hà Nội	372
8	106088011	Công ty CP may XNK Thành Công	Xóm Tiều, xã Đại Yên, Chương Mỹ, Hà Nội	1,021
9	500447036	Công ty TNHH XD&TM Việt Hùng	Thôn Xuân Thủy, Thủy Xuân Tiên, Chương Mỹ, Hà Nội	551
10	500554817	Công ty TNHH Thành An	Km 24 QL6A, Tiên Phương, Chương Mỹ, TP. Hà Nội	627
11	500445046	DNTN mây tre lá Hưng Thịnh	Điểm CN Tiều thủ CN, Trường Yên, Chương Mỹ, Hà Nội	491
12	104653356	Công ty CPXD và CBLs Bắc Á	Số 93b, Khu Tân Bình, TT.Xuân Mai, Chương Mỹ, Hà Nội	1,490

(Nguồn: Cục thuế TP Hà Nội)

Bảng 2.6: Danh sách doanh nghiệp nợ tiền thuê đất trên địa bàn huyện Chương Mỹ tính tới thời điểm 28/2/2017

STT	Mã số thuế	Tên DN	Địa chỉ trụ sở	Tổng nợ đến ngày 28/2/2017
1	500462683	Công ty CP dịch vụ thương mại & sản xuất Minh Tuấn	Khu Tân Mai, TT. Xuân Mai,H. Chương Mỹ, TP.Hà Nội	2,619
2	500446515	Công ty TNHH Thảo Hạnh	Km 31+300, QL 6A, Thủy Xuân Tiên, Chương Mỹ, Hà Nội	106
3	500444973	DNTN Phú Trang	Thôn Khê Than,xã Phú Nghĩa, Chương Mỹ, Hà Nội	104
4	500529786	DNTN Kim Chung	Thô Trung Hoàng, xã Thanh Bình, Chương Mỹ, Hà Nội	464
5	104251939	DNTN mây tre Ngọc Khánh	Thôn Phú Vinh,xã Phú Nghĩa, Chương Mỹ, Hà Nội	225

(Nguồn: Cục thuế TP Hà Nội)

Nợ tiền thuê đất, hoặc chậm tiền thuê đất luôn là “vấn nạn” trong suốt thời gian qua. Tuy nhiên, gần đây, ngành thuế đã mạnh tay hơn trong việc xử lý “vấn nạn” này. Một trong những cách được sử dụng nhiều nhất trong năm nay chính là bêu tên doanh nghiệp nợ tiền thuê đất, hay chậm trễ thanh toán tiền thuê đất. Việc nợ tiền thuê đất, hay chậm thanh toán tiền thuê đất ảnh hưởng không nhỏ tới Ngân sách, nền kinh tế của toàn huyện.

Công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp về đất đai còn chưa đáp ứng được yêu cầu; nhiều vụ việc phải giải quyết qua nhiều cấp, kéo dài; nhiều bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật nhưng chưa được thi hành; tình hình khiếu nại, tố cáo, tranh chấp về đất đai còn diễn biến phức tạp;

Thủ tục hành chính về cho thuê đất vẫn còn bất cập: một số thủ tục còn rườm rà, thời gian giải quyết còn dài; một số địa phương giải quyết chưa tốt, còn quy định thêm thủ tục, giấy tờ, chưa cung cấp thông tin đầy đủ, kịp thời cho người dân và doanh nghiệp; chưa gắn việc thực hiện quy trình cho thuê đất với thủ tục về đầu tư và xây dựng; sự phối hợp giữa các cơ quan có liên quan trong việc thực hiện các thủ tục chưa tốt.

Các tổ chức kinh tế hiện nay chưa chú trọng công tác bảo vệ môi trường nhằm giảm thiểu ô nhiễm môi trường, hầu hết các tổ chức kinh tế đều không thực hiện đúng Luật bảo vệ môi trường. Những chiếc xe chở vật liệu ra khỏi khu khai thác vẫn bám nhiều đất, bụi sau đó để lại trên đường đi đặc biệt là khi trời mưa, đất ẩm.

Việc giải phóng mặt bằng còn chậm: Chủ đầu tư phải chờ thời gian dài trong việc giải phóng mặt bằng mới có được đất “sạch” để thực hiện dự án, còn người dân luôn muốn được bồi thường giá cao hơn nhiều so với Nhà nước đưa ra nên tình trạng kéo dài thời gian giải phóng mặt bằng khi lấy đất, gây ra những tranh chấp không hồi kết, dẫn đến mất an ninh trật tự xã hội, gây ảnh hưởng đến hiệu quả sử dụng đất.

Việc chấp hành pháp luật về đất đai của chủ đầu tư chưa nghiêm: Còn tồn tại tình trạng các tổ chức kinh tế không có nhu cầu sử dụng đất nhưng không trả lại mà cho thuê lại trái phép, bán cho người dân trên mảnh đất được giao, cho thuê, các công ty không quản lý diện tích đất được giao, cho thuê để cho người dân quanh đó lấn chiếm đất thậm chí những người dân đó còn được cấp GCNQSDĐ, chuyển nhượng đất trái thẩm quyền.

Trong thực tiễn thực hiện, tình trạng đất được cho thuê sử dụng không đúng mục đích, vi phạm pháp luật, găm giữ đất, chậm đưa vào sử dụng hoặc chuyển nhượng dự án còn xảy ra ở nhiều địa phương dẫn đến lãng phí đất đai và gây bất bình trong dư luận. Còn tình trạng nhiều tổ chức được Nhà nước cho thuê đất nhưng sử dụng lãng phí, thiếu trách nhiệm trong quản lý để xảy ra nhiều sai phạm. Thực trạng trên xuất phát từ nhiều nguyên nhân, trong đó có những nguyên nhân chủ yếu là:

Theo chính sách hiện hành, đối tượng được cho thuê đất. Việc phân cấp mạnh về thẩm quyền cho thuê đất và thẩm quyền quyết định đầu tư của pháp luật về đầu tư chưa đi đôi với việc giám sát thực hiện trên thực tế đã bộc lộ nhiều bất cập.

Quy định về thời hạn cho thuê đất: nhà đầu tư trong nước thực hiện dự án xây dựng, kinh doanh nhà ở cũng được giao đất không có thời hạn để thực hiện dự án. Nhà đầu tư nước ngoài cũng được thuê đất không có thời hạn để thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà ở. Vì vậy, khi nhà đầu tư đã được giao đất ở thì yên tâm giữ đất, không cần đầu tư ngay, hoàn thành dự án rồi cũng không cần bán nhà ngay mà có thể tùy tiện găm hàng lại. Quy định này tạo nguy cơ đầu cơ đất đai, đồng thời, theo quy định pháp luật về căn cứ 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 nguyên nhân dẫn đến tình trạng một nhà đầu tư được cho thuê đất để thực hiện nhiều dự án nhưng găm giữ đất, chậm đưa vào sử dụng hoặc chuyển nhượng dự án nhằm kiếm lợi nhuận.

Quy định cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất chưa được nghiêm túc thực hiện. Nhiều xã, thị trấn chạy theo nhà đầu tư trong việc phát triển các dự án đô thị nhỏ lẻ, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, thiếu sự phối hợp thống nhất; chưa xem xét đồng bộ với điều kiện hạ tầng kỹ thuật, xã hội, khả năng và thực tế lấp đầy các khu công nghiệp.

Chưa đánh giá hết năng lực các nhà đầu tư khi cho thuê đất. Việc kiểm tra, xử lý vi phạm sau khi 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 thu hồi đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, hồ sơ còn phức tạp, thời gian thực hiện còn kéo dài...

Các văn bản pháp luật về quản lý đất đai nói chung, về cho thuê đất nói riêng chưa đồng bộ; tình hình suy thoái về kinh tế khiến nhiều doanh nghiệp điều chỉnh lại cơ cấu đầu tư theo hướng thu hẹp dẫn đến hiệu quả sử dụng đất chưa cao; việc phối hợp giữa các ban, ngành và các địa phương về công tác quản lý nhà nước trong lĩnh vực cho thuê đất chưa toàn diện.

Việc chấp hành kỷ luật, kỷ cương trong quản lý, sử dụng đất chưa nghiêm; tình trạng sử dụng đất sai mục đích, lãng phí, kém hiệu quả còn xảy ra ở nhiều nơi; chính sách, pháp luật, việc phân công, phân cấp trong quản lý đất đai còn bất cập; năng lực quản lý, tổ chức bộ máy, cơ sở vật chất của ngành quản lý đất đai chưa tương xứng với nhiệm vụ được giao. Công tác thanh tra, kiểm tra việc thi hành pháp luật đất đai chưa được thực hiện thường xuyên, chưa phát hiện, ngăn chặn kịp thời và chưa xử lý nghiêm minh các sai phạm;

Như vậy, những thiếu sót quy định của pháp luật tạo nên một hệ quả về việc thực hiện cho thuê đất nhiều bất cập trong thực tiễn. Những lỗ hổng đó là những khe lưới giúp các nhà đầu tư kiếm lời bất chính từ việc cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư. Nhất thiết, cần xây dựng cơ chế cho thuê đất theo đấu giá, đấu thầu để đảm bảo sự công bằng trong phát triển kinh tế đi đúng hướng xã hội chủ nghĩa.

Kết Luận Chương 2

Luật Đất đai năm 2013 ra đời đánh dấu những đổi mới về chính sách pháp luật đất đai, vừa bảo đảm giữ vững ổn định chính trị - xã hội của đất nước, vừa đáp ứng được yêu cầu phát triển kinh tế xã hội trong thời kỳ đổi mới. Luật đã quy định cụ thể hơn các quyền và nghĩa vụ của Nhà nước và những bảo đảm của Nhà nước đối với tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất; thiết lập sự bình đẳng trong việc tiếp cận đất đai, thực hiện quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất giữa nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài phù hợp với yêu cầu hội nhập trong tình hình mới; quy định cụ thể hơn điều kiện thực hiện các quyền của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất.

Chương 1 của luận văn đã khái quát chung về nội dung pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất. Từ đây, chương 2 đã dựa trên nội dung khái quát đã đi sâu phân tích thực trạng pháp luật về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất theo Luật đất đai năm 2013, bao gồm các quy định pháp luật về xác lập quyền, nghĩa vụ, các quy định về nội dung quyền, nghĩa vụ và các quy định pháp luật về điều khoản đảm bảo thực hiện quyền, nghĩa vụ của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất.

Bằng việc đi sâu nghiên cứu tại địa bàn huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội. Luận văn đã chỉ ra những kết quả đạt được cũng như các hạn chế, tồn tại và nguyên nhân việc thực hiện các quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất tại huyện Chương Mỹ, từ đây đưa ra định hướng và giải pháp hoàn thiện các quy định pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất.

Chương 3

ĐỊNH HƯỚNG VÀ MỘT SỐ GIẢI PHÁP NHẪM HOÀN THIỆN CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ KHI ĐƯỢC NHÀ NƯỚC CHO THUÊ ĐẤT

3.1. Định hướng hoàn thiện các quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất

Việc hoàn thiện các quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất theo hướng phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội mà Đảng và Nhà nước ta định ra, phù hợp với chính sách của Đảng trong quản lý sử dụng nguồn lực đất đai trong giai đoạn hiện nay và trong thời gian tới.

Hoàn thiện quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất đáp ứng sự phát triển của nền kinh tế thị trường định hướng XHCN, đáp ứng nhu cầu phát triển của các tổ chức kinh tế, đồng thời đảm bảo sự bình đẳng của các tổ chức kinh tế trong quá trình sử dụng đất và thực hiện sản xuất kinh doanh.

Hoàn thiện quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất phù hợp với hội nhập quốc tế nhất là khi Việt Nam tham gia các hiệp định kinh tế song phương và đa phương.

Hoàn thiện các quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất phải xây dựng trên quan điểm bình bằng, không phân biệt đối xử giữa các doanh nghiệp và phải đảm bảo sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, trên nguyên tắc bảo vệ môi trường và thực hiện đúng quy định của pháp luật.

3.2. Một số giải pháp nhằm hoàn thiện và nâng cao hiệu quả thực hiện các quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất

3.2.1. Hoàn thiện các quy định về giá đất

Ban hành văn bản quy định giá đất của UBND thành phố đảm bảo sát với giá đất thị trường. Hiện nay nước ta vẫn còn tồn tại tình trạng có 2 loại giá đất: giá đất

do UBND thành phố quy định, giá đất này đã cải thiện phần nào sau khi Luật đất đai 2013 quy định về cách tính giá đất mới nhưng vẫn thấp hơn nhiều so với giá đất mà người dân vẫn giao dịch với nhau hoặc với tổ chức kinh tế tiến hành. Điều này gây ra khó khăn khi thu hồi đất để giao mặt bằng “sạch” cho các nhà đầu tư vì giá đất bồi thường hỗ trợ đất không đủ đáp ứng nhu cầu sinh hoạt ngang bằng hoặc hơn nơi ở cũ. Do vậy thời gian thu hồi đất kéo dài ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án, các doanh nghiệp thuê đất

3.2.2. Hoàn thiện nội dung các quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất

Hiện nay các quy định về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế vẫn chưa thực sự rõ ràng, cần quy định rõ hơn nội dung các quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất để người sử dụng đất được hiểu rõ hơn về những quyền mình được hưởng và nghĩa vụ mình phải thực hiện như việc thế nào là 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. Quy định rõ hơn các biện pháp thực hiện các biện pháp bảo vệ đất, 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. Hay quy định cụ thể các quy định của pháp luật về việc tìm thấy vật trong lòng đất để các tổ chức thuê đất hiểu và thực hiện đúng luật.....

Bổ sung và quy định rõ hơn điều kiện thực hiện các quyền, nghĩa vụ, trình tự thủ tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất.

Xác định rõ thẩm quyền của các cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai khi thực hiện thủ tục cho phép chuyển quyền sử dụng đất khi tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất.

3.2.3. Hoàn thiện chế tài xử lý các vi phạm quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất

Quy định cụ thể hơn các chế tài để xử lý vi phạm pháp luật trong quá trình tổ chức kinh tế sử dụng đất được Nhà nước cho thuê, đặc biệt là các quy định về sử

dụng đất sai mục đích, chuyển quyền trái quy định, gây ô nhiễm môi trường, huỷ hoại đất, làm tổn hại đến lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất có liên quan...

Cần quy định rõ ràng hơn các chế tài xử lý các trường hợp vi phạm pháp luật làm ảnh hưởng, thiệt hại cho các tổ chức kinh tế trong quá trình sử dụng đất được Nhà nước cho thuê, đặc biệt các sai phạm xuất phát từ cơ quan Nhà nước, cán bộ có thẩm quyền trong việc cho thuê đất.

3.2.4. Giải pháp về tổ chức thực hiện

- Công tác thanh tra, kiểm tra việc sử dụng đất của các tổ chức kinh tế phải cần được quan tâm, thực hiện nghiêm túc hạn chế tiêu cực, phát hiện kịp thời các vi phạm đồng thời xử lý nghiêm những vi phạm, tháo gỡ kịp thời các vướng mắc của các tổ chức trong việc sử dụng đất.

- Tăng cường thanh tra, kiểm tra về vấn đề quản lý sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất, tránh sử dụng đất lãng phí, sai mục đích.

- Minh bạch hoá thông tin đất đai cần thiết để nhà đầu tư tiếp cận dễ dàng hơn, cơ quan quản lý cập nhật kịp thời tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được nhanh hơn thông qua các Quyết định cho thuê đất, GCN QSDĐ cho từng thửa đất, đồng thời kiểm soát và phát hiện sai phạm.

- Đội ngũ cán bộ, công chức ngành quản lý đất đai huyện, xã cần thường xuyên được đào tạo nâng cao năng lực về chuyên môn. Đồng thời nghiên cứu xây dựng hệ thống thông tin trong quản lý đất đai, thường xuyên cập nhật, chỉnh lý biến động thông tin về đất đai tránh sự lạc hậu của nguồn thông tin quản lý.

- Đẩy mạnh tính kịp thời, khả thi và hiệu quả của công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho công tác cho thuê đất đất một cách nhanh nhất.

- Xử lý nghiêm các trường hợp sử dụng đất trái pháp luật, hiệu quả thấp:

+ Thu hồi diện tích cho thuê đất của các công ty không còn nhu cầu sử dụng, thiếu trách nhiệm trong việc quản lý đất được cho thuê để các hộ dân lấn chiếm đất, chuyển nhượng trái phép, không sử dụng hoặc sử dụng không đúng mục đích, sử dụng đất sai mục đích, tiến độ đầu tư chậm, cho thuê lại trái pháp luật, kỷ luật những các doanh nghiệp tự ý bán đất được nhà nước cho thuê đất.

+ Thông báo cho các tổ chức kinh tế có diện tích cho thuê trái phép cần đưa các

diện tích đã cho thuê trái phép về sử dụng đúng đối tượng, hoặc thực hiện công tác cho thuê lại đúng với pháp luật. Đối với các tổ chức kinh tế không chấp hành cần kiên quyết thu hồi nhằm tạo quỹ đất cho dự trữ phát triển hoặc giao cho các tổ chức, cá nhân khác có nhu cầu sử dụng.

+ Đối với những tổ chức kinh tế đã hết hạn được thuê đất cần tiến hành rà soát lại tính pháp lý, sự phù hợp và quy mô sử dụng đất để làm thủ tục gia hạn hoặc quyết định thu hồi.

+ Đối với những tổ chức được nhà nước cho thuê đất đã hết hợp đồng thuê đất thời kỳ ổn định giá theo hợp đồng đã ký nhưng chưa điều chỉnh đơn giá thuê đất theo đúng quy định thì thông báo cho các tổ chức kinh tế đến Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện điều chỉnh đơn giá theo đúng quy định, trường hợp các tổ chức kinh tế cố tình không đến Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện điều chỉnh đơn giá thì xem xét thu hồi đất.

+ Đối với các tổ chức kinh tế gây ô nhiễm môi trường phải xây dựng hệ thống xử lý nước thải, khí thải...theo quy định. Nếu công ty nào vẫn cố tình vi phạm sẽ thu hồi cam kết bảo vệ môi trường và đình chỉ hoạt động.

Kết Luận Chương 3

Luận văn đã đề xuất một số giải pháp nhằm khắc phục những tồn tại bất cập, nâng cao hiệu quả thực hiện quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước giao thuê đất trên địa bàn huyện Chương Mỹ như: hoàn thiện các quy định về giá đất đảm bảo giá đất sát với giá thị trường, đề giao mặt bằng “sạch” cho các nhà đầu tư nhanh chóng đưa đất vào sử dụng. Hoàn thiện nội dung các quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất, quy định rõ ràng hơn nội dung các quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất. Hoàn thiện chế tài xử lý các vi phạm quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất.

Giải pháp về tổ chức thực hiện như công tác thanh tra, kiểm tra việc sử dụng đất của các tổ chức kinh tế phải cần được quan tâm, thực hiện nghiêm túc hạn chế tiêu cực, phát hiện kịp thời các vi phạm đồng thời xử lý nghiêm những vi phạm,

tháo gỡ kịp thời các vướng mắc của các tổ chức trong việc sử dụng đất, tăng cường thanh tra, kiểm tra về vấn đề quản lý sử dụng đất, minh bạch hoá thông tin đất đai cần thiết. Thường xuyên được đào tạo nâng cao năng lực về chuyên môn đội ngũ cán bộ, công chức ngành quản lý đất đai huyện, xã. Xử lý nghiêm các trường hợp sử dụng đất trái pháp luật

KẾT LUẬN

Chương Mỹ có điều kiện tự nhiên thuận lợi để phát triển kinh tế - văn hóa - xã hội, có mạng lưới giao thông đường bộ thuận tiện, nguồn tài nguyên khoáng sản phong phú. Do đó, Chương Mỹ có điều kiện phát triển đa dạng các ngành nghề nên trong những năm qua cơ cấu ngành kinh tế Chương Mỹ đã dần chuyển dịch sang công nghiệp – xây dựng chiếm 41,6%, dịch vụ chiếm 23,7%, giảm tỷ trọng ngành nông lâm nghiệp chỉ còn 34,7% vào năm 2016. Tổng thu ngân sách đạt 301,4 tỷ đồng, bằng 143% dự toán, tăng 24,2% so với năm 2015. Số doanh nghiệp thành lập mới tăng 11% so với năm 2015... Việc các tổ chức kinh tế tiếp cận với đất đai sẽ là một bước quan trọng để phát triển kinh tế - xã hội tại Chương Mỹ.

Diện tích đất cho thuê là 4.214.233 m², số lượng tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất từ giai đoạn 2012 – 2016 có 23 dự án, trong đó ngành xây dựng có 03 dự án, buôn bán - thủ công mỹ nghệ 10 dự án, giáo dục chỉ có 01 dự án, ngành nông nghiệp có 3 dự án, 6 dự án thuộc các ngành khác. Vì các dự án thuê đất đều là các dự án thủ công mỹ nghệ, kinh doanh buôn bán, xây dựng – khai khoáng, nông nghiệp, nên quy mô diện tích thuê đất của các tổ chức tương đối lớn, chỉ có 6 dự án thuê đất với diện tích ≤ 500 m², nhưng tổ chức kinh tế thuê đất có diện tích > 10.000 m² có đến 17 dự án.

Luận văn đã đề xuất một số giải pháp nhằm khắc phục những tồn tại bất cập, nâng cao hiệu quả thực hiện quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước giao thuê đất trên địa bàn huyện Chương Mỹ, gồm:

- Hoàn thiện các quy định về giá đất đảm bảo giá đất sát với giá thị trường, đề giao mặt bằng “sạch” cho các nhà đầu tư nhanh chóng đưa đất vào sử dụng.
- Hoàn thiện nội dung các quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất, quy định rõ ràng hơn nội dung các quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất. Bổ sung và quy định rõ hơn điều kiện thực hiện các quyền, nghĩa vụ, trình tự thủ tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất. Xác định rõ thẩm quyền của các cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai khi thực hiện thủ tục cho phép chuyển quyền sử dụng đất.

- Hoàn thiện chế tài xử lý các vi phạm quyền và nghĩa vụ của các tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất.

- Giải pháp về tổ chức thực hiện như công tác thanh tra, kiểm tra việc sử dụng đất của các tổ chức kinh tế phải cần được quan tâm, thực hiện nghiêm túc hạn chế tiêu cực, phát hiện kịp thời các vi phạm đồng thời xử lý nghiêm những vi phạm, tháo gỡ kịp thời các vướng mắc của các tổ chức trong việc sử dụng đất, tăng cường thanh tra, kiểm tra về vấn đề quản lý sử dụng đất, minh bạch hoá thông tin đất đai cần thiết. Thường xuyên được đào tạo nâng cao năng lực về chuyên môn đội ngũ cán bộ, công chức ngành quản lý đất đai huyện, xã. Xử lý nghiêm các trường hợp sử dụng đất trái pháp luật.

Với kết quả nghiên cứu nêu trên, tác giả mong muốn góp phần nhỏ bé vào hoàn thiện các quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất nói riêng và pháp luật đất đai nói chung. Qua đó góp phần tích cực vào quá trình phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội, góp phần thúc đẩy quá trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước thành công trong thời gian tới.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ tài nguyên môi trường (2014) *Thông tư 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 Quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất*
2. Chỉ tiêu kinh tế - xã hội 2016 (2016), *Cổng thông tin điện tử Bộ kế hoạch và đầu tư*, <http://www.mpi.gov.vn>
3. Chính phủ (2013), *Nghị định 121/2013/NĐ-CP ngày 10/10/2013 của Chính Phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở*
4. Chính phủ (2014), *Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất Đai*
5. Chính phủ (2015), *Nghị định 118/2015/NĐ – CP của Chính phủ về thi hành Luật đầu tư 2015*
6. Chính phủ (2014), *Nghị định 46/2014/NĐ – CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước*
7. Chính phủ (2014), *Nghị định số 47/2014/NĐ- CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.*
8. Chính phủ (2014), *Nghị định số 102/2014/NĐ- CP ngày 10/11/2014 của Chính Phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai*
9. TS. Nguyễn Quang Tuyên - Nguyễn Xuân Trọng, *Bàn về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất*
10. Nguyễn Thị Thu Hiền (2012), *Pháp luật về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với doanh nghiệp ở Việt Nam*, Luận văn thạc sĩ luật học, Khoa Luật - Đại học Quốc gia Hà Nội.
11. - Nguyễn Thu Hoài (2016), *Đánh giá thực trạng tình hình giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn*, Luận văn thạc sĩ – Trường Đại học Khoa học Tự nhiên

12. Phòng tài nguyên và môi trường huyện Chương Mỹ (2016), *Báo cáo số 344/BC – PTNMT Báo cáo tình hình quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Chương Mỹ năm 2016.*
13. Quốc Hội (2005), *Luật Dân sự 2005*, NXB Chính trị Quốc gia
14. Quốc Hội (2015), *Luật Dân sự 2015*, NXB Chính trị Quốc gia
15. Quốc Hội (2005), *Luật doanh nghiệp 2014*, NXB Chính trị Quốc gia
16. Quốc Hội (2003), *Luật đất đai 2003*, NXB Chính trị Quốc gia
17. Quốc Hội (2013), *Luật đất đai 2013*, NXB Chính trị Quốc gia.
18. Quốc Hội (2014), *Luật đầu tư 2014*, NXB Chính trị Quốc gia.
19. Quốc Hội (2012), *Luật Hợp tác xã 2012*, NXB Chính trị Quốc gia.
20. Ủy ban nhân dân huyện Chương Mỹ (2014), *Quyết định số 185/2014/QĐ-UBND ngày 10/09/2014..*
21. Ủy ban nhân dân huyện Chương Mỹ (2014), *Quyết định số 7160/QĐ-UBND ngày 16/09/2014.*
22. Ủy ban nhân dân huyện Chương Mỹ (2015), *Quyết định số 5213/2015/QĐ-UBND ngày 12/7/2015 của UBND huyện Chương Mỹ.*
23. Ủy ban nhân dân huyện Chương Mỹ (2016), *Báo cáo số 157/BC-UBND ngày 18/6/2016.*
24. Ủy ban nhân dân huyện Chương Mỹ (2016), *Báo cáo thuyết minh hiện trạng sử dụng đất 2016 huyện Chương Mỹ.*
25. Ủy ban nhân dân huyện Chương Mỹ (2016), *Báo cáo tình hình kinh tế - xã hội năm 2016 huyện Chương Mỹ.*
26. Ủy ban nhân dân huyện Chương Mỹ (2016), *Báo cáo tình hình giao, cho thuê đất trên địa bàn huyện Chương Mỹ năm 2012-2016..*
27. Ủy ban nhân dân huyện Chương Mỹ (2016), *Báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2016 mục tiêu, nhiệm vụ kế hoạch năm 2017.*

28. Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội (2014), *Quyết định về việc ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội*.
29. Viện Ngôn ngữ học, *Từ điển Tiếng Việt 2010*, NXB Từ điển bách khoa.
30. Viện Khoa học pháp lý Bộ Tư pháp, *Từ điển Luật học 2014*, NXB Từ điển bách khoa.
- Web: danluat.thuvienphapluat.vn.
<http://tcdcpl.moj.gov.vn>.

PHỤ LỤC

Mẫu số 01. Đơn xin giao đất/cho thuê đất/cho phép chuyển mục đích sử dụng đất
(Ban hành kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

..., ngày..... thángnăm

ĐƠN ¹....

Kính gửi: Ủy ban nhân dân ²

1. Người xin giao đất/cho thuê đất/cho phép chuyển mục đích sử dụng đất ³
.....
2. Địa chỉ/trụ sở chính:.....
3. Địa chỉ liên hệ:.....
4. Địa điểm khu đất:.....
5. Diện tích (m2):.....
6. Để sử dụng vào mục đích: ⁴.....
7. Thời hạn sử dụng:.....
8. Cam kết sử dụng đất đúng mục đích, chấp hành đúng các quy định của pháp luật đất đai, nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất (nếu có) đầy đủ, đúng hạn;
Các cam kết khác (nếu có).....
.....

Người làm đơn

(ký và ghi rõ họ tên)

¹ Ghi rõ đơn xin giao đất hoặc xin thuê đất hoặc xin chuyển mục đích sử dụng đất

² Ghi rõ tên UBND cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

³ Ghi rõ họ, tên cá nhân xin sử dụng đất/cá nhân đại diện cho hộ gia đình/cá nhân đại diện cho tổ chức; ghi thông tin về cá nhân (số, ngày/tháng/năm, cơ quan cấp Chứng minh nhân dân hoặc Hộ chiếu...); ghi thông tin về tổ chức (Quyết định thành lập cơ quan, tổ chức sự nghiệp/văn bản công nhận tổ chức tôn giáo/đăng ký kinh doanh/Giấy chứng nhận đầu tư đối với doanh nghiệp/tổ chức kinh tế...)

⁴ Trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư hoặc văn bản chấp thuận đầu tư thì ghi rõ mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo giấy chứng nhận đầu tư hoặc cấp văn bản chấp thuận đầu tư

Mẫu số 02. Quyết định giao đất

(Ban hành kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường)

ỦY BAN NHÂN DÂN ...

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số:

....., ngày..... thángnăm

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giao đất ...

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày... tháng ...năm ...;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng 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;

Căn cứ Kế hoạch sử dụng đất hàng năm củađược phê duyệt tại Quyết định số của Ủy ban nhân dân

Xét đề nghị của Sở (Phòng) Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số ... ngày...tháng...năm..... ,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Giao cho ... (ghi tên và địa chỉ của người được giao đất) ...m² đất tại xã/phường/thị trấn ..., huyện/quận/thị xã/thành phố thuộc huyện..., huyện/thành phố trực thuộc Trung ương ... để sử dụng vào mục đích

Thời hạn sử dụng đất là ... , kể từ ngày... tháng ... năm ... ⁽¹⁾

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính (hoặc tờ trích đo địa chính) số ..., tỷ lệ ... do ... lập ngày ... tháng ... năm ... và đã được thẩm định.

Hình thức giao đất ⁽²⁾:.....

Giá đất, tiền sử dụng đất phải nộp(đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất).⁽³⁾

Những hạn chế về quyền của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất (nếu có):

Điều 2: Giaotổ chức thực hiện các công việc sau đây:

1. Thông báo cho người được giao đất nộp tiền sử dụng đất, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật;
2. Xác định cụ thể mốc giới và giao đất trên thực địa;
3. Trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định;
4. Chỉnh lý hồ sơ địa chính.

Điều 3: Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân và người được giao đất có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Văn phòng Ủy ban nhân dân..... chịu trách nhiệm đưa Quyết định này lên Công thông tin điện tử của/.

Nơi nhận:

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

(1) Ghi: đến ngày... tháng ... năm ...đối với trường hợp giao đất có thời hạn.

(2) Ghi rõ các trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất/giao đất có thu tiền sử dụng đất/chuyển từ thuê đất sang giao đất/chuyển từ giao đất không thu tiền sử dụng đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất....

(3) Đối với trường hợp không ban hành riêng quyết định phê duyệt giá đất cụ thể.

Mẫu số 03. Quyết định cho thuê đất

(Ban hành kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường)

ỦY BAN NHÂN DÂN ...

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số:

..., ngày..... thángnăm

QUYẾT ĐỊNH

Về việc cho thuê đất

ỦY BAN NHÂN DÂN

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày... tháng ...năm ...;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng 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;

Căn cứ Kế hoạch sử dụng đất hàng năm củađược phê duyệt tại Quyết định số của Ủy ban nhân dân

Xét đề nghị của Sở (Phòng) Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số ... ngày...tháng...năm..... ,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Cho ... (ghi tên và địa chỉ của người được thuê đất) thuêm² đất tại xã/phường/thị trấn ..., huyện/quận/thị xã/thành phố thuộc huyện..., huyện/thành phố trực thuộc Trung ương ... để sử dụng vào mục đích

Thời hạn sử dụng đất là ..., kể từ ngày... tháng ... năm ...đến ngày... tháng ... năm ...

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính (hoặc tờ trích đo địa chính) số ..., tỷ lệ ... do ... lập ngày ... tháng ... năm ... và đã được ... thẩm định.

Hình thức thuê đất: ⁽¹⁾....

Giá đất, tiền thuê đất phải nộp

Những hạn chế về quyền của tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất (nếu có):

Điều 2: Giao..... có trách nhiệm tổ chức thực hiện các công việc sau đây:

1. Thông báo cho người được thuê đất nộp tiền thuê đất, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật;
2. Ký hợp đồng thuê đất với.....
3. Xác định cụ thể mốc giới và giao đất trên thực địa;

4. Trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức kinh tế khi được Nhà nước cho thuê đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định;

5. Chính lý hồ sơ địa chính.

Điều 3: Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân và người được thuê đất có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Văn phòng Ủy ban nhân dân chịu trách nhiệm đưa Quyết định này lên Cổng thông tin điện tử của/.

Nơi nhận:

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

⁽¹⁾ Ghi rõ: Trả tiền thuê đất hàng năm hay trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; chuyển từ giao đất sang thuê đất