

ĐẠI HỌC HUẾ  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



PHAN VĨNH DUY MÃN

**PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT  
CỦA DOANH NGHIỆP VIỆT NAM**

**Chuyên ngành: Luật Kinh tế**

**Mã số: 838 01 07**

**TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC**

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2018

**Công trình được hoàn thành tại:**  
Trường Đại học Luật, Đại học Huế

Người hướng dẫn khoa học: **TS. Đặng Công Cường**

Phản biện 1: .....

Phản biện 2: .....

Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận văn thạc sĩ họp  
tại: Trường Đại học Luật

Vào lúc.....giờ.....ngày.....tháng ..... năm.....

## MỤC LỤC

<b>PHẦN MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài .....	1
2. Tình hình nghiên cứu .....	1
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu .....	3
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu .....	3
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu .....	4
6. Những đóng góp mới của luận văn .....	4
7. Kết cấu của luận văn.....	4
<b>Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ KHUNG PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA DOANH NGHIỆP VIỆT NAM .5</b>	<b>5</b>
1.1. Khái niệm và đặc điểm quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam.....	5
1.1.1. Khái niệm quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam.....	5
1.1.2. Đặc điểm quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam.....	5
1.2. Khái niệm, đặc điểm của pháp luật điều chỉnh quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam .....	6
1.2.1. Khái niệm pháp luật về quyền sử dụng đất của doanh nghiệp.....	6
1.2.2. Đặc điểm của pháp luật điều chỉnh quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam.....	6
1.3. Nội dung của pháp luật về quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam.....	8
1.3.1. Căn cứ làm phát sinh quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam.....	8
1.3.2. Nội dung quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam có quyền sử dụng đất.....	8
1.3.2.1. Các quyền của doanh nghiệp Việt Nam có quyền sử dụng đất ...	8
1.3.2.2. Lợi ích được pháp luật bảo hộ khi doanh nghiệp Việt Nam bị Nhà nước thu hồi quyền sử dụng đất.....	8
1.3.3. Điều kiện pháp lý doanh nghiệp có quyền sử dụng đất phải thực hiện khi thực hiện các quyền năng .....	8
1.4. Các yếu tố tác động đến pháp luật về quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam.....	8
1.4.1. Lợi ích của các bên liên quan đến việc thực hiện quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam .....	8
1.4.2. Chính trị .....	9
1.4.3. Lịch sử .....	9
1.4.4. Kinh tế .....	9

1.4.5. Hội nhập, hợp tác quốc tế .....	10
<b>KẾT LUẬN CHƯƠNG 1</b> .....	10
<b>Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA DOANH NGHIỆP VIỆT NAM</b> .....	<b>11</b>
2.1. Thực trạng pháp luật về quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam .....	11
2.1.1. Pháp luật về điều kiện pháp lý để doanh nghiệp Việt Nam được giao, thuê đất, nhận chuyển nhượng đất .....	11
2.1.2. Pháp luật về quản lý, khai thác quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam .....	11
2.1.3. Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam .....	13
2.1.4. Pháp luật điều kiện pháp lý trong quá trình doanh nghiệp Việt Nam thực hiện quyền sử dụng đất.....	13
2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam .....	13
2.2.1. Tình hình thực hiện quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam .....	13
2.2.2. Những bất cập, hạn chế của pháp luật trong quá trình doanh nghiệp thực hiện quyền sử dụng đất .....	14
2.2.2.1. Bất cập pháp luật liên quan đến việc doanh nghiệp nhận chuyển nhượng, được giao, thuê đất.....	14
2.2.2.2. Bất cập pháp luật liên quan đến việc doanh nghiệp khai thác, quản lý đất thuộc quyền sử dụng của họ.....	14
2.2.2.3. Bất cập pháp luật liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất của doanh nghiệp.....	14
2.2.2.4. Bất cập pháp luật liên quan đến điều kiện pháp lý doanh nghiệp Việt Nam phải thực hiện trong quá trình thực hiện quyền sử dụng .....	15
<b>KẾT LUẬN CHƯƠNG 2</b> .....	15
<b>Chương 3. PHƯƠNG HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT, BẢO ĐẢM THỰC HIỆN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA DOANH NGHIỆP VIỆT NAM</b> .....	<b>16</b>
3.1. Phương hướng hoàn thiện pháp luật, bảo đảm thực hiện quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam.....	16
3.1.1. Việc hoàn thiện pháp luật, bảo đảm quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam phải tạo điều kiện cho phát triển kinh tế - xã hội.....	16

3.1.2. Việc hoàn thiện pháp luật, bảo đảm quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam phải phục vụ phát triển kinh tế tư nhân .....	16
3.1.3. Hoàn thiện pháp luật, bảo đảm quyền sử dụng đất của doanh nghiệp phải thúc đẩy hội nhập và hợp tác quốc tế .....	16
3.2. Các giải pháp hoàn thiện pháp luật, bảo đảm thực hiện quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam .....	16
3.2.1. Sửa đổi, bổ sung quy định làm phát sinh quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam.....	16
3.2.2. Sửa đổi, bổ sung quy định về bàn giao đất cho doanh nghiệp Việt Nam.....	17
3.2.3. Sửa đổi, bổ sung về điều kiện pháp lý trong quá trình sử dụng đất của doanh nghiệp .....	17
3.2.4. Giải pháp bảo đảm thực hiện quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam.....	18
<b>KẾT LUẬN CHƯƠNG 3 .....</b>	<b>19</b>
<b>KẾT LUẬN.....</b>	<b>19</b>



## PHẦN MỞ ĐẦU

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

Nhằm cải cách thủ tục hành chính, cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh bình đẳng, minh bạch, thông thoáng cho doanh nghiệp phát triển; tạo điều kiện thuận lợi để doanh nghiệp Việt Nam tháo gỡ khó khăn trong quá trình sử dụng đất. Nghị quyết số 19-NQ/TW của Hội nghị lần thứ sáu Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XI đã chỉ rõ: “Đất đai phải được phân bổ hợp lý, sử dụng đúng mục đích, tiết kiệm và có hiệu quả cao...”,”Thu hẹp các đối tượng được giao đất và mở rộng đối tượng được thuê đất”. Nghị quyết cũng nhấn mạnh: “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...”. Trên tinh thần của Nghị quyết, Luật Đất đai sửa đổi năm 2013 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 6 thông qua ngày 29/11/2013 (có hiệu lực từ ngày 01/7/2014). Đây là cơ sở pháp lý quan trọng nhất để thể chế hóa quan điểm của Nghị quyết. Đất đai là không gian tổ chức các hoạt động sống của con người, cùng với quan điểm “*An cư lạc nghiệp*” đã là truyền thống văn hóa của dân tộc nên quyền sử dụng đất là một quyền mà đại bộ phận người dân rất quan tâm. Giao đất, cho thuê đất là quyền cơ bản của cá nhân, tổ chức được quy định tại khoản 2 Điều 54 Hiến pháp năm 2013: “*Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất...*”. Nhưng để thực hiện được việc phân giao quyền này một cách công bằng, hiệu quả và tránh lãng phí quỹ đất là việc không đơn giản. Giao đất, cho thuê đất là nội dung quan trọng trong quản lý nhà nước về đất đai, được hình thành trên cơ sở chế độ sở hữu toàn dân do Nhà nước làm đại diện chủ sở hữu. Nhà nước thực hiện trao quyền sử dụng đất cho các đối tượng có nhu cầu sử dụng đất thông qua giao đất và cho thuê đất. Một trong những chủ thể quan trọng của hoạt động đề cập trên là doanh nghiệp Việt Nam (*Tức là doanh nghiệp được thành lập hoặc đăng ký thành lập theo pháp luật Việt Nam và có trụ sở chính tại Việt Nam*) bao gồm doanh nghiệp được thành lập hoạt động theo Luật Doanh nghiệp (Doanh nghiệp tư nhân, công ty cổ phần, công ty TNHH, công ty hợp danh); Hợp tác xã, Liên hiệp Hợp tác xã được thành lập theo Luật hợp tác xã; Các tổ chức kinh tế thành lập theo Luật đầu tư.

Với những lý do trên, tác giả chọn đề tài “*Pháp luật về quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam*” làm luận văn thạc sĩ.

### 2. Tình hình nghiên cứu

- Trong thời gian qua, việc nghiên cứu các quy định của Luật Đất đai về quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam đã nhận được sự quan tâm

của nhiều nhà nghiên cứu lý luận, các luật gia và cán bộ thực tiễn, nhưng nhiều vấn đề lý luận và thực tiễn liên quan đến công tác này vẫn còn nhiều quan điểm khác nhau cần được tiếp tục nghiên cứu, làm rõ.

- Thực tế cho thấy các công trình nghiên cứu liên quan đến tổ chức kinh tế sử dụng đất nói chung và pháp luật về quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam nói riêng còn rất khiêm tốn. Một cách khái quát, có thể liệt kê những công trình nghiên cứu chủ yếu của các học giả, các tác giả liên quan đến đề tài như sau:

+ *Pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất*, Luận án Tiến sĩ luật học của Nguyễn Ngọc Minh - Trường Đại học Luật Hà Nội bảo vệ thành công vào năm 2016. Luận án này tập trung nghiên cứu những vấn đề sau: Lý giải, làm rõ một số vấn đề lý luận liên quan đến quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất, làm rõ bản chất, những đặc trưng của chế định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất; Tập trung phân tích, đánh giá nội dung các quy định của Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành; Nghiên cứu các quy định hiện hành về điều kiện, trình tự, thủ tục và cơ chế thực hiện quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất; Nghiên cứu, đánh giá thực trạng thi hành các quy định của Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

+ *Pháp luật về quyền của người sử dụng đất ở Việt Nam*, Luận văn Thạc sĩ luật học của Phạm Hương Thảo – Khoa luật, Đại học Quốc gia Hà Nội, bảo vệ thành công năm 2015. Luận văn tập trung nghiên cứu việc hoàn thiện pháp luật về quyền của người sử dụng đất theo hướng giải quyết hài hòa mối quan hệ về sở hữu đất đai và quan hệ sử dụng đất, tạo lập môi trường pháp lý minh bạch cho các giao dịch dân sự, thương mại về đất sẽ tạo điều kiện cho người sử dụng đất phát huy tối đa nguồn lực đất đai.

+ Bài viết “*Thực trạng pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở Việt Nam hiện nay*”<sup>1</sup> đề cập đến sự phức tạp của các quy định pháp luật liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất có liên quan tới nhiều lĩnh vực như giao dịch dân sự, hoạt động kinh doanh thương mại, quản lý đất đai nên được điều chỉnh bởi nhiều văn bản pháp luật khác nhau. Bên cạnh Bộ luật Dân sự, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn được điều chỉnh bằng các luật chuyên ngành (Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Thương mại, Luật Kinh doanh bất động sản).

+ Đề tài “*Pháp luật về quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế nước ngoài tại Việt Nam*” do tác giả Trần Thị Minh Hà - Khoa luật, Đại học Quốc gia Hà Nội bảo vệ năm 2003, đề tài đề cập đến một khía cạnh của tổ chức

---

<sup>1</sup> Nguyễn Văn Hiến, Thực trạng pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở Việt Nam hiện nay, đăng trên <http://tcdclp.moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/thi-hanh-phap-luat.aspx?ItemID=262>, truy cập, ngày 20/4/2018



kinh tế nước ngoài khi tham vào quan hệ sử dụng đất tại Việt Nam có quyền và hạn chế quyền gì.

+ Bài viết “*Quyền của tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất*” tài liệu chuyên khảo của Bộ TNMT nghiên cứu về một vài điểm trong quyền của tổ chức kinh tế sử dụng đất nhưng dung lượng rất hạn chế.

Tuy nhiên hầu hết các công trình nêu trên đều chưa đề cập sâu về vấn đề “*Pháp luật về quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam*”. Tuy vậy, kết quả của các công trình nghiên cứu này cũng đem lại cho tác giả những tri thức lí luận và thực tiễn để tiếp tục đi sâu nghiên cứu vấn đề pháp luật về quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam.

Với tình hình nghiên cứu như trên, việc nghiên cứu một cách đầy đủ, toàn diện, có hệ thống và sâu sắc chế định pháp luật quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam, đồng thời đưa ra phương hướng và giải pháp hoàn thiện cũng như thi hành các quy định pháp luật về quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam là một đòi hỏi cấp bách và cần thiết đối với khoa học pháp lý ở nước ta hiện nay.

### **3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu**

#### **3.1 Mục đích nghiên cứu**

Đề tài nghiên cứu những vấn đề lí luận về sở hữu đất đai, chế độ sở hữu đối với đất đai và các quy định của pháp luật về quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam; Thực tiễn thực hiện quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam, từ đó đề xuất giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và bảo đảm thực hiện quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam.

#### **3.2 Nhiệm vụ nghiên cứu**

Để thực hiện mục đích đã nêu trên, luận văn có những nhiệm vụ sau:

+ Làm rõ khái niệm, đặc điểm quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam.

+ Làm rõ khái niệm, đặc điểm, nội dung của pháp luật về quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam.

+ Phân tích và làm rõ cơ chế điều chỉnh pháp luật đối với quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam cũng như các yếu tố tác động, chi phối đến pháp luật về quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam.

+ Đánh giá thực trạng pháp luật về quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam.

+ Xây dựng giải pháp hoàn thiện pháp luật và bảo đảm thực hiện quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam.

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

#### **4.1. Đối tượng nghiên cứu**

+ Quan điểm, chính sách của Đảng và Nhà nước về phát triển kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

+ Chính sách của Nhà nước về sở hữu đất đai và khai thác, sử dụng đất đai phục vụ phát triển kinh tế, an sinh xã hội và an ninh quốc phòng.

+ Pháp luật về quản lý đất đai, quyền sử dụng đất của cá nhân, tổ chức.

+ Giải pháp hoàn thiện pháp luật và bảo đảm quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam.

#### **4.2. Phạm vi nghiên cứu**

- Thời gian: Đề tài tập trung nghiên cứu, đánh giá những mặt đạt được và những tồn tại, hạn chế của pháp luật về quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam trong giai đoạn từ năm 2012 đến thời điểm hiện nay.

- Không gian: Nghiên cứu lý luận và thực tiễn pháp luật về quyền sử dụng đất của doanh nghiệp ở Việt Nam.

### **5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu**

#### **5.1. Phương pháp luận**

Đề tài được nghiên cứu trên cơ sở phương pháp luận chủ nghĩa duy vật biện chứng và chủ nghĩa duy vật lịch sử.

#### **5.2. Phương pháp nghiên cứu**

Đề tài được thực hiện dựa trên cơ sở phối hợp các phương pháp nghiên cứu có tính phổ quát trong khoa học xã hội và nhân văn như: Phân tích, so sánh, thống kê, tổng hợp.

### **6. Những đóng góp mới của luận văn**

- *Thứ nhất*, hệ thống hóa, bổ sung và phát triển những vấn đề lý luận và pháp luật về quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam.

- *Thứ hai*, đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam.

- *Thứ ba*, đưa ra phương hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật, bảo đảm thực hiện quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam.

Luận văn là tài liệu tham khảo bổ ích không chỉ đối với các nhà lập pháp, đối với đội ngũ cán bộ quản lý Nhà nước trong việc xây dựng và áp dụng pháp luật về quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam mà còn là tài liệu chuyên khảo có giá trị cho các cơ sở đào tạo luật học ở nước ta.

### **7. Kết cấu của luận văn**

Ngoài phần mở đầu và kết luận, luận văn có kết cấu gồm 3 chương như sau:

Chương 1: Lý luận và pháp luật về quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam

Chương 2: Thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam

Chương 3: Phương hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật, bảo đảm thực hiện quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam

# Chương 1

## MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ KHUNG PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA DOANH NGHIỆP VIỆT NAM

### 1.1. Khái niệm và đặc điểm quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam

#### 1.1.1. Khái niệm quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam

Trước khi giải mã khái niệm về quyền sử dụng đất, chúng ta cần tìm hiểu thế nào là quyền. Theo Lý luận nhà nước và pháp luật, quyền chủ thể là cách xử sự mà pháp luật cho phép chủ thể được tiến hành. Nói cách khác, quyền chủ thể là khả năng của chủ thể xử sự theo cách thức nhất định được pháp luật cho phép. Quyền chủ thể được hiểu là như vậy thì như thế nào là quyền sử dụng đất ?. Theo quan niệm của pháp luật dân sự Châu Âu truyền thống, quyền sử dụng là một trong các quyền năng của chủ sở hữu; theo đó, chủ sở hữu có các quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt với vật thuộc sở hữu của mình. Dẫu vậy, khi vật được chủ sở hữu cho người khác thuê, ủy quyền quản lý hoặc cho mượn...thì người này cũng có một số quyền năng nhất định đối với vật như quyền chiếm giữ, bảo quản vật, quyền sử dụng vật... Khoa học pháp luật dân sự gọi những quyền này là “vật quyền” (quyền đối với vật). Ở Việt Nam, do tính chất đặc thù của chế độ sở hữu đất đai: Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu song trên thực tế. Nhà nước không trực tiếp sử dụng đất mà giao đất, cho thuê đất cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài (gọi chung là người sử dụng đất).

#### 1.1.2. Đặc điểm quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam

Quyền sử dụng đất ở nước ta có nội hàm rộng hơn quyền sử dụng thông thường. Nó vượt khỏi khuôn khổ “chật hẹp” của quyền khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản để tham gia vào các giao dịch dân sự trên thị trường. Nó có thể được sử dụng làm tài sản bảo đảm trong quan hệ thế chấp, bảo lãnh vay vốn tại ngân hàng, các tổ chức tín dụng; Được sử dụng làm vốn góp liên doanh trong bất động sản – kinh doanh. Quyền sử dụng đất mang một số đặc điểm cơ bản sau:

*Thứ nhất*, quyền sử dụng đất là một loại quyền về tài sản, được xác định giá trị và được phép chuyển đổi trên thị trường.

*Thứ hai*, do tính chất đặc thù của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai nên quyền sử dụng đất được hình thành trên cơ sở hành vi chuyển quyền của chủ sở hữu đất đai.

*Thứ ba*, doanh nghiệp có quyền sử dụng đất luôn chịu sự chi phối bởi ý chí của nhà nước trong quá trình thực hiện các quyền năng của mình. Không giống với các quyền tài sản khác, việc thực hiện các quyền năng của người có quyền sử dụng đất nói chung, doanh nghiệp Việt Nam nói riêng luôn chịu sự tác

động bởi ý chí của Nhà nước. Sự chi phối của Nhà nước đến doanh nghiệp có quyền sử dụng đất hoặc thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc yêu cầu các chủ thể phải tuân thủ những thủ tục pháp lý bắt buộc khi thực hiện quyền hoặc phải được sự đồng ý, ghi nhận của nhà nước trong từng giao dịch quyền sử dụng đất cụ thể.

## **1.2. Khái niệm, đặc điểm của pháp luật điều chỉnh quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam**

### **1.2.1. Khái niệm pháp luật về quyền sử dụng đất của doanh nghiệp**

Hiến pháp năm 1946 và Hiến pháp năm 1959 của nước ta thừa nhận sự tồn tại của nhiều hình thức sở hữu khác nhau về đất đai (sở hữu nhà nước, sở hữu tập thể và sở hữu tư nhân)<sup>2</sup>. Theo đó, Điều 31 Luật Cải cách ruộng đất năm 1953 (đăng trên Hệ thống văn bản quy phạm pháp luật thuộc Cổng thông tin điện tử của Bộ Tư pháp) cũng quy định: *"Người được chia ruộng đất có quyền sở hữu ruộng đất đó... Chính quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho người được chia. Mọi khế ước cũ đều huỷ bỏ. Người được chia có quyền chia gia tài, cầm, bán, cho... ruộng đất được chia"*. Tuy nhiên, kể từ khi Hiến pháp năm 1980 có hiệu lực thì *"đất đai, rừng núi, sông hồ, hầm mỏ, tài nguyên thiên nhiên trong lòng đất, ở vùng biển và thềm lục địa... đều thuộc sở hữu toàn dân"* (Điều 19) và *"những tập thể và cá nhân đang sử dụng đất đai được tiếp tục sử dụng và hưởng kết quả lao động của mình theo quy định của pháp luật"* (Điều 20). Chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai tiếp tục được khẳng định tại Hiến pháp năm 1992 (Điều 17) và Hiến pháp năm 2013 (Điều 53). Trên tinh thần đó, Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993 (sửa đổi, bổ sung năm 2001), Luật Đất đai năm 2003 và Luật Đất đai năm 2013 đã cụ thể hóa chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai, trong đó đặc biệt là quy định về quyền của Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu về đất đai, ví dụ như: *"Nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý về đất đai"* (Điều 1 Luật Đất đai năm 2003) hoặc *"Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này"* (Điều 4 Luật Đất đai năm 2013). Các quy định của pháp luật đất đai cho thấy, chỉ khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất thì doanh nghiệp Việt Nam mới có quyền sử dụng đất. Trên nguyên lý đó, mặc dù là chủ thể trực tiếp khai thác, sử dụng đất đai, nhưng doanh nghiệp không phải là chủ sở hữu đất đai và khi thực hiện các quyền của mình (ví dụ: Chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê... quyền sử dụng đất) thì phải được sự đồng ý (chấp thuận) của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền với các điều kiện đã được pháp luật đất đai quy định.

### **1.2.2. Đặc điểm của pháp luật điều chỉnh quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam**

<sup>2</sup> Điều 12 Hiến pháp 1946; Điều 14 Hiến pháp 1959

*Thứ nhất*, đất đai thuộc sở hữu của Nhà nước nhưng người có quyền sử dụng đất trong thực tế chủ yếu là cá nhân, tổ chức nên một bộ phận lớn quy pháp của pháp luật đất đai chủ yếu giải quyết mối quan hệ giữa chủ sở hữu với người có quyền sử dụng đất trong thực tế. Mối quan hệ giữa chủ sở hữu đất đai với cá nhân, tổ chức có quyền sử dụng đất đai không được hình thành trên cơ sở quan hệ dân sự thông thường mà thông qua các quan hệ hành chính nên đặc thù của pháp luật đất đai điều chỉnh quan hệ giữa chủ sở hữu đất đai với người có quyền sử dụng đất nói riêng, doanh nghiệp Việt Nam nói chung mang nặng tính hành chính.

*Thứ hai*, pháp luật đất đai điều chỉnh quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam có tính giao thoa giữa luật công và luật tư, trong đó quan hệ giữa doanh nghiệp có quyền sử dụng đất với Nhà nước chứa đựng các dấu hiệu đặc trưng của luật công, còn quan hệ giữa doanh nghiệp có quyền sử dụng đất với các cá nhân, tổ chức khác trong quá trình thực hiện quyền sử dụng đất lại đề cao dấu hiệu tự nguyện, thoả thuận và ưu tiên lợi ích của doanh nghiệp có quyền sử dụng đất và lợi ích của các bên liên quan. Ngoài ra, quy định về quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam còn hướng đến bảo đảm lợi nhuận và cơ chế vận hành minh bạch, bình đẳng của các chủ thể kinh doanh nên tính kinh tế cũng được thể hiện tương đối rõ ràng trong pháp luật đất đai Việt Nam.

*Thứ ba*, do đất đai thuộc sở hữu toàn dân nên pháp luật đất đai luôn chú trọng đến ý chí của Nhà nước trong quá trình doanh nghiệp thực hiện quyền sử dụng đất. Sự hiện diện ý chí của Nhà nước được luật hoá toàn diện từ căn cứ pháp lý làm phát sinh quyền sử dụng đất của doanh nghiệp, trong quá trình doanh nghiệp thực hiện quyền sử dụng đất và cả sự kiện pháp lý chấm dứt quyền sử dụng đất của doanh nghiệp.

*Thứ tư*, pháp luật đất đai có phạm vi điều chỉnh rộng trong tất cả các phương diện liên quan đến quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam. Pháp luật đất đai không chỉ quy định nội hàm quyền sử dụng đất của doanh nghiệp, trình tự, thủ tục và điều kiện pháp lý để thực hiện quyền sử dụng đất mà còn cả cơ chế pháp lý giải quyết các tranh chấp trong quá trình sử dụng đất của doanh nghiệp. Ví dụ, việc giao đất, cho thuê đất đối với doanh nghiệp phải dựa trên một trong những căn cứ là dự án đầu tư nhằm bảo đảm sử dụng đất đúng mục đích, hợp lý, tiết kiệm và tránh lãng phí. Hơn nữa, việc sử dụng đất của doanh nghiệp không chỉ thực hiện đúng các quy định của pháp luật đất đai và các luật khác có liên quan mà còn tuân thủ các quy định của quy chế, nghị quyết của Hội đồng quản trị, nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, điều lệ công ty... và phù hợp với chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, chiến lược sản xuất - kinh doanh của mỗi doanh nghiệp.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Nguyễn Ngọc Minh, *Pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong*, Luận án tiến sĩ luật học - Trường Đại học Luật Hà Nội (Tr 56,57,58)

### **1.3. Nội dung của pháp luật về quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam**

#### **1.3.1. Căn cứ làm phát sinh quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam**

*Thứ nhất, Doanh nghiệp được Nhà nước giao đất*

*Thứ hai, Doanh nghiệp Việt Nam được Nhà nước cho thuê đất*

*Thứ ba, doanh nghiệp Việt Nam nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

*Thứ tư, doanh nghiệp được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất*

#### **1.3.2. Nội dung quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam có quyền sử dụng đất**

##### **1.3.2.1. Các quyền của doanh nghiệp Việt Nam có quyền sử dụng đất**

Pháp luật Việt Nam quy định cụ thể quyền năng và lợi ích của người có quyền sử dụng đất trên cơ sở căn cứ phát sinh quyền sử dụng đất cũng như đặc điểm pháp lý của chủ thể có quyền sử dụng đất.

##### **1.3.2.2. Lợi ích được pháp luật bảo hộ khi doanh nghiệp Việt Nam bị Nhà nước thu hồi quyền sử dụng đất**

Nếu như giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất ổn định và nhận chuyển quyền sử dụng đất là cơ sở pháp lý làm phát sinh quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế nói chung và doanh nghiệp Việt Nam nói riêng thì thu hồi đất lại là sự kiện pháp lý làm chấm dứt quyền sử dụng đất. “Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất của người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai”<sup>4</sup>. Thu hồi đất được quy định tại Mục 1 Chương 6 Luật đất đai năm 2013 (từ Điều 61 - Điều 71).

##### **1.3.3. Điều kiện pháp lý doanh nghiệp có quyền sử dụng đất phải thực hiện khi thực hiện các quyền năng**

Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 (Điều 188) quy định Điều kiện để doanh nghiệp Việt Nam 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 gồm: Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này; Đất không có tranh chấp; Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; Trong thời hạn sử dụng đất.

### **1.4. Các yếu tố tác động đến pháp luật về quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam**

#### **1.4.1. Lợi ích của các bên liên quan đến việc thực hiện quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam**

Yếu tố lợi ích của các bên liên quan đến doanh nghiệp Việt Nam là một trong những yếu tố cơ bản tác động đến pháp luật về quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam. Trong đời sống hiện nay, nhu cầu về quyền sử dụng đất của doanh nghiệp là một nhu cầu chính đáng và hợp pháp.

<sup>4</sup> Quốc Hội (2013), Luật Đất đai, khoản 11, Điều 3;

### **1.4.2. Chính trị**

Yếu tố chính trị là toàn bộ các yếu tố tạo nên đời sống chính trị của xã hội ở từng giai đoạn lịch sử nhất định, bao gồm môi trường chính trị, hệ thống các chuẩn mực chính trị, chủ trương, đường lối của Đảng và quá trình tổ chức thực hiện chúng; các quan hệ chính trị và ý thức chính trị; hoạt động của hệ thống chính trị; cùng với đó là nền dân chủ xã hội và bầu không khí chính trị - xã hội. Yếu tố chính trị có ảnh hưởng mạnh mẽ tới hiệu quả của hoạt động thực hiện pháp luật của các chủ thể pháp luật, đặc biệt là các cá nhân, cơ quan nhà nước có thẩm quyền áp dụng pháp luật.

### **1.4.3. Lịch sử**

Hiến pháp năm 1946 và Hiến pháp năm 1959 của nước ta thừa nhận sự tồn tại của nhiều hình thức sở hữu khác nhau về đất đai (sở hữu nhà nước, sở hữu tập thể và sở hữu tư nhân). Theo đó, Điều 31 Luật Cải cách ruộng đất năm 1953 (đăng trên Hệ thống văn bản quy phạm pháp luật thuộc Cổng thông tin điện tử của Bộ Tư pháp) cũng quy định: *"Người được chia ruộng đất có quyền sở hữu ruộng đất đó... Chính quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho người được chia. Mọi khế ước cũ đều huỷ bỏ. Người được chia có quyền chia gia tài, cầm, bán, cho... ruộng đất được chia"*. Tuy nhiên, kể từ khi Hiến pháp năm 1980 có hiệu lực thì *"đất đai, rừng núi, sông hồ, hầm mỏ, tài nguyên thiên nhiên trong lòng đất, ở vùng biển và thềm lục địa... đều thuộc sở hữu toàn dân"* (Điều 19) và *"những tập thể và cá nhân đang sử dụng đất đai được tiếp tục sử dụng và hưởng kết quả lao động của mình theo quy định của pháp luật"* (Điều 20). Chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai tiếp tục được khẳng định tại Hiến pháp năm 1992 (Điều 17) và Hiến pháp năm 2013 (Điều 53). Trên tinh thần đó, Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993 (sửa đổi, bổ sung năm 2001), Luật Đất đai năm 2003 và Luật Đất đai năm 2013 đã cụ thể hóa chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai, trong đó đặc biệt là quy định về quyền của Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu về đất đai, ví dụ như: *"Nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý về đất đai"* (Điều 1 Luật Đất đai năm 2003) hoặc *"Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này"* (Điều 4 Luật Đất đai năm 2013). Các quy định của pháp luật đất đai cho thấy, chỉ khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất thì tổ chức, hộ gia đình, cá nhân mới được thực hiện quyền của người sử dụng đất.

### **1.4.4. Kinh tế**

Để thực hiện một cách hiệu quả hoạt động quản lý xã hội, một điều tất yếu là Nhà nước phải ban hành các quy định pháp luật phù hợp với nhu cầu quản lý kinh tế xã hội của đất nước. Những vấn đề cần phải chú trọng trong quá trình xây dựng pháp luật đó là vấn đề xây dựng đồng bộ các loại thị trường trong xã hội hiện nay nhằm mục đích cuối cùng là đưa ra các loại quy

phạm pháp luật phù hợp với nhu cầu, sự phát triển cũng như các quy luật khách quan của xã hội đặc biệt là các quy luật phát triển kinh tế - xã hội.

#### **1.4.5. Hội nhập, hợp tác quốc tế**

Hội nhập, hợp tác quốc tế là xu hướng tất yếu của các quốc gia trên thế giới mà Việt Nam không phải là ngoại lệ. Quá trình hội nhập, hợp tác quốc tế đã và đang làm thay đổi hệ thống pháp luật Việt Nam nói chung và hệ thống pháp luật đất đai nói riêng theo hướng công khai, minh bạch và bình đẳng; đồng thời thu hẹp dần những khác biệt trong nội dung quy định của hệ thống pháp luật Việt Nam so với hệ thống pháp luật các nước trên thế giới cũng như pháp luật quốc tế. Bình đẳng trong việc tiếp cận đất đai đáp ứng nhu cầu sản xuất – kinh doanh của các doanh nghiệp; Bình đẳng về quyền sử dụng đất...; Bình đẳng về những bảo đảm của Nhà nước đối với doanh nghiệp khi sử dụng đất...; Bình đẳng trong hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản...; Bình đẳng về thời hạn sử dụng đất...; Bình đẳng trong việc hưởng các ưu đãi về miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuế...Điều này tạo sự cạnh tranh công bằng giữa các doanh nghiệp trong nước và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

### **KẾT LUẬN CHƯƠNG 1**

Quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế nói chung và doanh nghiệp Việt Nam nói riêng là một chế định cơ bản của pháp luật đất đai. Chế định này ra đời dựa trên chế độ sở hữu toàn dân về đất đai do Nhà nước đại diện chủ sở hữu. Điều này có nghĩa là quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế nói chung và doanh nghiệp Việt Nam nói riêng phát sinh trên cơ sở được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất ổn định lâu dài.

Mặc dù được phát sinh trên cơ sở quyền sở hữu toàn dân về đất đai song quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế nói chung và doanh nghiệp Việt Nam nói riêng từng bước tách khỏi quyền sở hữu và mang tính độc lập tương đối. Pháp luật đất đai xác định quyền sử dụng đất là một loại quyền về tài sản và được tham gia trao đổi trên thị trường khi nó tham gia các giao dịch trên thị trường; được đem thế chấp trong quan hệ vay vốn với các tổ chức tín dụng và được góp vốn để hợp tác sản xuất - kinh doanh.

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

Pháp luật về quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế nói chung và doanh nghiệp Việt Nam nói riêng thường xuyên được sửa đổi, bổ sung theo hướng xóa bỏ sự phân biệt, xác lập sự bình đẳng trong việc tiếp cận đất đai, quyền



giữa doanh nghiệp trong nước với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong sử dụng đất nhằm đáp ứng yêu cầu của công cuộc đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước và hội nhập quốc tế.

## **Chương 2**

### **THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA DOANH NGHIỆP VIỆT NAM**

#### **2.1. Thực trạng pháp luật về quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam**

##### ***2.1.1. Pháp luật về điều kiện pháp lý để doanh nghiệp Việt Nam được giao, thuê đất, nhận chuyển nhượng đất***

Đây là điểm mới trong Luật Đất đai năm 2013 so với Luật Đất đai năm 2003. Luật Đất đai năm 2003 chỉ nêu lên căn cứ giao đất, cho thuê đất chứ không đặt ra điều kiện cho chủ thể xin giao đất, xin thuê đất<sup>5</sup>. Trên thực tế, khi không đặt điều kiện cho chủ dự án đầu tư khi chủ dự án đầu tư xin giao đất, xin thuê đất thì rất nhiều dự án lâm vào tình trạng sau khi được giao đất, cho thuê đất thì không sử dụng hoặc chậm đưa đất vào sử dụng, gây lãng phí đất đai. Và để khắc phục tình trạng trên, Luật Đất đai năm 2013 đã bổ sung các quy định để kiểm soát chặt chẽ việc giao đất, cho thuê đất, nhận chuyển nhượng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất với hai loại điều kiện.

##### ***2.1.2. Pháp luật về quản lý, khai thác quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam***

Mặc dù Hiến pháp năm 2013 ghi nhận quyền sử dụng đất được pháp luật bảo hộ song để thực hiện được điều này thì quyền sử dụng đất của doanh nghiệp phải được Nhà nước công nhận tính hợp pháp thông qua việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hơn nữa, việc được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn là một điều kiện bắt buộc để doanh nghiệp sử dụng đất thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất. Theo khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, một trong những điều kiện để doanh nghiệp thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, hiện nay công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong cả nước vẫn chưa hoàn thành, tiến độ còn chậm.

Luật Đất đai là luật được sửa đổi, bổ sung nhiều nhất. Mỗi lần ban hành luật mới hoặc luật sửa đổi, bổ sung đều có liên quan tới cơ chế Nhà nước thu hồi đất để giao hoặc cho thuê đối với các dự án đầu tư. Việc sửa đổi, bổ sung luật dẫn đến quyền quản lý, khai thác quyền sử dụng đất của doanh nghiệp

<sup>5</sup> Quốc hội (2003) Luật Đất đai; Điều 32;

thay đổi thường xuyên, bảng dưới đây sẽ đưa ra các thông tin về quy định của pháp luật để quản lý cơ chế này.

<b>Luật Đất đai</b>	<b>Quyền giao dịch của người sử dụng đất</b>	<b>Quyền thu hồi đất của Nhà nước</b>
Luật Đất đai 1987	Người sử dụng đất không có quyền giao dịch đối với đất đai	Nhà nước thu hồi đất trong mọi trường hợp
Luật Đất đai 1993	Hộ gia đình, cá nhân có 5 quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, thế chấp, cho thuê	Nhà nước thu hồi đất đối với mọi dự án đầu tư được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và coi đó là vì lợi ích quốc gia
Luật Đất đai sửa đổi, bổ sung 1998	Hộ gia đình, cá nhân và nhà đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, dự án nhà ở và dự án đổi đất lấy hạ tầng có 8 quyền gồm 5 quyền cũ và bổ sung thêm quyền bảo lãnh, góp vốn và cho thuê lại đất trong khu công nghiệp	Nhà nước thu hồi đất đối với mọi dự án đầu tư được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và coi đó là vì lợi ích quốc gia
Luật Đất đai 2003	Hộ gia đình, cá nhân và tổ chức kinh tế có 9 quyền gồm 8 quyền cũ và bổ sung thêm quyền tặng cho	Nhà nước thu hồi đất đối với các dự án đầu tư vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, quốc phòng, an ninh và một số loại dự án phát triển kinh tế có hạ tầng sử dụng chung
Luật Đất đai 2013	Hộ gia đình, cá nhân và tổ chức kinh tế vẫn có các quyền giao dịch đất đai như Luật Đất đai 2003	Quyền thu hồi đất của Nhà nước được thu hẹp hơn với tiêu chí khi thật cần thiết vì lợi ích quốc gia và lợi ích công cộng. Thẻ loại dự án không khác so với Luật Đất đai 2003. Nhà nước áp dụng chủ yếu cơ chế thu hồi Đất theo quy định

### ***2.1.3. Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam***

Các văn bản pháp luật được ban hành để điều chỉnh các quan hệ phát sinh trong quá trình sử dụng đất bao gồm Bộ luật Dân sự và các luật chuyên ngành khác (Luật Đất đai; Luật Nhà ở; Luật Kinh doanh bất động sản) và tương đối thống nhất trong quy định của các văn bản này về chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đặc biệt, Luật Đất đai năm 2013 đã có những thay đổi lớn, rất nhiều vấn đề đã được quy định rõ hơn, khoa học hơn so với các văn bản pháp luật về đất đai trước đó.

### ***2.1.4. Pháp luật điều kiện pháp lý trong quá trình doanh nghiệp Việt Nam thực hiện quyền sử dụng đất***

Quyền sử dụng đất của doanh nghiệp không phải là quyền của chủ sở hữu đất nên việc thực hiện quyền này luôn bị chủ sở hữu giới hạn thông qua việc đặt ra các điều kiện pháp lý trong quá trình thực hiện quyền. Ngoài các quy định về nghĩa vụ chung của người sử dụng đất theo Luật đất đai 2013 gồm: 1) Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan. 2) Thực hiện kê khai đăng ký đất đai; làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. 3) Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật. 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 người sử dụng đất có liên quan. 6) Tuân theo các quy định của pháp luật về việc tìm thấy vật trong lòng đất. 7) Giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất, khi hết thời hạn sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn sử dụng, hệ thống pháp luật về điều kiện pháp lý khi thực hiện quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam còn hiện diện trong nghị định của Chính phủ, thông tư các bộ, văn bản của 63 tỉnh thành trên cả nước. Chính điều này, đã tạo nên một thực tế “lộn xộn”, nhiều văn bản trùng lặp, mâu thuẫn, văn bản cấp dưới trái với luật, nghị định...

## **2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam**

### ***2.2.1. Tình hình thực hiện quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam***

Luật Đất đai 2013 có hiệu lực từ 1-7-2014. Trong quá trình thực hiện Luật đã phát sinh nhiều vướng mắc, gây khó khăn cho cơ quan thực thi cũng như doanh nghiệp. Một trong những nguyên nhân chính là sự mâu thuẫn, không thống nhất giữa các luật, văn bản quy phạm pháp luật liên quan.

Pháp luật đất đai hiện hành chưa có quy định về đối tượng sử dụng đất là doanh nghiệp Việt Nam. Các quy định về góp vốn bằng quyền sử dụng đất có

sự không thống nhất giữa các quy định của Luật Đất đai, Luật Doanh nghiệp và Bộ Luật Dân sự, còn nhiều bất hợp lý đã gây khó khăn trong quá trình áp dụng.<sup>6</sup>

### **2.2.2. Những bất cập, hạn chế của pháp luật trong quá trình doanh nghiệp thực hiện quyền sử dụng đất**

#### **2.2.2.1. Bất cập pháp luật liên quan đến việc doanh nghiệp nhận chuyển nhượng, được giao, thuê đất**

Về hình thức giao đất, cho thuê đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế vẫn còn nhiều điểm chưa phù hợp. Thực tế có nhiều dự án kéo dài nhiều năm chưa thỏa thuận được, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhiều trường hợp diện tích chưa thỏa thuận được nằm xen kẽ trong khu đất đã thỏa thuận dẫn đến dự án không triển khai thực hiện được, diện tích đất nhận chuyển nhượng để hoang hóa gây thiệt hại cho doanh nghiệp nói riêng và nền kinh tế nói chung, ảnh hưởng đến môi trường đầu tư, quy hoạch kiến trúc được phê duyệt.

#### **2.2.2.2. Bất cập pháp luật liên quan đến việc doanh nghiệp khai thác, quản lý đất thuộc quyền sử dụng của họ**

Minh bạch thông tin còn thấp, trong đó có thông tin về tiếp cận đất đai chưa có nhiều cải thiện.<sup>7</sup> Bên cạnh đó, mối quan hệ cá nhân với công chức nhà nước vẫn tiếp tục giữ vai trò quan trọng trong khả năng tiếp cận các thông tin, tài liệu quan trọng đối với hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp, trong đó có các thông tin về quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất, các dự án đầu tư, các chính sách liên quan sử dụng đất đai.<sup>8</sup>

#### **2.2.2.3. Bất cập pháp luật liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất của doanh nghiệp**

Bên cạnh những thành tựu pháp luật về đất đai đã đạt được, thì quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất vẫn còn những bất cập đáng kể. Sự chung chung, thiếu cụ thể dẫn đến nhiều cách hiểu khác nhau còn khá nhiều trong các quy định của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cụ thể:

*Thứ nhất, về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

*Thứ hai, về tranh chấp đất đai ảnh hưởng đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

*Thứ ba, về phương thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

*Thứ tư, về các quyền của người sử dụng đất.*

<sup>6</sup> Thực hiện Luật Đất đai 2013: Nhiều vướng mắc gây khó cho doanh nghiệp

<http://www.baohaiquan.vn/Pages/Thuc-hien-Luat-Dat-dai-2013-Nhieu-vuong-mac-gay-kho-cho-doanh-nghiep.aspx>

<sup>7</sup> Khởi nguồn kinh doanh (VITV) - Doanh nghiệp vẫn gặp khó trong tiếp cận đất đai

<http://vitv.vn/tin-video/04-11-2017/doanh-nghiep-van-gap-kho-trong-tiep-can-dat-dai>

<sup>8</sup> Phòng thương mại và công nghiệp Việt Nam (VCCI) - Khó khăn trong tiếp cận đất đai

<http://vcci.com.vn/kho-khan-trong-tiep-can-dat-dai>

#### *2.2.2.4. Bất cập pháp luật liên quan đến điều kiện pháp lý doanh nghiệp Việt Nam phải thực hiện trong quá trình thực hiện quyền sử dụng*

Bên cạnh sự chồng chéo, dày đặc nhưng lại thiếu tính cụ thể của pháp luật. Cùng với đó, việc liên tục bổ sung, sửa đổi quá nhiều đã khiến cho người thực thi luôn rơi vào tình trạng rối, không thể nắm bắt, thậm chí dẫn tới tình trạng lách né, làm trái.

## **KẾT LUẬN CHƯƠNG 2**

Do tính đặc thù của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai mà Nhà nước là đại diện chủ sở hữu nên các tổ chức kinh tế nói chung và doanh nghiệp Việt Nam nói riêng tiếp cận đất đai cho hoạt động sản xuất – kinh doanh chủ yếu trên thị trường quyền sử dụng đất thông qua việc Nhà nước giao đất, cho thuê đất và công nhận quyền sử dụng đất. Cơ chế tiếp cận đất đai còn mang nặng tính chất “xin - cho” phụ thuộc vào ý chí của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Mặc dù pháp luật đất đai quy định phương thức sử dụng đất của các tổ chức kinh tế nói chung và doanh nghiệp Việt Nam nói riêng là bình đẳng với nhau. Tuy nhiên, trên thực tế các doanh nghiệp vừa và nhỏ rất khó tiếp cận được đất đai cho mục đích sản xuất – kinh doanh; do các rào cản về khả năng tiếp cận thông tin quy hoạch sử dụng đất, năng lực tài chính,...thêm vào đó thủ tục hành chính liên quan còn rắc rối, phiền hà...

Cơ chế bảo đảm cho việc thực hiện quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam chưa đồng bộ, cụ thể:

- Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhằm xác lập tính hợp pháp của quyền sử dụng đất chưa hoàn thành dứt điểm trong toàn quốc.
- Tính công khai minh bạch về thông tin đất đai còn thấp và khả năng tiếp cận về thông tin quy hoạch, kế hoạch đất gặp phải khó khăn, ảnh hưởng đến hoạt động của doanh nghiệp.

### Chương 3

## PHƯƠNG HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT, BẢO ĐẢM THỰC HIỆN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA DOANH NGHIỆP VIỆT NAM

### **3.1. Phương hướng hoàn thiện pháp luật, bảo đảm thực hiện quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam**

#### ***3.1.1. Việc hoàn thiện pháp luật, bảo đảm quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam phải tạo điều kiện cho phát triển kinh tế - xã hội***

Hoàn thiện pháp luật về quyền của doanh nghiệp Việt Nam trong sử dụng đất hướng tới việc góp phần tháo bỏ một số nút thắt cơ bản về thể chế để hình thành và vận hành bình thường thị trường quyền sử dụng đất.

#### ***3.1.2. Việc hoàn thiện pháp luật, bảo đảm quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam phải phục vụ phát triển kinh tế tư nhân***

Đất đai có vai trò vô cùng quan trọng đối với đời sống kinh tế, chính trị, xã hội của mỗi đất nước. Ở nước ta, đất đai được xác định tài nguyên vô cùng quý giá của quốc gia, là tư liệu sản xuất đặc biệt, nguồn nội lực quan trọng nhất để phát triển kinh tế, là thành phần quan trọng của môi trường sống. Hiến pháp năm 2013 khẳng định: “Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước, được quản lý theo pháp luật”.<sup>9</sup>

#### ***3.1.3. Hoàn thiện pháp luật, bảo đảm quyền sử dụng đất của doanh nghiệp phải thúc đẩy hội nhập và hợp tác quốc tế***

Hội nhập quốc tế là quá trình phát triển tất yếu khách quan của loài người. Trong bối cảnh hội nhập, các quốc gia vừa phải đối mặt với sự cạnh tranh gay gắt để phát triển vừa phải hợp tác “chung sống hòa bình” để tồn tại. Việt Nam cũng không đứng ngoài quy luật đó. Quá trình quốc tế hóa sản xuất và phân công lao động diễn ra ngày càng sâu rộng; việc tham gia và chuỗi giá trị toàn cầu đã trở thành yêu cầu đối với các nền kinh tế.

### **3.2. Các giải pháp hoàn thiện pháp luật, bảo đảm thực hiện quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam**

#### ***3.2.1. Sửa đổi, bổ sung quy định làm phát sinh quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam***

Như phân trên đã đề cập, do tính đặc thù của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai mà Nhà nước là đại diện chủ sở hữu nên ở nước ta, các tổ chức kinh tế tiếp cận sử dụng đất đai chủ yếu tại thị trường sơ cấp quyền sử dụng đất thông qua việc Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Đây thực chất là cơ chế hành chính “xin - cho” tiềm ẩn nguy cơ tham nhũng, tiêu cực và khó đảm bảo sự công bằng, bình đẳng trong tiếp cận đất đai giữa các tổ chức kinh tế... Hơn nữa, cơ chế Nhà nước giao đất, cho thuê

<sup>9</sup> PGS.TS.Nguyễn Cảnh Quý - Một số vấn đề cần hoàn thiện trong pháp luật đất đai ở Việt Nam hiện nay  
<http://tcdepl.moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/xay-dung-phap-luat.aspx?ItemID=385>

đất khó có thể tuân thủ các quy luật khách quan của nền kinh tế thị trường và tạo ra điểm nghẽn trong việc thực thi các cam kết của Việt Nam với đối tác nước ngoài, đáp ứng yêu cầu của quá trình hội nhập quốc tế. Trong bối cảnh các quan hệ quản lý và sử dụng đất được thiết lập dựa trên cơ sở chế độ sở hữu toàn dân về đất đai do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và chịu áp lực của việc đáp ứng những yêu cầu của hội nhập quốc tế, tác giả luận án cho rằng các quy định về căn cứ hình thành quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế nói chung và doanh nghiệp Việt Nam nói riêng cần phải hoàn thiện.

### ***3.2.2. Sửa đổi, bổ sung quy định về bàn giao đất cho doanh nghiệp Việt Nam***

Đối với trường hợp doanh nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì khi bị giải thể, phá sản, quyền sử dụng đất sẽ được xử lý như sau:

1. Tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của doanh nghiệp được bán đấu giá để trả các khoản nợ.
2. Đất của doanh nghiệp trả lại cho Nhà nước.
3. Người trúng đấu giá mua tài sản gắn liền với đất của doanh nghiệp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng theo quy định của pháp luật đất đai.

### ***3.2.3. Sửa đổi, bổ sung về điều kiện pháp lý trong quá trình sử dụng đất của doanh nghiệp***

*Thứ nhất*, sửa đổi, bổ sung các quy định liên quan đến tài chính đất đai, giá đất nhằm một mặt giải quyết những ách tắc trong tổ chức thực hiện, khắc phục tình trạng lợi dụng trục lợi, tham nhũng từ đất đai; mặt khác nhằm đảm bảo quyền lợi cho người sử dụng đất, hạn chế tình trạng khiếu nại, khiếu kiện về đất đai.

*Thứ hai*, tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến nhằm nâng cao trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ của doanh nghiệp.

*Thứ ba*, nâng cao trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp.

*Thứ tư*, tăng cường học tập kinh nghiệm lập pháp, lập quy của các nước có điều kiện kinh tế, xã hội giống như Việt Nam để bảo đảm tính khoa học, tính hội nhập của pháp luật nước ta với pháp luật của thế giới.

*Thứ năm*, trong hoạt động xây dựng pháp luật, đặc biệt là pháp luật kinh tế, cần nghiên cứu, tiếp thu các quy định trong pháp luật của các nước, vì những vấn đề mà Việt Nam đang tiếp cận hôm nay đã từng được cộng đồng quốc tế nghiên cứu, giải quyết bằng pháp luật một cách thỏa đáng và khoa học. Việc tiếp thu các quy định này một mặt giúp chúng ta không tốn thời gian và công sức, mặt khác góp phần làm cho pháp luật Việt Nam trở nên tương thích hơn với pháp luật của các nước trên thế giới, thúc đẩy quá trình hội nhập kinh tế nói riêng và hội nhập quốc tế nói chung theo chủ trương của Đảng và Nhà nước ta.

### ***3.2.4. Giải pháp bảo đảm thực hiện quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam***

*Thứ nhất*, sớm ban hành Luật Quy hoạch để chấm dứt quy hoạch treo, quy hoạch chồng chéo.

*Thứ hai*, hoàn thiện hệ thống quy phạm pháp luật đất đai. Cần phải có văn bản dưới luật để làm rõ nội hàm chế định “đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước làm đại diện chủ sở hữu”, làm rõ hơn nữa quyền và nghĩa vụ của Nhà nước trong lĩnh vực đất đai. Vấn đề giá đất, chuyên mục đích sử dụng đất cần được Nhà nước quản lý chặt chẽ, đặc biệt là đất nông nghiệp và đất đô thị vì hai loại đất này có sự biến động rất lớn trong thời kỳ công nghiệp hóa, hiện đại hóa.

*Thứ ba*, hoàn thiện hệ thống quản lý tài chính về đất đai, giá đất. Thuế sử dụng đất và thuế tài nguyên môi trường cần được triển khai để bảo vệ môi trường và phát triển bền vững đất nước. Nhà nước cần tìm giải pháp kiềm chế lạm phát để từng bước hạn chế tăng giá bất động sản. Nhà nước hoàn thiện các quy định về bồi thường và giải phóng mặt bằng. Nhà nước cần điều tiết về tài chính đối với phần giá trị tăng thêm từ đất mà không do người sử dụng đầu tư.

*Thứ tư*, tập trung nguồn lực đầu xây dựng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu đất đai đa mục tiêu để vừa đáp ứng được yêu cầu thông tin cho công tác quản lý, đồng thời phục vụ cho phát triển kinh tế - xã hội của đất nước; tạo điều kiện để thực hiện quản lý đất đai công khai, minh bạch và thuận lợi trong việc thực hiện cải cách thủ tục hành chính.

*Thứ năm*, cần đẩy mạnh thực hiện công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để sớm hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đây là một bảo đảm của Nhà nước đối với người sử dụng đất với tư cách là đại diện chủ sở hữu. Nhà nước cần quản lý đất đai theo địa hạt.

*Thứ sáu*, nâng cao trình độ của cán bộ Tòa án, thẩm phán trong quá trình giải quyết tranh chấp đất đai triệt để. Nhà nước nâng cao trình độ cán bộ của UBND các cấp trong hoạt động quản lý đối với đất đai. Đảng và Nhà nước cần tăng cường công tác giáo dục pháp luật về đất đai cho cán bộ và nhân dân. Tiếp tục củng cố và kiện toàn bộ máy cơ quan quản lý nhà nước về đất đai từ Trung ương đến địa phương nhằm nâng cao năng lực đội ngũ cán bộ, công chức làm công tác quản lý đất đai.



## KẾT LUẬN CHƯƠNG 3

Trên cơ sở phân tích những vấn đề lý luận về quyền của doanh nghiệp trong sử dụng đất và pháp luật về quyền của tổ chức kinh tế nói chung và doanh nghiệp Việt Nam nói riêng trong sử dụng đất cũng như đánh giá thực trạng lĩnh vực pháp luật này tại Chương 1 và Chương 2, luận văn đề cập phương hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật về quyền của doanh nghiệp Việt Nam trong sử dụng đất nhằm đáp ứng các quy luật khách quan của nền kinh tế thị trường và các yêu cầu của quá trình hội nhập quốc tế.

## KẾT LUẬN

Thực tiễn sau hơn 30 năm đổi mới đất nước cho thấy, chính sách, pháp luật đất đai đã có nhiều đổi mới và đóng góp tích cực cho việc nâng cao hiệu quả quản lý và sử dụng nguồn lực đặc biệt quan trọng này. Hệ thống chính sách, pháp luật đất đai ở nước ta đã từng bước được xây dựng và hoàn thiện để phù hợp với cơ chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa theo nguyên tắc củng cố chế độ sở hữu toàn dân về đất đai do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý; từng bước mở rộng quyền cho người sử dụng đất nói chung và doanh nghiệp Việt Nam nói riêng; quyền sử dụng đất trở thành hàng hóa, được giao dịch trên thị trường bất động sản; khuyến khích tích tụ ruộng đất, phát triển kinh tế trang trại; xây dựng nông thôn mới; thu hút đầu tư trong nước và nước ngoài, làm cho đất đai trở thành nguồn nội lực ngày càng quan trọng để thực hiện công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước,...

Tuy nhiên, bên cạnh những thành tựu, thực tế những năm qua cho thấy trong quản lý và sử dụng đất đai cũng bộc lộ nhiều hạn chế. Trong quản lý đất đai, đó là: những vấn đề nổi cộm trong công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất; thanh tra, kiểm tra quản lý, sử dụng đất đai; chính sách đền bù, bảo đảm sinh kế cho những đối tượng thuộc diện thu hồi đất; thậm chí còn do một số quan chức nhà nước đã lợi dụng quyền lực công phục vụ cho mục tiêu riêng của cá nhân, của gia đình, của nhóm lợi ích, cũng như cơ chế phân chia lợi ích từ đất chưa công bằng giữa các nhóm lợi ích khác nhau, giữa người sử dụng đất và Nhà nước... Trong sử dụng, thì nguồn lực đất đai chưa được khai thác đầy đủ để trở thành nguồn nội lực quan trọng phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Cụ thể, đối với đất nông nghiệp: Tích tụ ruộng đất quy mô nhỏ, tự phát; Sử dụng đất nông nghiệp của hợp tác xã, trang trại và doanh nghiệp sản xuất nông nghiệp vừa và nhỏ, quy mô hẹp, phân tán, hiệu quả sử dụng thấp; Thị trường quyền sử dụng đất trong khu vực nông thôn, nông nghiệp chưa phát triển; Thu hồi

đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích khác đang tồn tại nhiều vấn đề nghiêm trọng... Đối với đất phi nông nghiệp: Hiệu quả sử dụng thấp, cơ cấu tổ chức không gian, hệ thống dân cư đô thị mất cân đối; Sử dụng đất đô thị chưa đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị hiện đại; Hệ số sử dụng đất đô thị nói chung còn thấp... Quản lý, sử dụng đất xây dựng công trình giao thông, thủy lợi, điện và đất hành lang an toàn công trình còn hạn chế; Quỹ đất, chỉ số bình quân diện tích các loại đất y tế, giáo dục đào tạo, thể dục thể thao thấp, chưa đáp ứng yêu cầu; Quản lý, sử dụng đất của các cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, đơn vị sự nghiệp công lập, đất các khu công nghiệp... còn hạn chế, hiệu quả sử dụng chưa cao. Đối với đất chưa sử dụng: việc sử dụng đất còn lãng phí, nhiều diện tích đất bị thu hồi để thực hiện các dự án đầu tư nhưng tiến độ đầu tư chậm, còn để hoang phí đất đai,...

Việc thông qua Hiến pháp năm 2013 và Luật Đất đai 2013 là một bước tiến quan trọng trong nhận thức của Đảng, Nhà nước ta đối với nguồn tài nguyên quý giá này. Tuy nhiên, để chính sách, pháp luật đất đai thực sự đi vào cuộc sống, giải quyết được những vướng mắc, bức xúc, bất cập liên quan đến đất đai, qua đó nâng cao hiệu quả quản lý và sử dụng đất đai, vấn đề đang đặt ra không chỉ với các ban, bộ, ngành chức năng, mà của cả hệ thống chính trị là sự lãnh đạo, chỉ đạo thực hiện tốt việc tuyên truyền, phổ biến sâu rộng pháp luật về đất đai, tổ chức rà soát, sửa đổi, bổ sung hoặc ban hành mới các nghị định, thông tư nhằm cụ thể hoá chính sách, pháp luật về đất đai, bảo đảm phù hợp với Luật Đất đai năm 2013 và điều kiện thực tế của đất nước, đồng thời đề xuất những kiến nghị, giải pháp để tổ chức thực hiện chính sách, pháp luật đất đai có hiệu quả trong thời gian tới.