

I
ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

PHẠM ĐÌNH TỨ

**ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ SỬ DỤNG ĐẤT
CỦA CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ ĐƯỢC NHÀ
NƯỚC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT TẠI TỈNH
TUYÊN QUANG, GIAI ĐOẠN 2008-2011**

LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP

Thái Nguyên, năm 2012

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Trong những năm gần đây cùng với sự phát triển chung của cả nước, tỉnh Tuyên Quang đã phát triển nhanh và khá toàn diện trên tất cả các lĩnh vực kinh tế, văn hóa, xã hội; nền kinh tế tăng trưởng với tốc độ khá cao (GDP tăng trưởng bình quân giai đoạn 2005-2010 là 13,5%) cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng tăng dần tỷ trọng công nghiệp dịch vụ, thu hút tốt các nguồn vốn đầu tư của tất cả các thành phần kinh tế tham gia phát triển kinh tế xã hội của địa phương. Công nghiệp có tốc độ phát triển nhanh; thương mại dịch vụ có bước phát triển, du lịch đã mở ra hướng phát triển mới để trở thành ngành kinh tế quan trọng. Nông, lâm nghiệp tiếp tục phát triển và chuyển dịch theo hướng sản xuất hàng hóa. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được tăng cường.

Cùng với sự phát triển nhanh của nền kinh tế đã đặt ra hàng loạt vấn đề cho ngành quản lý đất đai, phải giải quyết tốt nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, giao đất cho thuê đất để các chủ đầu tư, các thành phần kinh tế thực hiện các chương trình, dự án. Đồng thời để phát huy được thế mạnh nội lực từ đất đai thì bài toán đặt ra cho các nhà quản lý là phải khai thác có hiệu quả quỹ đất đai dưới giác độ kinh tế hóa đất đai.

Nhận thức và các quy định về chế độ quản lý đất đai đối với các tổ chức kinh tế sử dụng đất cũng có nhiều thay đổi trong các quy định của pháp luật về đất đai được thể hiện trong Hiến pháp nước Việt Nam dân chủ Cộng hòa năm 1959, Nghị quyết của Hội đồng Chính phủ ngày 28/6/1971 về tăng cường công tác quản lý đất đai, Hiến pháp năm 1980 của Nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, Hiến pháp năm 1992 của Nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, Quyết định 201-CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng Chính phủ về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường quản lý đất đai trong cả nước; Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 1998, Luật Đất đai năm 2003.

Như vậy vấn đề sử dụng đất đai của các tổ chức kinh tế có sự kế thừa và chứa đựng những yếu tố lịch sử. Qua công tác kiểm kê đất đai của các tổ chức kinh tế được nhà nước giao đất, cho thuê đất theo Chỉ thị số 31/2007/CT-TTg ngày 14/12/2007 của Thủ tướng Chính phủ cho thấy việc sử dụng đất đai của các tổ chức kinh tế đã được giao đất không thu tiền, không phải thuê đất như các nông lâm trường sử dụng đất rất lỏng lẻo, kém hiệu quả. Tình trạng tranh chấp đất đai diễn ra khá phổ biến. Riêng đối với 03 Công ty chè trên địa bàn tỉnh đã có tới hơn 2.000 hộ dân sử dụng đất Nhà nước đã giao cho Công ty chè (trước đây thuộc Xí nghiệp chè thuộc Bộ Nông nghiệp). Việc sử dụng đất của các tổ

chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất hoặc giao đất có thu tiền thì diện tích này được các doanh nghiệp sử dụng tiết kiệm, tình trạng bao chiếm hầu như không xảy ra. Tuy nhiên vẫn có một số trường hợp đã được giao đất, cho thuê đất nhưng chậm triển khai dự án, nguyên nhân chính là do thiếu nguồn lực tài chính, khó khăn về thị trường tiêu thụ sản phẩm.. dẫn đến đất bị để trống, gây lãng phí đất và dư luận nhân dân bất bình.

Có thể khẳng định rằng đất đai là nguồn lực lớn để phát triển kinh tế-xã hội nếu chúng ta biết khai thác sử dụng hiệu quả, bền vững. Việc đóng góp cho ngân sách của địa phương phần lớn do các tổ chức kinh tế, việc giao đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp cho các hộ gia đình, cá nhân chủ yếu giải quyết vấn đề an sinh xã hội. Do đó bài toán đặt ra là phải có các giải pháp để đáp ứng nhu cầu về đất đai để thực hiện các dự án, nhưng phải đi theo lộ trình, định hướng cụ thể, phải có quy định rõ ràng về định mức, suất đầu tư theo từng loại hình hoạt động sản xuất kinh doanh, khu vực đầu tư; tránh việc lợi dụng đầu cơ, bao chiếm đất đai, sử dụng đất lãng phí, không hiệu quả.

Với phương châm từng mét vuông đất phải hữu ích và khai thác đất đai phải trở thành động lực lớn để thực hiện thắng lợi các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương thì việc tìm ra các giải pháp quản lý chặt chẽ, khai thác có hiệu quả cao nhất quỹ đất của các tổ chức kinh tế được nhà nước giao đất, cho thuê đã trở thành vấn đề hết sức quan tâm của toàn ngành quản lý đất đai trong cả nước nói chung và tỉnh Tuyên Quang nói riêng. Trong dự thảo Luật Đất đai thay thế Luật Đất đai năm 2003, Bộ Tài nguyên và Môi trường đang rất quan tâm chế tài nội dung này.

Nhằm góp phần đánh giá thực trạng và tìm ra các giải pháp để tham mưu cho ngành và chính quyền các cấp nhằm phát huy hiệu quả, hạn chế những tác động tiêu cực trong việc quản lý, sử dụng đất của các tổ chức kinh tế như đã nêu trên, tôi triển khai nghiên cứu đề tài “ ***Đánh giá hiệu quả sử dụng đất của các tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất, cho thuê đất tại tỉnh Tuyên Quang, giai đoạn 2008-2011***”.

2. Mục đích nghiên cứu của đề tài

- Điều tra thực trạng tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang nói chung và tổ chức kinh tế nói riêng.

- Đánh giá hiệu quả sử dụng đất của các tổ chức kinh tế, phân ra các ngành nghề đầu tư như nông lâm nghiệp, công nghiệp, dịch vụ... phân theo địa bàn đầu tư... Việc đánh giá hiệu quả qua các mặt: kinh tế, xã hội, môi trường.

- Đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước và hiệu quả khai thác sử dụng đất của các tổ chức kinh tế thông qua các cơ chế, chính sách của nhà nước.

3. Ý nghĩa khoa học của đề tài

- Nghiên cứu lý luận về công tác giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh, nghiên cứu quy trình thực hiện, thủ tục hành chính; cơ chế vận hành việc quản lý đất đai của các tổ chức kinh tế bảo đảm nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tăng nguồn thu cho ngân sách; từng bước góp phần phát triển kinh tế - xã hội của địa phương nhanh, bền vững.

- Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng làm hạn chế hiệu quả sử dụng đất. Các yếu tố khiến người sử dụng đất phải sử dụng đất có hiệu quả thông qua các chính sách ưu đãi đầu tư, chính sách tạo quỹ đất sạch để đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án, chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất... để điều tiết có hiệu quả nhiệm vụ quản lý quản lý nhà nước trong lĩnh vực này.

- Thông qua kết quả nghiên cứu đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả sử dụng đất của các tổ chức kinh tế, như: cải cách thủ tục hành chính, cơ chế tài chính hóa trong quản lý đất của các tổ chức kinh tế, xây dựng kế hoạch cụ thể để chủ động điều hành trong quản lý đất đai (chủ động GPMB, thu hút đầu tư, hạn chế đầu tư ở những khu vực không khuyến khích, xác định những ngành nghề, khu vực cần trả thảm đỏ...).

CHƯƠNG I

TỔNG QUAN TÀI LIỆU

1.1. Cơ sở lý luận và thực tiễn về hiệu quả trong quản lý, sử dụng đất của các tổ chức kinh tế.

1.1.1. Bản chất của việc giao đất, cho thuê đất

Theo quy định của pháp luật về đất đai, một nguyên tắc xuyên suốt trong tất cả các quy định về quản lý, chế độ sử dụng đất đai là đất đai thuộc Sở hữu toàn dân do nhà nước là đại diện chủ sở hữu (khoản 1 Điều 5 Luật Đất đai năm 2003)

Quyền sở hữu bao gồm quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt tài sản của chủ sở hữu theo quy định của pháp luật (Điều 164 Bộ Luật Dân sự năm 2005).

Đối với đất đai Nhà nước thực hiện quyền định đoạt: Quyết định mục đích sử dụng đất thông qua việc quyết định, xét duyệt quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất; Quy định về hạn mức giao đất và thời hạn sử dụng đất; Quyết định giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; Định giá đất (khoản 2 Điều 5 Luật Đất đai năm 2003). Quyền định đoạt này chỉ có Nhà nước mới có và không ai có quyền xâm phạm.

Nhà nước giao quyền sử dụng đất cho các tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư (sau đây gọi chung là người sử dụng đất) để khai thác và sử dụng đất vào mục đích nhất định thông qua các hình thức: giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền hàng năm, cho thuê đất trả tiền một lần.

Theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai năm 2003 thì việc giao đất, cho thuê đất được hiểu như sau: Giao đất là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất bằng quyết định hành chính cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất; cho thuê đất là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất bằng hợp đồng cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất. Thuật ngữ giao đất, cho thuê đất thay thế thuật ngữ cấp đất đã làm thay đổi tư duy xin cho, tư duy bao cấp về đất đai.

Qua phân tích trên, giao đất, cho thuê đất được hiểu dưới ba góc độ cơ bản sau:

Thứ nhất, giao đất, cho thuê đất là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất có nhu cầu sử dụng thông qua Dự án được duyệt, hồ sơ quy hoạch, đơn xin thuê đất và được thể hiện dưới hình thức quyết định hành chính hoặc hợp đồng thuê đất do UBND cấp tỉnh quyết định (đối với tổ chức kinh tế). Việc phân phối quỹ đất cho các mục đích, các đối tượng sử dụng đất để khai thác đất đai phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, an ninh-quốc phòng.

Thứ hai, nhìn dưới góc độ nhân văn, việc giao đất, cho thuê đất để khẳng định quyền hoạt động trên một vị trí, khu vực trên lãnh thổ Việt Nam và từ xưa đến nay ông cha ta đã nói “Mảnh đất cắm rùi hay an cư lạc nghiệp”. Chính vì lẽ đó các tổ chức, cá nhân được nhà nước trao quyền sử dụng đất thì cũng được nhà nước bảo hộ khi bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình, do đó người sử dụng đất yên tâm đầu tư, phát triển sản xuất kinh doanh trên diện tích đất được nhà nước giao đất, cho thuê đất.

Thứ ba, người sử dụng đất khi được nhà nước giao đất, cho thuê đất phải sử dụng đất đai đúng ranh giới, diện tích, mục đích, tiết kiệm và có hiệu quả gắn với phát triển bền vững. Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ chung của người sử dụng đất theo Điều 107 Luật Đất đai năm 2003.

1.1.2. Tầm quan trọng của công tác giao và cho thuê đất

a) Đối với nhà nước

Nhà nước với tư cách là đại diện cho toàn dân thống nhất quản lý đất đai nhằm bảo đảm cho đất đai được sử dụng đầy đủ, hợp lý, tiết kiệm và có hiệu quả cao nhất. Thông qua giao đất và cho thuê đất là Nhà nước đã thực hiện việc quản lý này. Khi quyết định giao đất và cho thuê đất, Nhà nước đã tạo ra ràng buộc pháp lý giữa người sử dụng đất và Nhà nước bằng Giấy chứng nhận QSD đất, buộc người sử dụng phải tuân thủ theo. Người sử dụng đất có nghĩa vụ sử dụng đất theo các quy định của pháp luật.

Thông qua giao đất và cho thuê đất, Nhà nước bảo đảm lợi ích của mình và lợi ích chung của toàn xã hội vì giao đất và cho thuê đất là một hình thức phân phối đất đai cho những người có nhu cầu sử dụng chính đáng. Do đó, giao đất và cho thuê đất cũng góp phần tạo ra công bằng cho toàn xã hội.

Công tác giao đất và cho thuê đất đối với các dự án đầu tư sẽ hạn chế được tình trạng sử dụng đất manh mún, quản lý sử dụng đất theo quy hoạch. Đất đai được giao hoặc cho thuê đối với các dự án đầu tư thường là đất chưa được đầu tư cơ sở hạ tầng, quá trình thực hiện dự án góp phần tạo ra cơ sở hạ tầng cho xã hội. Các dự án đi vào hoạt động sẽ tạo việc làm, giải quyết lao động, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế .

b) Đối với người sử dụng đất

Giao và cho thuê đất không chỉ có ý nghĩa quan trọng đối với Nhà nước mà còn có ý nghĩa vô cùng quan trọng đối với người sử dụng đất. Nó là cơ sở về quyền sử dụng cho người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để từ đó người sử dụng có thể khai thác các công năng, tính dụng và khai thác các lợi ích từ đất đai. Được Nhà nước giao đất, cho thuê đất cũng đồng nghĩa với việc trao quyền

cho người sử dụng đất theo quy định trong pháp luật như quyền được bảo vệ khi bị xâm phạm, quyền được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, quyền được chuyển nhượng, thế chấp,...

c) Đối với các dự án đầu tư

Đất đai là cơ sở đầu tiên để thực hiện dự án đầu tư. Bất kỳ dự án đầu tư của tổ chức kinh tế nào cũng cần có đất để xây dựng, không có đất thì các dự án này không thể thực hiện được. Khi thẩm định dự án để ra quyết định đầu tư, dù khả năng tài chính có thuyết phục đến mấy mà đất đai không có thì dự án đó không thể khả thi. Một trong các bước của quá trình thực hiện dự án đầu tư chính là lựa chọn địa điểm thực hiện dự án. Giao đất và cho thuê đất chính là bước tạo lập cơ sở cho việc thực hiện dự án.

Để thực hiện một dự án đầu tư thì cần phải có vốn. Bất kỳ một dự án đầu tư nào cũng đòi hỏi một số vốn lớn mà bản thân các chủ đầu tư bằng nguồn vốn tự có của mình có thể không đủ để đầu tư mà phải huy động từ các nguồn khác. Một trong các nguồn huy động vốn là ngân hàng. Cơ sở pháp lý của giao và cho thuê đất là GCNQSD đất tạo điều kiện cho các chủ đầu tư có thể tiếp cận nguồn vốn ngân hàng bằng cách thế chấp quyền sử dụng đất, thế chấp tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất. Nguồn vốn này cùng với các nguồn vốn từ kênh huy động khác là điều kiện để chủ đầu tư có thể tiến hành thực hiện dự án.

1.2. Cơ sở pháp lý về giao đất và cho thuê đất cho các tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư

1.2.1. Căn cứ để giao đất và cho thuê đất đối với các dự án đầu tư

- Điều 31 Luật Đất đai 2003 quy định căn cứ để giao và cho thuê đối với các dự án đầu tư là: Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin giao đất, thuê đất. Theo Chỉ thị số 09/2007/CT-TTg ngày 06/04/2007 của Thủ tướng Chính phủ về tăng cường quản lý sử dụng đất của các quy hoạch và dự án đầu tư, yêu cầu trước khi quyết định giao đất, cho thuê đất thì *“phải xem xét kỹ nhu cầu sử dụng đất, hiệu quả và tính khả thi của dự án, khả năng thực sự của nhà đầu tư trước khi quyết định giao đất, cho thuê đất”*.

Theo Điều 27 Nghị định 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường và hỗ trợ tái định cư thì căn cứ để quyết định giao đất, cho thuê đất gồm:

- Quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

- Nhu cầu sử dụng đất được thể hiện trong văn bản sau:

+ Đối với các tổ chức thì nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư

đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc cấp giấy chứng nhận đầu tư;

+ Đối với các dự án không phải trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc không phải cấp Giấy chứng nhận đầu tư thì phải thể hiện nhu cầu sử dụng đất trong đơn xin giao đất, thuê đất và có văn bản của Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định về nhu cầu sử dụng đất.

1.2.2. Hình thức giao và cho thuê đất đối với các dự án đầu tư

Theo quy định tại Điều 108 Luật Đất đai các tổ chức kinh tế được lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất (quy định tại Điều 34 Luật Đất đai) hoặc thuê đất trả tiền hàng năm (đối với tổ chức trong nước theo quy định tại Điều 35 Luật Đất đai) và thuê đất trả tiền hàng năm hoặc trả tiền thuê đất một lần đối với tổ chức nước ngoài.

1.2.3. Thời hạn giao và cho thuê đất đối với các dự án đầu tư

Theo quy định tại Điều 67 của Luật Đất đai 2003 quy định thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế để thực hiện các dự án đầu tư được xem xét, quyết định trên cơ sở dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất nhưng không quá năm mươi năm; đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà cần thời hạn dài hơn thì thời hạn giao đất, cho thuê đất là không quá bảy mươi năm.

Việc quy định thời hạn sử dụng đất một mặt giúp các nhà đầu tư có thể yên tâm đầu tư và sử dụng đất phù hợp, mặt khác là cơ sở để Nhà nước có thể thu hồi lại đất khi đã hết thời hạn giao và cho thuê mà không được gia hạn để sử dụng vào mục đích khác. Tuy nhiên, Nhà nước cũng quy định thời hạn giao và cho thuê đất đủ để nhà đầu tư thu hồi vốn và khai thác các lợi ích đã đầu tư trên đất.

Luật còn quy định trong trường hợp đã hết thời hạn giao đất, cho thuê đất, nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất đó thì nhà đầu tư có thể đăng ký xin gia hạn thời hạn sử dụng đất. Có thể thấy rằng đây là một quy định tạo điều kiện và khuyến khích người sử dụng đất đầu tư thêm vào đất.

1.2.4. Thẩm quyền giao đất và cho thuê đất đối với các dự án đầu tư

Thẩm quyền giao và cho thuê đất được quy định tại Điều 37 Luật Đất đai 2003. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thực hiện các dự án đầu tư.

1.2.5. Quyền và nghĩa vụ của các đối tượng được giao và cho thuê đất thực hiện các dự án đầu tư.

a) Quyền và nghĩa vụ chung

Căn cứ vào mục 1 chương IV Luật Đất đai 2003 về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, các đối tượng được giao và cho thuê đất thực hiện các dự án đầu tư có các quyền và nghĩa vụ chung sau đây:

- Các quyền chung (Điều 105):

- + Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- + Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất;
- + 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 ;
- + Được Nhà nước bảo hộ khi bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình;
- + 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.

- Các nghĩa vụ chung (Điều 107):

- + 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;
- + Đăng ký quyền sử dụng đất, 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, 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;
- + Thực hiện các biện pháp bảo vệ đất;
- + Tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường, không làm tổn hại đến lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất có liên quan;
- + Tuân theo các quy định của pháp luật về việc tìm thấy vật trong lòng đất;
- + Giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất hoặc khi hết thời hạn sử dụng đất.

b) Quyền và nghĩa vụ của từng đối tượng được giao, cho thuê đất làm dự án đầu tư

Luật Đất đai 2003 quy định các quyền và nghĩa vụ cụ thể cho đối tượng được giao đất, cho thuê đất là tổ chức tại các điều từ Điều 109 đến Điều 111 Mục 2 Chương IV.

- Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước

+ Chuyên nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất và các công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng đã được xây dựng gắn liền với đất;

+ Tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước, tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng, tặng cho nhà tình nghĩa gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

+ Thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam để vay vốn theo quy định của pháp luật;

+ Góp vốn bằng quyền sử dụng đất và 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, tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định của pháp luật.

- Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất thuê

+ Thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam để vay vốn sản xuất, kinh doanh theo quy định của pháp luật;

+ Bán tài sản, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

+ Cho thuê lại đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng trong trường hợp được phép đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng tại khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế;

Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01/7/2004 mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là năm năm thì có các quyền và nghĩa vụ như tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trong thời hạn đã trả tiền thuê đất.

1.2.6. Tổng quát về chính sách giao đất, cho thuê đất và một số nhận định về tồn tại, hạn chế của công tác này