

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO**

**BỘ TƯ PHÁP**

**TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT HÀ NỘI**

**NGUYỄN NGỌC MINH**

**PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ  
CỦA TỔ CHỨC KINH TẾ TRONG SỬ DỤNG ĐẤT**

**LUẬN ÁN TIẾN SĨ LUẬT HỌC**

**HÀ NỘI - 2016**

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO**

**BỘ TƯ PHÁP**

**TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT HÀ NỘI**

**NGUYỄN NGỌC MINH**

**PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ  
CỦA TỔ CHỨC KINH TẾ TRONG SỬ DỤNG ĐẤT**

*Chuyên ngành* : Luật kinh tế

*Mã số* : 62 38 01 07

**LUẬN ÁN TIẾN SĨ LUẬT HỌC**

*Người hướng dẫn khoa học*: PGS.TS Hoàng Thế Liên

**PGS.TS Nguyễn Quang Tuyến**

**HÀ NỘI - 2016**

## LỜI CAM ĐOAN

*Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu nêu trong luận án là trung thực. Những kết luận khoa học của luận án chưa từng được ai công bố trong bất kỳ công trình nào khác.*

**TÁC GIẢ LUẬN ÁN**

**Nguyễn Ngọc Minh**

# MỤC LỤC

	Trang
<b>MỞ ĐẦU</b>	1
<b><i>Chương 1: TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU VÀ CƠ SỞ LÝ THUYẾT CỦA ĐỀ TÀI</i></b>	7
1.1. Tổng quan tình hình nghiên cứu	7
1.2. Cơ sở lý thuyết của đề tài	35
<b><i>Chương 2: MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC KINH TẾ TRONG SỬ DỤNG ĐẤT</i></b>	40
2.1. Chế độ sở hữu toàn dân về đất đai và quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế	40
2.2. Lý luận về các tổ chức kinh tế sử dụng đất	52
<b><i>Chương 3: THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC KINH TẾ TRONG SỬ DỤNG ĐẤT</i></b>	79
3.1. Phương thức sử dụng đất áp dụng đối với các tổ chức kinh tế trong pháp luật hiện hành	79
3.2. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất	95
3.3. Sáp nhập, giải thể tổ chức kinh tế sử dụng đất và vấn đề thu hồi đất	116
3.4. Quyền và nghĩa vụ đối với đất đai của doanh nghiệp nhà nước khi cổ phần hóa	118
<b><i>Chương 4: ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP GÓP PHẦN HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC KINH TẾ TRONG SỬ DỤNG ĐẤT</i></b>	128
4.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất	128
4.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất	133
<b>KẾT LUẬN</b>	151
<b>DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC ĐÃ CÔNG BỐ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI LUẬN ÁN</b>	156
<b>DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO</b>	157

## MỞ ĐẦU

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

Tổ chức kinh tế là lượng lực nòng cốt có vai trò rất quan trọng trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới đất nước tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp phát triển theo hướng hiện đại. Trong hoạt động sản xuất - kinh doanh của tổ chức kinh tế, đất đai có ý nghĩa quan trọng đặc biệt; bởi lẽ, đất đai là một trong những yếu tố đầu vào không thể thiếu được của quá trình sản xuất. Nó tạo cơ sở nền tảng, địa bàn xây dựng nhà xưởng, kho tàng, không gian... cho hoạt động của tổ chức kinh tế. Việc tổ chức kinh tế tiếp cận đất đai dễ dàng, thuận lợi hay khó khăn có tác động trực tiếp, mạnh mẽ đến tính hấp dẫn của môi trường đầu tư, kinh doanh ở nước ta. Do tính đặc thù của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai mà Nhà nước là đại diện chủ sở hữu nên việc tiếp cận đất đai của tổ chức kinh tế được thực hiện thông qua việc Nhà nước giao đất, cho thuê đất và công nhận quyền sử dụng đất ổn định lâu dài. Kể từ đây, quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất được hình thành. Chế định quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất là một trong những nội dung cơ bản của pháp luật đất đai. Các quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất được đề cập chi tiết, cụ thể kể từ khi Luật đất đai năm 1993 ra đời và đặc biệt là từ khi Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước sử dụng đất ngày 14/10/1994 được ban hành. Chế định này tiếp tục được kế thừa, bổ sung và hoàn thiện trong Luật đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Việc ra đời các quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất đã tạo cơ sở pháp lý điều chỉnh hoạt động của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất. Đặc biệt, các quy định về chuyển quyền sử dụng đất không chỉ tạo điều kiện thuận lợi cho tổ chức kinh tế trong tiếp cận đất đai sử dụng vào mục đích sản xuất - kinh doanh, dịch vụ mà còn góp phần tạo hành lang pháp lý cho việc xây dựng và thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản hoạt động theo hướng công khai, minh bạch và lành mạnh. Mặc dù, Luật đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành đã có

những sửa đổi, bổ sung về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất nhằm đáp ứng đòi hỏi của hoạt động sản xuất - kinh doanh. Tuy nhiên, thực tiễn thi hành Luật đất đai năm 2003 cho thấy vẫn còn nhiều bất cập liên quan đến quyền và nghĩa vụ sử dụng đất của tổ chức kinh tế; trong đó, bất cập dễ nhận thấy nhất là sự không bình đẳng trong việc tiếp cận đất đai giữa tổ chức kinh tế với người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài khi sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam. Điều này thể hiện: i) Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; trong khi đó, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài khi sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; ii) Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất khi sử dụng đất vào mục đích sản xuất - kinh doanh. Ngược lại, tổ chức, cá nhân nước ngoài khi sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam không được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất. Hơn nữa, đạo Luật này chưa có đầy đủ các quy định cụ thể về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế khi cổ phần hóa hoặc chia tách, sáp nhập v.v... Bên cạnh đó, mặc dù Luật đất đai năm 2003 quy định tổ chức kinh tế sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được bán, tặng cho, cho thuê lại, thế chấp và góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất. Song trên thực tế, tổ chức kinh tế sử dụng đất theo hình thức này vẫn chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa hoặc chia tách, sáp nhập...

Những hạn chế, bất cập này đã được Luật đất đai năm 2013 từng bước khắc phục. Luật đất đai năm 2013 được Quốc hội khóa XIII tại kỳ họp thứ 6 thông qua ngày 29/11/2013 và có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/07/2014 đã kế thừa, bổ sung và hoàn thiện chế định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất. Đạo luật này đang được các Bộ, ngành, địa phương và cộng đồng doanh nghiệp tích cực triển khai thực hiện. Song một vấn đề đặt ra là làm thế nào để xây dựng cơ chế thực thi có hiệu quả Luật đất đai năm 2013 nói chung và các quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất nói riêng. Trong bối cảnh đó, việc

nghiên cứu một cách có hệ thống chế định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất là cần thiết cả trên phương diện lý luận và thực tiễn không những góp phần tích cực vào việc xây dựng cơ chế bảo đảm thi hành Luật đất đai năm 2013 mà còn tiếp tục bổ sung, hoàn thiện hệ thống cơ sở lý luận về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất dưới khía cạnh luật học. Với các lý do cơ bản trên đây, tôi lựa chọn đề tài "*Pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất*" làm luận án tiến sĩ Luật học.

## **2. Mục đích nghiên cứu**

Nghiên cứu đề tài này, luận án hướng đến việc đạt được các mục đích cơ bản sau đây:

- Bổ sung, hoàn thiện cơ sở lý luận và cơ sở thực tiễn của chế định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất tại Việt Nam.
- Đưa ra giải pháp hoàn thiện và nâng cao hiệu quả thực thi chế định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất tại Việt Nam.

## **3. Nhiệm vụ nghiên cứu**

Để đạt được các mục đích nghiên cứu cơ bản trên đây, luận án xác định những nhiệm vụ nghiên cứu cụ thể sau:

- Phân tích và nhận diện bản chất của các khái niệm, bao gồm: Khái niệm tổ chức kinh tế; khái niệm quyền và nghĩa vụ sử dụng đất; khái niệm tổ chức sử dụng đất nói chung và khái niệm tổ chức kinh tế sử dụng đất nói riêng...
- Luận giải cơ sở lý luận và cơ sở thực tiễn của việc tiếp tục hoàn thiện chế định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất.
- Đánh giá khái quát lịch sử hình thành và phát triển của chế định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất ở nước ta nhằm chỉ ra sự phát triển tư duy trong xây dựng các quy định về quyền và nghĩa vụ của chủ thể này trong sử dụng đất.
- Cơ chế điều chỉnh của pháp luật đối với việc sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất ở nước ta.

- Tìm hiểu thực tiễn pháp lý và kinh nghiệm của Trung Quốc trong việc xác lập chế định quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất - Bài học kinh nghiệm đối với Việt Nam.

- Phân tích nội dung chế định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất.

- Đánh giá thực trạng thi hành chế định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất nhằm chỉ ra những thành công và những hạn chế, bất cập; nguyên nhân của những hạn chế, bất cập.

- Phân tích định hướng và đề xuất các kiến nghị góp phần hoàn thiện, nâng cao hiệu quả thực thi chế định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất ở nước ta.

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

##### **4.1. Đối tượng nghiên cứu**

Với đề tài "*Pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất*", luận án xác định đối tượng nghiên cứu, bao gồm:

- Các quy định của pháp luật đất đai, đặc biệt là nghiên cứu Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất.

- Quan điểm, đường lối của Đảng, chính sách của Nhà nước ta về quản lý và sử dụng đất đai nói chung và chế định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất nói riêng.

- Cơ chế thi hành pháp luật đất đai ở Việt Nam từ thời kỳ đổi mới (năm 1986) đến nay.

- Thực trạng thi hành Luật đất đai năm 2003 nói chung và chế định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất nói riêng.

- Kinh nghiệm của Trung Quốc về pháp luật đất đai; đặc biệt là chế định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất.

- Một số vụ việc cụ thể về thực thi chế định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất.



#### **4.2. Giới hạn phạm vi nghiên cứu**

##### **"Pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất"**

là đề tài có phạm vi nghiên cứu rất rộng và liên quan đến nhiều quy định của một số đạo luật như Luật đất đai, Luật doanh nghiệp, Luật đầu tư, Bộ luật dân sự, Luật thương mại, Luật kinh doanh bất động sản và Luật ngân hàng và các tổ chức tín dụng v.v... Tuy nhiên, trong khuôn khổ có hạn của một luận án tiến sĩ luật học; luận án này tập trung nghiên cứu những vấn đề cụ thể sau đây:

*Một là*, 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.

*Hai là*, nghiên cứu chế định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất được quy định trong các luật đất đai của nước ta để làm rõ tính kế thừa và phát triển của chế định này. Đồng thời 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 về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất bao gồm tổ chức kinh tế trong nước, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài...

*Ba là* 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.

*Bốn là*, 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 về vấn đề này.

#### **5. Phương pháp nghiên cứu**

Để đạt được mục tiêu nghiên cứu, luận án sử dụng các phương pháp nghiên cứu cơ bản sau đây:

- Phương pháp luận nghiên cứu khoa học duy vật biện chứng, duy vật lịch sử của chủ nghĩa Mác - Lê nin và tư tưởng Hồ Chí Minh về Nhà nước pháp quyền.

- Ngoài ra, luận án còn sử dụng các phương pháp nghiên cứu cụ thể, bao gồm:

- (i) Phương pháp phân tích, phương pháp đánh giá, phương pháp tổng hợp, phương pháp so sánh được sử dụng tại Chương 1 và Chương 2 của luận án để tìm hiểu tổng quan tình hình nghiên cứu và lý giải, soi sáng những vấn đề lý luận đặt ra.

(ii) Phương pháp đánh giá, phương pháp diễn giải, phương pháp tổng hợp v.v... được sử dụng tại Chương 3 để nghiên cứu, đánh giá thực trạng pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất làm rõ những thành công cũng như những hạn chế, bất cập trong quy định và trong thực thi các quy định về quyền, nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất.

(iii) Phương pháp bình luận, phương pháp quy nạp, phương pháp lập luận, phương pháp suy diễn v.v... được sử dụng tại Chương 4 để xác định hướng và kiến nghị các giải pháp hoàn thiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất.

## **6. Những điểm mới của luận án**

Trên cơ sở tiếp thu và kế thừa kết quả nghiên cứu của các công trình khoa học đã công bố; luận án với đề tài "*Pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất*" có những điểm mới cơ bản sau đây:

- Góp phần bổ sung hệ thống cơ sở lý luận về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất và pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất tại Việt Nam.

- Giải mã nội hàm các khái niệm về quyền và nghĩa vụ; về quyền và nghĩa vụ sử dụng đất; về tổ chức kinh tế; về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất.

- Phân tích khái niệm và đặc điểm pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất.

- Nhận diện những hạn chế, bất cập và nguyên nhân của hạn chế, bất cập của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất trên cơ sở đánh giá thực trạng lĩnh vực pháp luật này tại Việt Nam.

- Đưa ra các giải pháp mang tính khoa học nhằm góp phần hoàn thiện, nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất tại Việt Nam.

## **7. Kết cấu của luận án**

Ngoài phần mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, nội dung của luận án gồm 4 chương, 10 tiết.