

ĐẠI HỌC QUỐC GIA HÀ NỘI
KHOA LUẬT

NGUYỄN THỊ THU HIỀN

**PHÁP LUẬT VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, THU
HỒI ĐẤT ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP Ở VIỆT NAM**

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

Hà Nội – 2012

ĐẠI HỌC QUỐC GIA HÀ NỘI
KHOA LUẬT

NGUYỄN THỊ THU HIỀN

**PHÁP LUẬT VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, THU
HỒI ĐẤT ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP Ở VIỆT NAM**

Chuyên ngành : Luật kinh tế

Mã số : 60 38 50

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

Người hướng dẫn khoa học: TS. Doãn Hồng Nhung

Hà Nội – 2012

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN.....	1
MỤC LỤC	2
MỞ ĐẦU	6
Chương 1: NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ PHÁP LUẬT GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, THU HỒI ĐẤT ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP Ở VIỆT NAM.....	11
1.1. Khái niệm, đặc điểm, phân loại doanh nghiệp	11
1.2. Khái niệm, đặc điểm, phân loại về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất.	12
1.2.1. Khái niệm, đặc điểm, phân loại về giao đất	12
1.2.2. Khái niệm, đặc điểm, phân loại về cho thuê đất.	13
1.2.3. Khái niệm, đặc điểm, phân loại về thu hồi đất.....	15
1.3. Nguyên tắc về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất	16
1.3.1. Nguyên tắc về giao đất	16
1.3.2. Nguyên tắc về cho thuê đất	16
1.3.3. Nguyên tắc về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất	16
1.4. Khái quát pháp luật về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất	17
1.2.1. Thời kỳ trước Luật Đất đai năm 1987.....	17
1.2.2. Thời kỳ từ năm 1986 đến trước Luật Đất đai năm 1993	22
1.2.3. Thời kỳ từ năm 1993 đến trước Luật Đất đai năm 2003	25
1.2.4. Thời kỳ từ Luật Đất đai năm 2003 đến nay	27
Chương 2: THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VIỆT NAM VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, THU HỒI ĐẤT ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP Ở VIỆT NAM.....	28

2.1. Các quy định pháp luật về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với doanh nghiệp.....	28
2.1.1. Căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho thuê lại đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với các doanh nghiệp.....	28
2.1.2. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất đối với các doanh nghiệp.....	28
2.1.3. Thời hạn sử dụng đất được giao đất, cho thuê đất của các doanh nghiệp	28
2.1.4. Các quy định pháp luật về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với doanh nghiệp.....	30
2.2. Tác động của pháp luật về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đến các doanh nghiệp.....	36
2.2.1. Tác động của pháp luật về giao đất, cho thuê đất đến các doanh nghiệp	36
2.2.2. Tác động của pháp luật thu hồi đất đến các doanh nghiệp	36
2.3. ĐÁNH GIÁ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, THU HỒI ĐẤT ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP.....	40
2.3.1. Kết quả thực hiện giao đất, cho thuê đất đối với doanh nghiệp.....	40
2.3.2. Kết quả thực hiện thu hồi đất đối với doanh nghiệp	48
2.4. Pháp luật về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với doanh nghiệp.	50
2.4.1. Những ưu điểm của hệ thống pháp luật về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với doanh nghiệp	50
2.4.2. Những tồn tại của hệ thống pháp luật về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với doanh nghiệp	52
2.4.3. Tính nhất quán trong các quy định về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với doanh nghiệp	52

2.4.4. Hiệu lực pháp lý của pháp luật về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với doanh nghiệp	52
---	----

Chương 3: ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, THU HỒI ĐẤT ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP Ở VIỆT NAM.	58
---	----

3.1. Định hướng về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với doanh nghiệp....	58
---	----

3.1.1. Định hướng về giao đất, cho thuê đất đối với doanh nghiệp	58
--	----

3.1.2. Định hướng về thu hồi đất đối với doanh nghiệp.....	62
--	----

3.2. Kinh nghiệm xây dựng pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai đối với doanh nghiệp của một số nước trên thế giới	62
--	----

3.2.1. Kinh nghiệm về giao đất, cho thuê đất đối với các doanh nghiệp của Úc.....	62
---	----

3.2.2. Kinh nghiệm về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với các doanh nghiệp của Trung Quốc	68
---	----

3.2.3. Kinh nghiệm về giao đất, cho thuê đất đối với các doanh nghiệp của Đài Loan	73
--	----

3.2.4. Bài học kinh nghiệm rút ra cho Việt Nam	77
--	----

3.3. Các giải pháp về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với doanh nghiệp	79
--	----

3.3.1. Giải pháp về giao đất, cho thuê đất đối với doanh nghiệp.....	79
--	----

3.3.2. Giải pháp về thu hồi đất đối với doanh nghiệp	94
--	----

3.4. Kiến nghị hoàn thiện pháp luật.....	95
--	----

KẾT LUẬN	98
----------------	----

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	99
-----------------------------------	----

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Trong quá trình hội nhập và phát triển kinh tế quốc tế, chính sách, pháp luật đất đai có vai trò quan trọng, góp phần khai thác nguồn lực từ đất đai cho quá trình đầu tư, phát triển của mọi doanh nghiệp. Có thể nói, cùng với sự phát triển của quá trình đổi mới, chính sách pháp luật đất đai từng bước giải phóng sức sản xuất, góp phần khai thác nguồn lực đất đai, chuyển nguồn tài chính tiềm năng từ đất đai thành nguồn tài chính hiện thực cho đầu tư phát triển của doanh nghiệp.

Hoạt động quản lý, sử dụng đất của các doanh nghiệp trong thời gian qua, bên cạnh những thành tựu đạt được còn bộc lộ những tồn tại, hạn chế nhất định. Để khắc phục những tồn tại, bất cập nêu trên, tạo cơ sở để đất đai phát huy hết được giá trị là nguồn vốn, nguồn nội lực của doanh nghiệp trong thời kỳ công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước cần phải chỉnh sửa, hoàn thiện lại pháp luật về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với các doanh nghiệp. Do vậy, thực hiện đề tài ***“Pháp luật về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với doanh nghiệp ở Việt Nam”*** là cần thiết, có ý nghĩa lý luận và thực tiễn trong giai đoạn hội nhập và phát triển kinh tế hiện nay.

2. Tình hình nghiên cứu

Vấn đề giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với doanh nghiệp đã có các công trình, bài báo nghiên cứu ở mức độ và phạm vi khác nhau. Tuy nhiên chưa có công trình nào nghiên cứu vấn đề này từ góc độ tổng quan chính sách, pháp luật về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với các doanh nghiệp ở Việt Nam, đưa ra những tồn tại, bất cập của pháp luật về

vấn đề này trên cơ sở đánh giá thực trạng thi hành. Với mong muốn được tiếp cận vấn đề từ tổng quan chính sách, pháp luật về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với các doanh nghiệp ở Việt Nam, nhận diện những tồn tại, bất cập của thực trạng thi hành; trên cơ sở đó tôi sẽ đề xuất định hướng và một số giải pháp nhằm góp phần hoàn thiện pháp luật về về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với các doanh nghiệp.

3. Mục đích nghiên cứu

Việc nghiên cứu đề tài nhằm mục đích: Phân tích, đánh giá pháp luật về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với các doanh nghiệp, đồng thời nhận diện những tồn tại, bất cập của pháp luật về vấn đề này trên cơ sở đánh giá thực trạng thi hành. Trên cơ sở đó sẽ đề xuất định hướng và một số giải pháp nhằm góp phần hoàn thiện pháp luật về về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với các doanh nghiệp.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

Pháp luật về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với các doanh nghiệp là một đề tài có nội hàm nghiên cứu rộng, phức tạp do đối tượng điều tra đa dạng về loại hình bao gồm: doanh nghiệp nhà nước, công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn, doanh nghiệp tư nhân, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài. Nhóm đối tượng này có thể hoạt động ở nhiều lĩnh vực ngành nghề và phân bố dưới nhiều hình thức tập trung hoặc phi tập trung... Trong khuôn khổ có hạn của một bản luận văn Thạc sĩ luật học, tác giả chỉ tập trung đi sâu tìm hiểu các quy định hiện hành về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với các doanh nghiệp sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh. Đối với nhóm doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, đề tài chỉ đề cập ở một số nội dung nhất định.

5. 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: Phương pháp luận nghiên cứu khoa học duy vật biện chứng và duy vật lịch sử của chủ nghĩa mác - Lê nin, tư tưởng Hồ Chí Minh và quan điểm, đường lối của Đảng về xây dựng nền kinh tế thị trường; Phương pháp phân tích, tổng hợp, so sánh, đối chiếu, phương pháp lịch sử; Phương pháp thống kê, thu thập kế thừa các nghiên cứu, các tài liệu đã có.

6. Kết quả và đóng góp của luận văn

Luận văn phân tích, đánh giá các quy định pháp luật về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với các doanh nghiệp, đồng thời nhận diện những tồn tại, bất cập của pháp luật về vấn đề này trên cơ sở đánh giá thực trạng thi hành.

Trên cơ sở khoa học và thực tiễn, luận văn đưa ra định hướng và một số giải pháp nhằm góp phần hoàn thiện pháp luật về về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với các doanh nghiệp.

7. Kết cấu của luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo, nội dung của luận văn gồm 3 chương:

Chương 1: Những vấn đề lý luận về pháp luật giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với doanh nghiệp ở việt na

Chương 2: Thực trạng pháp luật việt nam về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với doanh nghiệp

Chương 3: Định hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với doanh nghiệp

Chương 1

NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ PHÁP LUẬT GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, THU HỒI ĐẤT ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP Ở VIỆT NAM.

1.1. Khái niệm, đặc điểm, phân loại doanh nghiệp

Như vậy, doanh nghiệp là tổ chức kinh tế được cấu thành bởi 4 điều kiện: Có tên riêng, có tài sản, có trụ sở giao dịch, đã đăng ký kinh doanh theo quy định pháp luật. Tùy theo tiêu chí phân loại về lĩnh vực ngành nghề hoạt động hoặc quy mô vốn, quy mô lao động hoặc hình thức phân bố mà doanh nghiệp được phân loại khác nhau.

1.2. Khái niệm, đặc điểm, phân loại về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất.

1.2.1. Khái niệm, đặc điểm, phân loại về giao đất

1.2.1.1. Khái niệm, đặc điểm giao đất trong Luật đất đai

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

1.2.1.2. Phân loại giao đất ở Việt Nam hiện nay

Giao đất bao gồm hai loại: Giao đất có thu tiền sử dụng đất và giao đất không thu tiền sử dụng đất.

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

Giao đất có thu tiền sử dụng đất là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất bằng quyết định hành chính cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất và người sử dụng đất phải nộp cho nhà nước một khoản tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.2.2. Khái niệm, đặc điểm, phân loại về cho thuê đất.

1.2.2.1. Khái niệm, đặc điểm cho thuê đất trong Luật đất đai

Cho thuê đất là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất bằng hợp đồng cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất. Cho thuê đất là một trong những hình thức Nhà nước trao quyền cho người có nhu cầu sử dụng đất bằng hợp đồng sử dụng đất.

1.2.2.2. Phân loại cho thuê đất ở Việt Nam hiện nay

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

1.2.3. Khái niệm, đặc điểm, phân loại về thu hồi đất

1.2.3.1. Khái niệm, đặc điểm về thu hồi đất theo pháp luật đất đai

Thu hồi đất là việc Nhà nước ra quyết định hành chính để thu lại quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất đã giao cho tổ chức, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn quản lý theo quy định của Luật Đất đai năm 2003

1.2.3.2. Phân loại về thu hồi đất ở Việt Nam hiện nay

Theo phân loại đất của Luật Đất đai năm 2003, có các loại thu hồi đất sau: thu hồi đất nông nghiệp, thu hồi đất phi nông nghiệp

1.3. Nguyên tắc về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất

1.3.1. Nguyên tắc về giao đất

Giao đất là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất bằng quyết định hành chính cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất. Giao đất có vai trò quan trọng, để Nhà nước thực hiện tốt được chức năng quản lý đối với đất đai, hoạt động giao đất phải đảm bảo các nguyên tắc sau: Giao đất đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đúng thẩm quyền, đúng đối tượng và đúng trình tự, thủ tục.

1.3.2. Nguyên tắc về cho thuê 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. hoạt động cho thuê đất phải đảm bảo các nguyên tắc sau: Cho thuê đất đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đúng thẩm quyền, đúng đối tượng và đúng trình tự, thủ tục.

1.3.3. Nguyên tắc về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất

Nhà nước thu hồi đất của người đang sử dụng có đủ điều kiện quy định thì được bồi thường; trường hợp không đủ điều kiện được bồi thường thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét để hỗ trợ.

1.4. Khái quát pháp luật về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất

1.2.1. Thời kỳ trước Luật Đất đai năm 1987

1.2.1.1. Thời kỳ phong kiến

Để củng cố và thu tóm quyền lực hầu hết các nhà nước phong kiến (từ nhà Lý, Trần, Lê, Nguyễn) đều duy trì và thay đổi trật tự các hình thức sở hữu tư nhân, sở hữu tập thể, sở hữu Nhà nước đối với đất đai. Chính sách, pháp luật đất đai trong thời kỳ này chủ yếu tập trung vào giải quyết các vấn đề sở hữu đất đai thông qua “Bản xã công điền thổ”, “Đồn điền”, “Sự nghiệp khai hoang mở đất làm nông nghiệp”. Một điểm đáng lưu ý trong giai đoạn này là sự xuất hiện của hình thức “đồn điền”. Quy mô và hình thức sản xuất tập trung của đồn điền thực chất đã chứa đựng những yếu tố ban đầu của phương thức sản xuất của doanh nghiệp.

1.2.1.2. Thời kỳ Pháp thuộc (1858 - 1945)

Chính sách, pháp luật đất đai trong thời kỳ này tập trung vào việc xác lập quyền sở hữu về ruộng đất, duy trì chế độ công điền và chế độ sở hữu nhỏ về ruộng đất ở Bắc và Trung Kỳ, cướp ruộng đất của dân đen để lập đồn điền ở Nam Kỳ... Việc mở mang đồn điền của thực dân Pháp góp phần tăng diện tích canh tác, phát huy thế mạnh của đất đai ở các vùng trung du vào mục đích phát triển cây công nghiệp, từng bước phá vỡ thế độc canh cây lúa, đổi mới cơ cấu cây trồng, tạo cơ sở cho việc hình thành các nông lâm trường quốc doanh, doanh nghiệp sau này.

1.2.1.3. Thời kỳ từ tháng 8/1945 đến trước năm 1986

Trong suốt giai đoạn từ tháng 8/1945 đến năm 1985, việc kinh doanh trong giai đoạn này chủ yếu được các tổ chức thuộc thành phần kinh tế quốc doanh tiến hành. Việc sử dụng đất đai làm mặt bằng sản xuất kinh doanh ở các doanh nghiệp này được thực hiện theo cơ chế cấp phát (Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng) - đây cũng là một trong những nét đặc thù của nền kinh tế kế hoạch hoá tập trung. Quỹ đất đai dùng vào sản xuất kinh doanh là quỹ đất công với hai hình thức sở hữu chủ yếu là tập thể và Nhà nước. Đất đai chỉ được coi là mặt bằng sản xuất kinh doanh mà chưa được khai thác về tiềm năng tài chính. Khắc phục tình trạng này, Đảng và Nhà nước chủ trương đưa ra cơ chế hạch toán kinh doanh đối với các doanh nghiệp, tuy nhiên trên thực tế việc sử dụng đất của các doanh nghiệp (chủ yếu các doanh nghiệp nông lâm) còn tùy tiện, lãng phí, hiệu quả chưa cao.

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

Luật Đất đai năm 1987 ra đời đã thể chế hoá một phần quan trọng về chính sách đất đai đối với các thành phần và tổ chức kinh tế, một số nội dung quan trọng: Quy định về thẩm quyền giao đất cho tổ chức kinh tế;

Quy định về các đảm bảo của nhà nước đối với quyền của người sử dụng đất; Quy định nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất, Điều 4 quy định về sử dụng đất đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức quốc tế, tổ chức liên doanh, hợp tác của Việt Nam và nước ngoài.

Tuy nhiên, trước tốc độ phát triển vượt bậc của nền kinh tế, xã hội, Luật Đất đai năm 1987 đã bộc lộ một số bất cập.

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

Luật đất đai năm 1993 được ban hành đã đưa ra một số quy định mới tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình sử dụng đất của các doanh nghiệp đặt nền móng cho sự hình thành và phát triển thị trường bất động sản chính thống, Nhà nước xác định giá các loại đất để tính thuế chuyển quyền sử dụng đất, thu tiền khi giao đất hoặc cho thuê đất... pháp luật thừa nhận đất có giá và xác định giá đất để quản lý, từ đó Nhà nước không chỉ quản lý đất đai theo diện tích, loại, hạng đất mà còn quản lý theo giá trị đất (giao đất có thu tiền sử dụng).

1.2.4. Thời kỳ từ Luật Đất đai năm 2003 đến nay

Tiếp tục đổi mới chính sách pháp luật đất đai theo quan điểm, đường lối của Đảng, Luật Đất đai năm 2003 khẳng định đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý; Nhà nước giao đất sử dụng ổn định lâu dài cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân. Luật Đất đai năm 2003 đã góp phần tạo môi trường pháp lý tương đối thuận lợi để các doanh nghiệp có thể tiếp cận, khai thác và sử dụng hợp lý, hiệu quả, kinh tế tài nguyên đất đai đặc biệt trong giai đoạn Việt Nam gia nhập sâu rộng vào các tổ chức quốc tế.

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VIỆT NAM VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, THU HỒI ĐẤT ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP Ở VIỆT NAM

2.1. Các quy định pháp luật về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với doanh nghiệp

2.1.1. Căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho thuê lại đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với các doanh nghiệp

Giao đất, cho thuê đất, cho thuê lại đất, chuyển mục đích sử dụng đất căn cứ vào các yếu tố sau: nhu cầu sử dụng đất của doanh nghiệp; việc chấp hành tốt pháp luật về đất đai của người xin giao đất, thuê đất; quy hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc kế hoạch sử dụng đất chi tiết đó được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

2.1.2. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất đối với các doanh nghiệp

Luật Đất đai năm 2003 quy định thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất cho các tổ chức kinh tế thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Về thẩm quyền thu hồi đất, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định thu hồi đất đối với doanh nghiệp

2.1.3. Thời hạn sử dụng đất được giao đất, cho thuê đất của các doanh nghiệp

Thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức kinh tế sử dụng đất trong và ngoài nước 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 thì thời hạn giao đất, cho thuê đất là không quá bảy mươi năm.

2.1.4. Các quy định pháp luật về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với doanh nghiệp

2.1.4.1. Các quy định pháp luật về giao đất có thu tiền đối với doanh nghiệp

Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất cho các doanh nghiệp trong các trường hợp sau đây: doanh nghiệp được giao đất sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê; doanh nghiệp được giao đất sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; doanh nghiệp được giao đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh.

2.1.4.2. Pháp luật về giao đất không thu tiền đối với doanh nghiệp

Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất cho doanh nghiệp trong các trường hợp sau đây: Doanh nghiệp sử dụng đất vào mục đích nghiên cứu, thí nghiệm, thực nghiệm về nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; doanh nghiệp sử dụng đất để xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo các dự án của Nhà nước.

2.1.4.3. Pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp

Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm cho doanh nghiệp trong nước, doanh nghiệp nước ngoài thuê đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê.

Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp doanh nghiệp nước ngoài thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

2.1.4.4. Pháp luật về thu hồi đất đối với doanh nghiệp

Nhà nước thu hồi đất của doanh nghiệp trong các trường hợp theo quy định Điều 38 Luật Đất đai năm 2003.

Doanh nghiệp bị Nhà nước thu hồi đất, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì được bồi thường.

2.2. Tác động của pháp luật về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đến các doanh nghiệp

2.2.1. Tác động của pháp luật về giao đất, cho thuê đất đến các doanh nghiệp

Thứ nhất, pháp luật về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất góp phần cải thiện môi trường đầu tư, môi trường hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp

Thứ hai, pháp luật về giao đất, cho thuê đất góp phần khai thác nguồn lực từ đất đai, chuyển nguồn tài chính tiềm năng thành nguồn tài chính hiện thực cho đầu tư phát triển của mọi doanh nghiệp

Thứ ba, pháp luật về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất góp phần khuyến khích đầu tư, ổn định chi phí đầu vào của doanh nghiệp

2.2.2. Tác động của pháp luật thu hồi đất đến các doanh nghiệp

Khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, quốc gia, công cộng, mục đích phát triển kinh tế., mất mặt bằng sản xuất kinh doanh, doanh nghiệp phải ngừng hoạt động sản xuất, kinh doanh, ảnh hưởng đến một lực lượng lớn người lao động. Do vậy, trong trường hợp phải thu hồi đất của doanh nghiệp thì Nhà nước cũng cần bồi thường,

hỗ trợ đất kịp thời cho doanh nghiệp để doanh nghiệp nhanh chóng có được mặt bằng mới, hạn chế được ở mức thấp nhất thiệt hại cho doanh nghiệp.

2.3. ĐÁNH GIÁ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, THU HỒI ĐẤT ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP

2.3.1. Kết quả thực hiện giao đất, cho thuê đất đối với doanh nghiệp

Theo thống kê của Tổng cục Quản lý đất đai - Bộ Tài nguyên và Môi trường, đến đầu năm 2010, số tổ chức kinh tế sử dụng đất trên địa bàn cả nước là 49.968 tổ chức với diện tích sử dụng là 504.923, 8 ha. Trong đó, diện tích sử dụng đúng mục đích là 458.254 ha; diện tích cho thuê trái phép 630,4 ha; diện tích cho mượn 829,7 ha; diện tích chuyển nhượng trái pháp luật 148,4 ha; diện tích bị lấn, bị chiếm là 6.814,9 ha.

* Đánh giá kết quả giao đất, cho thuê đất:

Việc giao đất, cho thuê đất chưa theo năng lực và khả năng thực hiện của các nhà đầu tư; việc chỉ định chủ đầu tư dự án để né tránh việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất vẫn được thực hiện phổ biến tại nhiều địa phương; việc dự báo nhu cầu sử dụng đất cho các dự án đầu tư để đưa vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các địa phương chưa tính toán khoa học, chưa sát với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội

2.3.2. Kết quả thực hiện thu hồi đất đối với doanh nghiệp

Việc thu hồi đất của các doanh nghiệp phục vụ các dự án phát triển hạ tầng kinh tế, kỹ thuật, dự án phát triển kinh tế diễn ra nhỏ lẻ ở các địa phương do phần lớn doanh nghiệp khi tiếp nhận mặt bằng sản xuất kinh doanh đều căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất. Đối với nhóm doanh nghiệp bị thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai như: thu hồi đất đã giao cho nhà

đầu tư nhưng không sử dụng, chậm đưa vào sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, sử dụng không có hiệu quả.

2.4. Hệ thống pháp luật về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với doanh nghiệp.

2.4.1. Những ưu điểm của hệ thống pháp luật về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với doanh nghiệp

Thứ nhất, pháp luật về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp như: áp dụng chung về thủ tục hành chính cho tất cả loại hình doanh nghiệp.

Thứ hai, pháp luật đất đai quy định nhiều lựa chọn cho doanh nghiệp khi tìm kiếm mặt bằng sản xuất kinh doanh: nhận giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất của nhà nước; nhận chuyển quyền sử dụng đất, thuê đất, thuê lại đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Thứ ba, pháp luật đất đai hiện hành quy định chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế đất đồng thời thực hiện miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho các trường hợp: doanh nghiệp hoạt động thuộc lĩnh vực, địa bàn ưu đãi đầu tư;

Thứ tư, căn cứ vào hình thức thanh toán tài chính đất đai đối với doanh nghiệp mà doanh nghiệp được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.

Thứ năm, pháp luật đất đai đang từng bước tạo môi trường pháp lý để quan hệ đất đai vận động phù hợp với quy luật phát triển của nền kinh tế hàng hoá; có nghĩa là quyền sử dụng đất đã tham gia vào các hoạt động của lưu thông dân sự, kinh tế.

2.4.2. Những tồn tại của hệ thống pháp luật về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với doanh nghiệp

Thứ nhất, quy định về căn cứ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất chưa sàng lọc được nhà đầu tư kém năng lực, chưa kiểm soát được tình trạng một nhà đầu tư nhưng xin giao đất, thuê đất để thực hiện nhiều công trình, dự án khác nhau dẫn đến tình trạng nhiều nhà đầu tư ôm đất để trục lợi.

Thứ hai, việc phân cấp mạnh thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 37 của Luật Đất đai cùng với quy định phân cấp mạnh thẩm quyền quyết định đầu tư của pháp luật về đầu tư trên thực tế đã bộc lộ nhiều bất cập.

Thứ ba, trình tự, thủ tục về giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều 121, 122 của Luật Đất đai chưa gắn với thủ tục thu hồi đất và chưa quy định rõ về trình tự và thời điểm tính thu nghĩa vụ tài chính.

Thứ tư, pháp luật về giao đất, cho thuê đất còn có sự phân biệt trong việc quy định hình thức sử dụng đất của các loại hình doanh nghiệp khác

Thứ năm, pháp luật về giao đất, cho thuê đất còn chưa thật phù hợp với khả năng tài chính và chiến lược khai thác, sử dụng đất của doanh nghiệp trong một số trường hợp cụ thể.

Thứ sáu, chính sách tài chính về đất đai đối với sử dụng đất của các doanh nghiệp chưa được bình đẳng giữa doanh nghiệp.

Thứ bảy, về giá đất trong giao đất, cho thuê đất: Chính sách giá đất hiện hành chưa phù hợp với bản chất kinh tế xã hội của các quan hệ sử dụng đất giữa nhà nước và người sử dụng trong nền kinh tế thị trường

Thứ tám, pháp luật về thu hồi đất thiếu các quy định làm cơ sở thực hiện đo đạc, kiểm đếm để lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước khi có quyết định thu hồi đất.

Thứ chín, pháp luật về thu hồi đất quy định các trường hợp không sử dụng, chậm sử dụng hoặc sử dụng đất không đúng mục đích thì Nhà nước

thu hồi và không bồi thường về đất, nhưng được bồi thường đối với tài sản đã đầu tư gắn liền với đất.

2.4.3. Tính nhất quán trong các quy định về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với doanh nghiệp

Pháp luật về đất đai nói chung, pháp luật về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với doanh nghiệp nhìn chung còn thiếu nhất quán, giữa các văn bản có nhiều nội dung không thống nhất, thậm chí, mâu thuẫn nhau. Hiện nay, đất đai mặc dù là đối tượng quản lý nhưng được điều chỉnh ở nhiều văn bản khác nhau (ngoài Luật Đất đai còn có trên 20 Luật và trên 20 văn bản của Chính phủ có nội dung điều chỉnh liên quan đến đất đai).

2.4.4. Hiệu lực pháp lý của pháp luật về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với doanh nghiệp

Xét về tổng thể, các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai nói chung, pháp luật về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với doanh nghiệp nói riêng đều có hiệu lực pháp lý tương đối cao như Luật Đất đai năm 2003. Trong lĩnh vực về đất đai, ngoài Luật Đất đai, 4 Luật có sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Luật Đất đai còn có trên 20 Luật và trên 20 văn bản của Chính phủ có nội dung điều chỉnh liên quan đến đất đai.

Chương 3

ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, THU HỒI ĐẤT ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP Ở VIỆT NAM

3.1. Định hướng về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với doanh nghiệp

3.1.1. Định hướng về giao đất, cho thuê đất đối với doanh nghiệp

3.1.1.1. Nhu cầu sử dụng đất của các doanh nghiệp và sự tác động quy hoạch sử dụng đất đối với doanh nghiệp trong thời kỳ Công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước

Nhu cầu sử dụng đất của các doanh nghiệp trong giai đoạn tới là rất lớn, việc hoạch định trước các quỹ đất sẽ khắc phục được tình trạng khan hiếm đất sản xuất kinh doanh. Nâng cao chất lượng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, hoạch định quỹ đất sản xuất kinh doanh hợp lý sẽ nâng cao hiệu quả sử dụng đất, giúp phần tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững nền kinh tế xã hội.

3.1.1.1. Định hướng về giao đất, cho thuê đất đối với doanh nghiệp

Pháp luật về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất phải dựa trên quan điểm đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý; phải ổn định chi phí đầu vào cho doanh nghiệp; phải xây dựng trên quan điểm bình đẳng, không phân biệt đối xử giữa các doanh nghiệp và phải đảm bảo tiết kiệm, hiệu quả, trên nguyên tắc bảo vệ môi trường.

3.1.2. Định hướng về thu hồi đất đối với doanh nghiệp

Nhà nước thu hồi đất của người đang sử dụng có đủ điều kiện quy định của pháp luật thì được bồi thường; trường hợp không đủ điều kiện được bồi thường thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét để hỗ trợ.

3.2. Kinh nghiệm xây dựng pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai đối với doanh nghiệp của một số nước trên thế giới

3.2.1. Kinh nghiệm về giao đất, cho thuê đất đối với các doanh nghiệp của Úc

Những qui định về quyền lập pháp trong Hiến pháp Úc đề cập rất ít về đất đai. Về thực chất đất đai là vấn đề mang tính chất địa phương và là đối tượng điều chỉnh của pháp luật của các Bang. Nước Úc có một số biện pháp hỗ trợ đối với doanh nghiệp trong quá trình tiếp cận và sử dụng đất như: xây dựng hệ thống đăng ký Torrens - cung cấp đầy đủ thông tin chính thống về đất đai và thị trường; thiết lập thị trường bất động sản lành mạnh và minh bạch; hình thành hệ thống các tổ chức thực hiện dịch vụ tư vấn, môi giới thị trường

3.2.2. Kinh nghiệm về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với các doanh nghiệp của Trung Quốc

Đất để làm mặt bằng cho các cơ sở sản xuất, kinh doanh được xếp vào loại đất xây dựng. Luật quản lý đất đai Trung Quốc quy định: bất kỳ một đơn vị, cá nhân nào tiến hành xây dựng cần sử dụng đất đai, đều phải tiến hành xin phép sử dụng đất thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật. Đối với doanh nghiệp quốc hữu đảm nhiệm các hạng mục cải tạo kỹ thuật trọng điểm trong kế hoạch nhà nước, đất đai đã được cấp có thể tiếp tục được sử dụng dưới hình thức cấp đất cũng có thể định giá góp cổ phần. Khi doanh nghiệp muốn được thụ nhượng đất thì phải ký hợp đồng, trong đó có thời hạn phải xây dựng. Nếu vi phạm thì bị thu hồi không đền bù.

3.2.3. Kinh nghiệm về giao đất, cho thuê đất đối với các doanh nghiệp của Đài Loan

Ở Đài Loan có 3 hình thức cung cấp đất đáp ứng nhu cầu sử dụng đất của xã hội: (i) Nhà nước bán đất cho tổ chức, cá nhân; (ii) Nhà nước cho thuê đất; (iii) Tổ chức, cá nhân mua đất. Ở Đài Loan, Nhà nước thực hiện việc xây dựng các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao rồi sau đó cho các doanh nghiệp trong nước và doanh nghiệp nước ngoài có nhu cầu sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuê hoặc mua; Về đền bù khi thu hồi đất sử dụng vào mục đích sản xuất công nghiệp: đối với các công trình của Nhà nước, thì Nhà nước đứng ra thỏa thuận mua đất của dân. Nếu người dân không đồng tình, thì Nhà nước dùng quyền của mình trưng thu để lấy đất xây dựng các công trình của Nhà nước theo kế hoạch sử dụng đất.

3.2.4. Nhận xét

Từ việc nghiên cứu kinh nghiệm về quản lý, sử dụng đất đai của các doanh nghiệp của một số nước trong khu vực và trên thế giới cho thấy mỗi quốc gia khi xây dựng một mô hình quản lý đất đai của các doanh nghiệp đều căn cứ vào đường lối chính trị của giai cấp cầm quyền, đặc điểm, hoàn cảnh lịch sử cụ thể của nước mình; cho dù có xác lập hình thức sở hữu đất đai nào đi chăng nữa thì các nước đều chú trọng tăng cường vai trò quản lý đất đai của Nhà nước nhưng vẫn áp dụng triệt để các nguyên tắc và quy luật khách quan của cơ chế kinh tế thị trường, tạo một môi trường pháp lý bình đẳng giữa các doanh nghiệp; các nước đều xây dựng và quản lý tốt thị trường bất động sản và chú trọng công tác quy hoạch đất đai. Đây là những kinh nghiệm có giá trị tham khảo cho Việt Nam trong quá trình xây dựng và hoàn thiện cơ chế quản lý đất đai của các doanh nghiệp..

3.3. Các giải pháp về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với doanh nghiệp

3.3.1. Giải pháp về giao đất, cho thuê đất đối với doanh nghiệp

3.3.1.1. Xây dựng các căn cứ, tiêu chí giao đất, cho thuê đất đối với các doanh nghiệp ở từng mức quy mô diện tích đối với mỗi loại lĩnh vực, ngành nghề hoạt động, địa bàn hoạt động, quy mô vốn đầu tư, định mức lao động.

3.3.1.2. Sửa đổi bổ sung hoàn thiện chính sách giá đất do Nhà nước quy định.

3.3.1.3. Thực hiện bố trí, sắp xếp lại việc sử dụng đất của các doanh nghiệp nhà nước có đất dư thừa, theo đó cho doanh nghiệp được sử dụng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất làm vốn đầu tư phát triển và được ghi tăng vốn ngân sách nhà nước cấp.

3.3.1.4. Xoá bỏ sự phân biệt trong giao đất, cho thuê đất đối với các doanh nghiệp

Cần xoá bỏ sự phân biệt về hình thức, nguồn gốc sử dụng đất , về quyền lựa chọn hình thức giao đất, thuê đất từ nhà nước, về phương thức thanh toán tiền thuê đất, về hình thức sử dụng đất đối với các loại đất khác nhau giữa doanh nghiệp trong nước và doanh nghiệp nước ngoài.

3.3.1.6. Thực hiện quy hoạch sử dụng đất các cấp dài hạn, nâng cao chất lượng quy hoạch sử dụng

3.3.1.7. Phát triển nhanh các tổ chức tư vấn về giá đất, để định giá đất.

3.3.1.8. Tạo điều kiện, cơ chế thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, minh bạch và hiệu quả

3.3.1.9. Tăng cường công tác kiểm tra, thanh tra việc giao đất, cho thuê đất đối với doanh nghiệp.

3.3.2. Giải pháp về thu hồi đất đối với doanh nghiệp

Thứ nhất, bổ sung quy định về việc thực hiện đo đạc, kiểm đếm để lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước khi có quyết định thu hồi đất;

Thứ hai, bổ sung thẩm quyền thu hồi đất theo hướng đối với trường hợp trong khu đất thu hồi để thực hiện dự án có cả tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi và giao đất cho nhà đầu tư thực hiện trên cùng một quyết định.

Thứ ba, bổ sung trường hợp người bị thu hồi đất được bồi thường bằng việc giao đất mới có cùng mục đích sử dụng thì thời hạn sử dụng đất là thời hạn sử dụng đất còn lại của loại đất bị thu hồi;

Thứ tư, bổ sung trường hợp không được bồi thường về đất đối với người sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất nhưng được miễn nộp tiền sử dụng đất; được Nhà nước cho thuê đất được miễn nộp tiền thuê đất.

3.4. Kiến nghị hoàn thiện pháp luật

Để nâng cao hiệu quả quản lý Nhà nước trong công tác giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, Nhà nước tạo điều kiện cho các doanh nghiệp Nhà nước sử dụng đất dôi dư được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, hạn chế và từng bước tiến tới xoá bỏ phân biệt giữa doanh nghiệp trong và ngoài nước, ban hành văn bản thống nhất về phương pháp, cách thức xác định quy mô giao, cho thuê đất, sửa đổi, bổ sung hoàn thiện chính sách giá đất do Nhà nước quy định; tạo điều kiện, cơ chế thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, minh bạch; giải quyết vấn đề ô nhiễm môi trường trong quá trình sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp

KẾT LUẬN

Trong quá trình hội nhập và phát triển kinh tế quốc tế hiện nay, chính sách, pháp luật đất đai có vai trò quan trọng, góp phần khai thác nguồn lực từ đất đai, chuyển nguồn tài chính tiềm năng thành nguồn tài chính hiện thực cho đầu tư phát triển của mọi doanh nghiệp. Đáp ứng yêu cầu quản lý, sử dụng đất của doanh nghiệp trong từng giai đoạn, pháp luật đất đai đang từng bước được ban hành, sửa đổi, bổ sung tạo môi trường pháp lý thuận lợi cho các doanh nghiệp khi tiếp cận với quyền sử dụng đất.

Với những kết đạt được thông qua thực hiện đề tài ***“Pháp luật về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với doanh nghiệp ở Việt Nam”***, luận văn đã có những đóng góp chủ yếu sau đây:

Qua nghiên cứu những vấn đề lý luận về pháp luật giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với các doanh nghiệp ở Việt Nam, đánh giá thực trạng pháp luật, luận văn đã làm rõ kết quả đạt được trong quản lý Nhà nước về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với các doanh nghiệp. Luận văn cũng đã tìm hiểu, phân tích để làm rõ những khó khăn, tồn tại trong quá trình áp dụng pháp luật giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với các doanh nghiệp đồng thời nghiên cứu kinh nghiệm của một số nước trên thế giới, từ đó đưa ra những định hướng, giải pháp, kiến nghị về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với các doanh nghiệp ở Việt Nam.

Tác giả luận văn đã cố gắng thực hiện mục tiêu đặt ra khi thực hiện đề tài song do trình độ, kinh nghiệm và thời gian thực hiện có hạn trong khi đề tài có nội hàm nghiên cứu rộng, phức tạp, đối tượng nghiên cứu đa dạng nên chắc chắn luận văn không tránh khỏi những thiếu sót. Tác giả xin cảm ơn sự hướng dẫn tận tình của TS. Doãn Hồng Nhung và một số bạn học đã đóng góp ý kiến, giúp tác giả hoàn thiện luận văn.