

Tổng hợp ý kiến các doanh nghiệp về Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi

Ngày 24/09/2003, Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam phối hợp với Ủy ban Kinh tế và Ngân sách của Quốc hội và Ban soạn thảo Luật Đất đai tổ chức Hội thảo lấy ý kiến các doanh nghiệp về Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi (Dự thảo Lấy ý kiến nhân dân). Hơn 200 doanh nghiệp, hiệp hội doanh nghiệp, các chuyên gia cùng các đại biểu quốc hội, đại diện các cơ quan nhà nước có liên quan đã tham dự và tham luận tại Hội thảo.

Các ý kiến tham luận tại Hội thảo đều thể hiện mong muốn Luật Đất đai (sửa đổi) lần này không đơn thuần chỉ là việc luật hoá các quy định về đất đai hiện hành mà phải góp phần giải quyết được những bức xúc từ thực tiễn cuộc sống, tháo gỡ được những khó khăn, trở ngại, tạo ra động lực để phát triển kinh tế xã hội, xây dựng niềm tin cho nhà đầu tư và doanh nghiệp.

Nhiều ý kiến ghi nhận rằng những thay đổi trong chính sách đất đai thời gian qua đã có một số tác động tích cực đối với môi trường kinh doanh và sự phát triển của doanh nghiệp. Hiến pháp 1992, Luật ĐẤT đai 1993 đã trao cho người sử dụng đất nhiều quyền năng quan trọng. Quyền và nghĩa vụ của đối tượng sử dụng đất là các tổ chức kinh tế cũng đã được công nhận và thể chế hoá. Tuy vậy, các vấn đề liên quan đến đất đai vẫn là một trong những trở ngại hàng đầu đối với hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp:

* Giá đất quá cao hạn chế khả năng tiếp cận mặt bằng kinh doanh của doanh nghiệp dân doanh, đặc biệt là các doanh nghiệp vừa và nhỏ, cản trở việc mở rộng hoạt động sản xuất - kinh doanh của doanh nghiệp;

* Cơ chế "xin - cho" và thủ tục hành chính liên quan đến đất đai phiền hà cùng những phức tạp trong quá trình giải phóng mặt bằng là nỗi ám ảnh đối với nhiều doanh nghiệp, làm mất cơ hội kinh doanh, góp phần đẩy chi phí kinh doanh lên cao, giảm tính cạnh tranh của doanh nghiệp;

* Còn có sự bất bình đẳng giữa các doanh nghiệp dân doanh và doanh nghiệp nhà nước trong sử dụng đất.

* Sự không ổn định trong chính sách đất đai của Nhà nước, tính hay thay đổi của pháp luật về đất đai tạo ra những nghi ngại nhất định từ phía các doanh nghiệp, người sử dụng đất. .

Nhiều ý kiến tại Hội thảo đánh giá cao xu hướng tích cực của Dự thảo lần này nhằm tháo gỡ những vướng mắc cho doanh nghiệp như hướng đến bình ổn thị trường giá đất, cải cách thủ tục hành chính liên quan đến đất đai, xoá bỏ sự bất bình đẳng giữa doanh nghiệp nhà nước và doanh nghiệp dân doanh. . .đặc biệt là hướng tới phát triển thị trường bất động sản. Nếu như trước đây, pháp luật đất đai thường tập trung quy định về đất nông nghiệp với chủ thể là hộ gia đình và cá nhân sử dụng đất thì Dự thảo Luật ĐẤT đai lần này có hướng đến sự vận hành của thị trường bất động sản bên cạnh những mục tiêu quan trọng khác; thể hiện rõ chính sách công nghiệp hoá - hiện đại hoá của đất nước, thể chế hoá những định hướng đã được khẳng định trong các văn kiện và nghị quyết của ĐẢNG, gần đây nhất là Nghị quyết Hội nghị lần thứ bảy Ban Chấp hành Trung ương Khoá IX.

Nhìn chung, các ý kiến tham luận tại Hội thảo tập trung vào những vấn đề chính:

1. Tinh thần và kết cấu của Dự luật:

Một số ý kiến tại Hội thảo cho rằng, Dự thảo Luật ĐẤT đai có nội dung khá ô m đòm, một phần đáng kể của Dự luật điều chỉnh các dịch vụ công liên quan đến quy hoạch, quản lý địa chính (bản đồ, hồ sơ địa giới). . . Với nhiều nội dung như hiện nay thì tên, lời nói đầu và phạm vi điều chỉnh của Dự luật dường như không còn phù hợp.

Nhiều ý kiến cho rằng Luật Đất đai (sửa đổi) lần này nên tập trung vào quan hệ đất đai giữa Nhà nước với dân và giữa dân với dân. Những vấn đề liên quan đến việc phối hợp quản lý đất đai giữa các cơ quan nhà nước với nhau (Nhà nước và Nhà nước) nên đưa vào các văn bản dưới luật.

Để Dự luật cô đọng, khả thi, đáp ứng đúng những bức xúc của nhân dân, nên chăng cần tách những phần về pháp luật quy hoạch hoặc quản lý mang tính kỹ thuật (hồ sơ địa giới, bản đồ địa chính, bản đồ chuyên ngành về đất đai) thành những văn bản riêng.

Luật Đất đai nên đi trúng mục tiêu mà người sử dụng đất nước ta đang quan tâm là: an toàn pháp lý, được cấp sổ đỏ, được bảo hộ khi tranh chấp, thuận tiện trong giao lưu, chuyển đổi mục đích sử dụng đất. . .

2. Mặt bằng kinh doanh và thủ tục thu hồi đất

Theo quy định của Luật ĐẤT đai thì chỉ những dự án có vốn đầu tư nước ngoài, dự án công ích (có nhu cầu sử dụng đất) mới được UBND địa phương - nơi có đất cho thuê - có trách nhiệm tổ chức đền bù giải phóng mặt bằng và hoàn tất các thủ tục cho chủ dự án hoặc nhà đầu tư thuê đất. Còn đối với các dự án đầu tư trong nước, hiện nay chưa có quy định như vậy, nên các chủ dự án, nhất là chủ dự án đầu tư tư nhân, muốn thuê đất phải tự mình hoàn tất mọi thủ tục: từ việc tìm kiếm địa điểm, thoả thuận giá cả với người có đất, đến việc đề nghị chính quyền xã (phường, thị trấn), huyện (quận, thị xã), tỉnh (thành phố) xác nhận, chấp thuận địa điểm, diện tích. Theo ước tính phải trải qua đến 13 đầu mối mới được UBND tỉnh (thành phố) phê duyệt phương án bồi thường cho người có đất bị thu hồi. Sau đó nhà đầu tư mới làm thủ tục thuê mảnh đất mà chính mình đã "mua" của người dân!

Quy định này trên thực tế không công bằng, hợp lý đối với các nhà đầu tư trong nước, vừa phải "trả" tiền hai lần (một "mua" của dân, *một* trả tiền thuê cho Nhà nước), vừa phải mất thời gian thu xếp mọi chuyện (có khi phải mất vài ba năm) mới có thể bắt tay vào san lấp mặt bằng. Chưa kể đến những hành trình xin phép xây dựng đầy gian nan sau đó, hay khi quy hoạch bị thay đổi. . . Do vậy, một số ý kiến tại Hội thảo cho rằng không nên dồn hết trách nhiệm giải phóng mặt bằng cho các nhà đầu tư trong nước vì điều này có thể sẽ triệt tiêu động lực kinh doanh của nhà đầu tư khi giá đất hiện quá cao, thủ tục hành chính còn quá phức tạp, tiền thuê đất trong các khu công nghiệp dường như là "quá tầm với" của nhiều doanh nghiệp trong nước. Nhà nước cần có cơ chế hỗ trợ hữu hiệu hơn cho những dự án đầu tư, đặc biệt là của các nhà đầu tư nhỏ và vừa trong nước.

Ý kiến khác cho rằng hiện còn một bộ phận rất lớn các tổ chức kinh tế có nhu cầu sử dụng đất nhưng chưa được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất. Mặt bằng kinh doanh là yếu tố rất quan trọng để thực hiện quyền tự do kinh doanh đã được ghi nhận trong Hiến pháp. Thực tế sử dụng đất hiện nay thì trừ đất chưa sử dụng, chỉ còn khoảng 1,7 triệu ha đất lâm nghiệp mà Nhà nước chưa giao hoặc cho thuê, tất cả các diện tích đất khác đều đã có chủ sử dụng. Hiện nhiều doanh nghiệp đang phải sử dụng đất ở, nhà ở để triển khai các hoạt động kinh doanh. Nguồn đất cho thuê của Nhà nước còn quá ít

hoặc không còn, việc thuê đất của dân thì bị những trở ngại về quy hoạch và thủ tục hành chính rườm rà và phức tạp. Với thực trạng như vậy, những doanh nghiệp mới ra đời, những doanh nghiệp hiện tại mong muốn mở rộng quy mô kinh doanh thì mặt bằng kinh doanh dường như là trở ngại lớn nhất.

Thời gian qua, đã có khoảng 70 khu công nghiệp, khu chế xuất ra đời. Tuy nhiên, các khu công nghiệp này chủ yếu dành cho các doanh nghiệp công nghiệp, đặc biệt là doanh nghiệp công nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Gần đây một số tỉnh, thành phố đã thành lập một số khu công nghiệp nhỏ, khu công nghiệp làng nghề nhưng so với 1.500 làng nghề hiện có của cả nước thì con số này còn quá nhỏ bé. Theo ước tính thì tổng cầu đất làm mặt bằng kinh doanh từ nay đến năm 2010 lên đến khoảng 20 nghìn ha đất và nguồn đất này sẽ chủ yếu được lấy từ diện tích đất nông nghiệp.

Để giải quyết tốt việc thu hồi này, nhiều ý kiến khuyến nghị rằng lợi ích thu được từ việc thu hồi và chuyển đổi mục đích sử dụng số diện tích đất đó cần được phân bổ hài hòa cho ba bên: Nhà nước, người bị thu hồi đất và doanh nghiệp được sử dụng đất để kinh doanh. Sự hài hòa lợi ích sẽ đảm bảo người bị thu hồi đất không thấy bị thua thiệt, doanh nghiệp được sử dụng đất để kinh doanh không phải trả giá quá cao, Nhà nước cũng có được nguồn thu từ việc thu hồi đất và chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

Giải pháp khuyến nghị khác được đưa ra như Nhà nước nên thành lập các doanh nghiệp công ích chuyên doanh cơ sở hạ tầng. Tổ chức này sẽ trực tiếp đứng ra giải phóng mặt bằng kinh doanh, đền bù cho dân, đầu tư xây dựng hạ tầng kinh doanh ban đầu. . . Sau đó sẽ tiến hành chuyển nhượng hoặc cho các doanh nghiệp có nhu cầu thuê mặt bằng kinh doanh với chi phí hợp lý. Các doanh nghiệp có nhu cầu này có thể bỏ chi phí cao hơn so với chi phí tự khai thác để có được mặt bằng kinh doanh nhưng bù lại tiền thuê có thể trả làm nhiều lần và quan trọng hơn là không phải "chạy" thủ tục, "chạy" đền bù cho dân từ "A" đến "Z" như hiện nay. Nhà nước qua đó cũng có điều kiện để thực hiện các chính sách hỗ trợ, khuyến khích theo Luật Khuyến khích đầu tư một cách thiết thực và cụ thể.

3. Vấn đề tài chính đất đai và giá đất

Theo quy định tại Dự thảo Luật Đất đai, giá nhà nước quy định được định ra theo nguyên tắc "sát với giá thực tế trên thị trường". Có ý kiến cho rằng vậy giá thực tế trên thị trường là loại giá nào? Thị trường giá cả biến động liên tục thì Nhà nước có kịp điều chỉnh giá của mình cho sát với giá thực tế trên thị trường không?

Cần xem xét thêm về tính khả thi của giá đất do người sử dụng đất đăng ký, trước hết vì khả năng áp dụng trên thực tế:

1) Nếu người sử dụng đất không có nhu cầu giao dịch mảnh đất của mình thì họ không có nhu cầu đăng ký giá đất.

2) Khi người sử dụng đất chuyển nhượng quyền sử dụng đất có giá đất cao hơn giá nhà nước quy định (tại khu vực đó) thì khi làm nghĩa vụ tài chính với nhà nước họ có thể không đưa ra giá chuyển nhượng thật mà chỉ đưa ra mức giá chuyển nhượng theo giá nhà nước quy định. Nếu giá đất thực tế trên thị trường thấp hơn giá nhà nước quy định thì giá nhà nước quy định vẫn là căn cứ để người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

3) Trường hợp phải di dời do Nhà nước thu hồi đất, thì việc tính toán bồi thường cho người dân cũng sẽ căn cứ vào giá nhà nước quy định.

4) Còn nếu có tranh chấp về đất đai thì có thể một tràng các bên tranh chấp sẽ không thừa nhận giá đăng ký vì nó có thể cao quá hoặc thấp quá. Thị trường bất động sản ở nước ta đang trong quá trình manh nha, hình thành và chưa ổn định, do vậy, việc áp dụng đăng ký giá đất rất dễ trở thành hình thức, không có tác dụng và gây khó khăn, phiền hà cho người sử dụng đất. Do vậy, nhiều ý kiến tại Hội thảo cho rằng chưa nên đưa vấn đề này vào luật Đất đai sửa đổi lần này.

Giá đất do Nhà nước quy định là căn cứ để giải quyết các nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất với Nhà nước. Giá đăng ký phải thuộc khung giá đất do Nhà nước quy định, giá trúng đấu giá cũng không được thấp hơn giá nhà nước quy định. Điều này có thể dẫn đến việc áp đặt về giá đất của Nhà nước. Chẳng hạn, giá nhà nước quy định được công bố vào ngày 1 tháng 1 hàng năm, nếu trong năm, giá đấu thầu thấp hơn giá nhà nước quy định thì giá đấu thầu sẽ không được thừa nhận hoặc phải chờ nhà nước điều chỉnh giá đất.

Rõ ràng ở đây chỉ tính đến xu hướng tăng giá đất mà không tính đến khả năng giá đất trên thị trường hạ, trong khi thị trường thường có những cơn nóng lạnh bất thường.

Có ý kiến cho rằng, Nhà nước chỉ nên quy định khung giá còn việc định giá cụ thể sẽ do tổ chức định giá độc lập xây dựng dựa trên khung giá và giá giao dịch tại địa phương trước khi có dự án.

Ý kiến cho rằng trong thị trường bất động sản không nên dùng từ "định giá" mà dùng từ "đánh giá". Giá trên thị trường chính là kết quả được hình thành qua giao dịch chứ không phải là sự áp đặt của một phía.

Ý kiến khác cho rằng quyền sử dụng đất là hàng hoá, nó tuân thủ sự điều tiết của cơ chế thị trường như quy luật cung cầu, quy luật giá trị, quy luật cạnh tranh. . . Do vậy, khi quyền sử dụng đất tham gia các quan hệ giao dịch, nó phải tuân thủ nguyên tắc cân bằng giá của thị trường chứ không phải là giá cả áp đặt từ một phía. Nhà nước cần chuyển dần vai trò từ người định giá sang vai trò điều tiết và thẩm định giá trên thị trường. Cần tách hẳn các vấn đề liên quan đến mục tiêu giải quyết chính sách xã hội ra khỏi giá đất, từng bước tiến tới thực hiện cơ chế một giá trong giải quyết các quan hệ đất đai. Chỉ làm như vậy mới có cơ sở loại trừ tận gốc những tiêu cực trong quan hệ đất đai và tạo sân chơi bình đẳng cho mọi chủ thể thuộc mọi thành phần kinh tế tham gia thị trường.

4- Vai trò của Nhà nước và việc cung cấp các dịch vụ công

Một số ý kiến tại Hội thảo cho rằng cần phân định rõ vai trò quản lý đất đai của Nhà nước và vai trò đại diện chủ sở hữu về đất đai của Nhà nước.

Trong vai trò quản lý, Nhà nước cần tập trung thiết lập hành lang pháp luật để bảo đảm thị trường được vận hành một cách lành mạnh. Trong vai trò là đại diện chủ sở hữu, Nhà nước có thể can thiệp vào thị trường nhưng chỉ bằng những công cụ của thị trường.

Nhiều đại biểu nhấn mạnh đến việc phải xem quyền sử dụng đất là hàng hoá trong nền kinh tế thị trường. Là hàng hoá, có nghĩa là quyền sử dụng đất phải có giá, được trao đổi, chuyển nhượng theo quy luật cung - cầu. Đất có cơ hội tìm đến được với những người sử dụng có hiệu quả. Công nhận quyền sử dụng đất là hàng hoá, Nhà nước cần tôn trọng những quy luật kinh tế của thị trường; mọi can thiệp khiên cưỡng bằng biện pháp hành chính chỉ tạo ra những tác động tiêu cực.

Đất đai cần được đo đạc, lập hồ sơ ô thửa, đánh số, cấp chứng nhận cho người sử dụng hợp pháp. Chứng thư đó phải ổn định, đáng tin cậy thì quyền sử dụng đất mới có thể trở thành tài sản bảo đảm vay vốn, thế chấp, chuyển nhượng, góp vốn cổ phần lâu dài. Nhiều ý kiến tại Hội thảo cho rằng đây là một dịch vụ công rất cấp thiết mà Nhà nước phải đặt lên hàng đầu, làm càng nhanh càng tốt, kể cả phải từ bỏ việc thu một số loại phí đóng góp từ chủ sử

dụng đất hiện hành. Từ bỏ một số nguồn thu trước mắt, để có an toàn pháp lý lâu dài cho nhân dân, tạo điều kiện để phát triển thị trường vốn, thị trường bất động sản là một việc rất đáng làm. Điều này nên được ưu tiên thể hiện trong Dự luật.

Khi đất đai đã có "lý lịch", đã hiển thị bởi văn bằng, mọi thứ đăng ký khác mới phát sinh. Cơ quan và hệ thống lưu giữ, công bố và cung cấp thông tin liên quan đến "đăng ký quyền sử dụng đất" cũng nên được quy định ngay tại Dự thảo. Không nên nhầm lẫn giữa những thông tin "đã được công quyền công khai hoá và bảo hộ" này với thị trường thông tin nhà đất do các trung tâm doanh nghiệp môi giới thực hiện. Cách quy định của Điều 66 khoản 3 Dự thảo có thể gây nên sự nhầm lẫn này. Thông tin từ sổ đăng ký quyền sử dụng đất chỉ có thể do công quyền cung cấp, thậm chí cung cấp với một khoản lệ phí không đáng kể theo yêu cầu của công dân, các thông tin khác có thể do doanh nghiệp cung cấp theo cơ chế thị trường.

Để có điều kiện quản lý tốt "lý lịch" của các ô/thửa đất, một số dịch vụ công liên quan đến quyền sử dụng đất cần được xã hội hoá. Việc tuyển dụng doanh nghiệp đo đạc địa chính có thể tiến hành dựa trên cơ sở đấu thầu công khai. Một số công việc chứng thực các giao dịch quyền sử dụng đất nên từng bước xã hội hoá. Dự thảo Luật Đất đai nên tạo cơ hội cho tiến trình xã hội hoá này. Tư tưởng này cũng cần được lưu tâm trong quá trình triển khai thi hành pháp luật.

5- Về các quy định giải quyết tranh chấp đất đai

Điều 70 khoản 1 Dự luật quy định thêm một cấp hoà giải đó là cấp cơ sở (Luật đất đai hiện hành không có). Sau đó mới là cấp UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp. Tuy nhiên, quy định này chưa rõ đây có phải là một thủ tục bắt buộc hay không? Trên thực tế, không phải lúc nào các bên trong tranh chấp cũng có thiện chí để ngồi với nhau để bàn bạc hoà giải, do vậy, quy định bắt buộc rất dễ trở thành hình thức. Ngoài ra, cần xem xét làm rõ thêm một số vấn đề như tư cách của hoà giải viên tại cơ sở, trình tự, thủ tục hoà giải, hình thức thể hiện của kết quả hoà giải. . .

Hình thức hoà giải tại UBND xã, phường thời gian qua cũng không có nhiều hiệu quả, một phần do pháp luật không quy định hiệu lực pháp luật của kết quả giải quyết tại cấp này, không quy định trình tự thủ tục giải quyết.

Nhiều vụ tranh chấp qua giai đoạn hoà giải thậm chí mâu thuẫn trở nên trầm trọng hơn. Để khắc phục tình trạng này, Dự luật đã bổ sung quy định tại khoản 2 Điều 70 về thời hạn hoà giải tại UBND phường, xã là 30 ngày kể từ ngày nhận đơn. Tuy nhiên, quy định này chưa tính đến các trường hợp thường xảy ra là các bên có thiện chí hoà giải nhưng do có nhiều lý do khách quan nên thời hạn này bị kéo dài. Do vậy, cần sửa đổi quy định này theo hướng "*Thời gian hoà giải là 30 ngày kể từ ngày nhận được đơn nếu các bên không có yêu cầu kéo dài thời hạn vì lý do chính đáng*". Theo quy định tại Điều 71 Dự luật thì có thể hiểu hoà giải là một thủ tục bắt buộc trong giải quyết tranh chấp về đất đai kể cả trường hợp người sử dụng đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Có ý kiến cho rằng cần cân nhắc lại quy định này vì nó trái với nguyên tắc về quyền yêu cầu toà án bảo vệ tài sản thuộc sở hữu của mình. Bởi vì tất cả các yêu cầu kiện đòi

quyền sở hữu đều thuộc thẩm quyền đương nhiên của toà án, không phải thông qua bất cứ một thủ tục nào.

Nhiều ý kiến đánh giá rằng quy định mở rộng hơn thẩm quyền của toà án trong xét xử các tranh chấp liên quan đến đất đai theo như Dự thảo là xu hướng đúng đắn và tất yếu. Tuy nhiên, cần làm rõ thêm việc sau khi UBND giải quyết, khi đương sự không đồng ý và khởi kiện ra toà án, thì căn cứ khởi kiện là gì? Là tranh chấp đất đai - đối tượng giải quyết của UBND - hay là khởi kiện quyết định giải quyết của UBND vừa giải quyết xong. Theo quy định của Pháp lệnh Thủ tục giải quyết các vụ án hành chính thì căn cứ kiện này là kiện quyết định hành chính về giải quyết tranh chấp đất đai chứ không thể là khởi kiện dân sự đòi quyền sử dụng đất được. Như vậy, hệ quả là toà án các cấp chỉ giải quyết huỷ hay không huỷ quyết định hành chính chứ không thể giải quyết tranh chấp đất đai được. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật của toà án về việc huỷ quyết định giải quyết của UBND thì quyền lợi của người sử dụng đất vẫn chưa được giải quyết. Do vậy, xu hướng tới cần nhanh chóng chuyển thẩm quyền giải quyết các tranh chấp về đất đai cho toà án. Điều này gắn chặt với việc phải xúc tiến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một cách nhanh chóng.

6. Về thẩm quyền giao đất, cho thuê đất

Nhiều ý kiến đồng tình việc tăng cường phân cấp cho UBND địa phương trong giao đất, cho thuê đất nhưng đồng thời bày tỏ sự nghi ngại về hậu quả của việc phân biệt thẩm quyền khi thẩm quyền giao, cho thuê đất cho doanh nghiệp vẫn là UBND cấp tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chứ không phải là UBND cấp huyện, quận đối với hộ gia đình. Các doanh nghiệp có thể tìm cách duy trì hoạt động kinh doanh ở hình thức hộ gia đình, không thành lập các doanh nghiệp để dễ dàng tiếp cận với đất đai hơn.

7. Quyền và nghĩa vụ của các chủ sử dụng đất

Theo quy định của Dự thảo Luật Đất đai thì tổ chức hoặc cá nhân trong nước hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất vào mục đích kinh doanh khi lập dự án có thể lựa chọn một trong hai hình thức là thuê đất hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất. Tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được thuê đất chứ không được giao đất. Tại Điều 143 và 144 của Dự thảo, chỉ những tổ chức thuê đất (có vốn đầu tư nước ngoài) sử dụng vào mục đích kinh doanh nhà ở để bán đã đóng tiền thuê đất cho cả thời hạn mới được quyền bán nhà cùng với quyền sử dụng đất gắn liền với nhà. Những tổ chức thuê đất sử dụng vào mục đích kinh doanh nhà ở để bán đóng tiền thuê đất hàng năm sẽ không được bán nhà mà chỉ được cho thuê nhà.

Quy định như Dự thảo gây ra nhiều phức tạp cho các dự án có vốn đầu tư nước ngoài, đặc biệt là các dự án có vốn đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và nhà ở để bán. Nhà đầu tư nước ngoài thuê đất xây dựng nhà ở để bán, khi nhà được bán cho người dân thì hình thức sử dụng đất lại phải được chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất. Nhà nước phải làm thủ tục thu hồi đất của nhà đầu tư và giao đất cho người mua. (Trong khi đối với các nhà đầu tư trong nước thì do được Nhà nước giao đất nên khi bán nhà người mua và người bán chỉ cần làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất) Đối với dự án mà bên Việt Nam góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất, khoản tiền đền bù giải phóng mặt bằng không được khấu trừ vào tiền thuê (dự án của nhà đầu tư trong nước thì chi phí đền bù giải phóng mặt bằng được khấu trừ vào tiền sử dụng đất). Ngoài ra, người mua nhà của dự án này phải nộp thêm khoản tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao sau khi thu hồi. Như vậy, giá nhà ở trong các dự án có

vốn đầu tư nước ngoài sẽ cao hơn hẳn giá nhà của các dự án đầu tư trong nước do sự quy định khác nhau trong pháp luật của Việt Nam.

8. Một số góp ý khác

Một số ý kiến bày tỏ sự nghi ngại đối với thời hạn giao đất và cho thuê đất quá ngắn hiện nay. Với thời hạn cho thuê đất thông thường là 30 năm, nhiều doanh nghiệp đã không yên tâm đầu tư lâu dài vì không biết một cách chắc chắn rằng cách xử lý sau khi thời hạn thuê đất kết thúc như thế nào, sự bảo đảm quyền lợi hợp pháp cho các nhà đầu tư ra sao, sự thay đổi chính sách đất đai trong thời gian tới sẽ theo hướng nào? . .

Có ý kiến cho rằng tên của mục 7 Chương II của Dự thảo chưa thật chính xác trong việc "gom nhặt" những khía cạnh pháp lý cơ bản liên quan tới thị trường quyền sử dụng đất. Thực ra, toàn bộ các chế định của vật quyền và trái quyền của dân luật cũng nhằm phục vụ nội dung này, khó có thể gom vào chỉ trong 3 Điều của Luật Đất đai. Do vậy, nên tập trung xác định vai trò của Nhà nước đối với việc hình thành hàng hoá và kích thích các giao lưu dân sự liên quan đến quyền sử dụng đất.

Có ý kiến cho rằng, trên thực tế dù chưa được cấp giấy chứng nhận hợp pháp, nhiều loại đất vẫn được lưu chuyển sôi động trên thực tế. Điều 65 của Dự thảo không thể vô hiệu hoá tất cả các giao dịch này, không thể đẩy mọi rủi ro về phía người mua ngay tình. Một giải pháp trung dung và tạm thời có lẽ sẽ khả thi hơn cách quy định cứng nhắc này.

Ý kiến cho rằng với nội dung quy định tại ĐIỀU 1 14, 1 15 của Dự thảo chỉ thấy các quyền mà không có nghĩa vụ. Do đó, cần bổ sung vào các điều này các nội dung tương ứng như "khi thực hiện các quyền quy định tại Điều này, người sử dụng đất phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính và các thủ tục theo quy định của pháp luật hiện hành". Nếu sợ trùng lặp với các quy định chung thì tiêu đề của các Điều này chỉ nên nêu quyền của các chủ thể. Cần rà soát thêm phạm vi tiêu đề của các điều luật với nội dung cụ thể của từng điều luật đó.

Có ý kiến cho rằng phần quy định về đất đô thị còn được đề cập quá ít, chưa được quan tâm đúng mức trong Dự luật. Hàng loạt các vấn đề cần được xem xét để quy định trong Dự luật như khái niệm và ranh giới đất đô thị, quản lý đất ở tại đô thị, đất công cộng, giới hạn đất lưu không, các vấn đề liên quan đến đất trong quá trình đô thị hoá.

Có ý kiến đề nghị bỏ sự phân biệt giữa hình thức giao đất có thu tiền và thuê đất và thống nhất thành một hình thức là thuê đất bên cạnh hình thức giao đất (không thu tiền). Bởi vì bản chất hai hình thức giao đất có thu tiền và thuê đất không khác nhau; nếu cần phân biệt các đối tượng sử dụng đất khác nhau thì theo hình thức trả tiền: trả tiền thuê trước một lần hay trả tiền thuê hàng năm.

Một số ý kiến góp ý về kỹ thuật, lỗi văn phạm như chỉ có con người mới tham gia thị trường, đất đai chỉ là hàng hoá trang tay con người, tự chúng không tham gia được thị trường. Do vậy, cần đặt lại tiêu đề của hai Điều 64, 65 của Dự thảo.

Nguồn tin: Phòng thương mại và công nghiệp VN