

Phạm Duy Nghĩa

Quá trình phi tập trung quy định tài sản và đất đai đang diễn ra mạnh mẽ và khó mà cưỡng ng lại được theo xu thế quay trở lại của nền kinh tế thị trường, bởi nó khuyến khích toàn dân nỗ lực làm sinh sôi nảy nở quy định tự do, tạo động lực mạnh mẽ để người giàu mạnh. Tuy nhiên, với Luật Đất đai hiện nay so với đất đai, nhất là đất đai đô thị, quy định tài sản của các nông hộ đối với đất nông nghiệp được bố trí kém hơn, quy định sản phẩm đất của nông dân được thu hồi với mức giá do Nhà nước ấn định. Vì vậy cần xác lập công bằng đối với các chủ sở hữu đất đai, nhất là nông dân, bố trí tốt hơn các quy định tài sản chính đáng của hộ đối với đất nông nghiệp.

Tầm quan trọng của sở hữu đất đai



Sở hữu đất đai có lẽ là phần trọng yếu nhất của luật tài sản của mọi quốc gia, bởi đất là nền tảng của sản xuất, canh tác, kinh doanh, đất đai là tư bản, là của cải để dành, là di sản của thế hệ tiếp theo và là nền tảng. Tuy nhiên sản phẩm trong Quốc gia hình luật tư và tập quy định trong Dân luật 1931, không có gì là ngẫu nhiên khi các quy định về sở hữu đất đai chi phối phần trọng tâm của luật trong các quy định về tài sản.

Từ năm 1945 cho đến nay, mọi chính sách kinh tế, thành hay bại, đều liên quan trực tiếp đến chính sách đất đai. “Ngành cây có ruộng” đã là một chủ trương giúp Việt Minh trở thành một thế lực lãnh đạo xã hội nông dân Việt Nam. Những ngành công nghiệp, “kết hợp xã hội hóa tập trung”, “công ty XHCN” và “quốc hữu hóa đất đai” đã đẩy quy định của gia vào tình cảnh trì trệ. Cùng lúc bị, “khoán 10”, tên gọi tắt thông dụng của Nghị quyết số 10/NQ-TW của Bộ Chính trị Đảng CSVN thông qua ngày 05/08/1988 đã dẫn tới việc quy định tự do canh tác cho nông dân trên mảnh đất của họ, sự tự do này đã cứu quy định của gia thoát khỏi hiểm họa diệt vong.

Luật Đất đai như một biên soạn mà ghi lại một cách trung thành những biến đổi kinh tế và chính trị trên đất nước chúng ta. Từ Luật Đất đai 1987, sửa đổi liên tục trong các năm 1993, 1998, 2003, trong hơn hai thập kỷ qua bản đồ luật và hệ thống ngày càng phình rỗng các văn bản dưới luật và đất đai đã góp phần làm cho 70 triệu người mạnh mẽ ruộng của 14 triệu người nông hộ, hàng trăm triệu người ô nhiễm đất đai, đất kinh doanh và căn hộ của cá nhân, doanh nghiệp đã dẫn đến rõ ràng. Minh chứng quy định đất đai của các chủ nhân trên thị trường ô nhiễm đất đai có lẽ là một chủ đề đáng thảo luận về các chủ đề này.

Sáu quy n đ nh đ t c a Nhà n c

Theo Lu t Đ t đ ai 2003, v i t cách đ i đ i n cho s h u toàn dân, Nhà n c gi 6 quy n đ nh đ t quan tr ng đ i đây đ i v i đ t đ ai: Th nh t, n đ nh m c đích s d ng cho các ô, th a đ t thông qua quy ho ch; Th hai, quy t đ nh chuy n đ i m c đích s d ng đ t; Th ba, quy t đ nh giao đ t, cho thuê đ t cho các cá nhân và t ch c; Th t, thu h i đ t đã giao ho c cho thuê; Th năm, n đ nh các h n ch v th i gian và h n m c đ i v i vi c giao đ t ho c cho thuê đ t; Th sáu, đ nh giá đ t.

Các quy n đ nh đ t k trên đ c th c hi n b i nhi u c quan Nhà n c khác nhau, r i t Qu c h i cho t i UBND c p huy n. Trong các quy n đ nh đ t đó, quan tr ng b c nh t đ i v i giá tr c a đ t đ ai là n đ nh m c đích s d ng thông qua quy ho ch, quy t đ nh chuy n đ i m c đích s d ng, ví d t đ t nông nghi p sang đ t ho c đ t kinh doanh, quy t đ nh thu h i đ t và n đ nh giá đ t. Quy n chuy n đ i m c đích s d ng đ t và thu h i đ t đ c phân c p xu ng UBND c p t nh và huy n tùy theo đ i t ng ng i s d ng đ t b thu h i. Lý do đ Nhà n c thu h i đ t cũng đ c đ nh nghĩa r t r ng r i, r t thu n ti n cho c quan Nhà n c thu h i đ t, bao g m các m c đích qu c phòng, an ninh, l i ích qu c gia, l i ích c ng đ ng, phát tri n kinh t . Khi Nhà n c có quy t đ nh thu h i đ t, b t k ng i s d ng đ t nào cũng có nghĩa v giao l i đ t cho Nhà n c. Nh v y, Nhà n c Vi t Nam v n gi nh ng quy n đ nh đ t r t đáng k đ i v i đ t đ ai.

14 quy n mang tính t h u c a ng i s d ng đ t

Tuy không có ch quy n tuy t đ i v ô th a đ t đ ng, t c là không có quy n s h u t nhân tuy t đ i, không th ng n c n Nhà n c thu h i đ t vì nh ng lý do đ c cho là h p pháp nêu trên, song ch nhân c a hàng trăm tri u ô th a đ t Vi t Nam ngày càng đ c h ng nhi u quy n l i, các quy n l i này đ c n i r ng đ n qua b n l n s a đ i Lu t Đ t đ ai. Quy n s d ng đ t tuy ch a đ t t i s h u t nhân tuy t đ i, song đã tr thành m t quy n tài s n quan tr ng. Ngo i tr ng i thuê đ t tr ti n thuê h ng năm, ch nhân c a quy n s d ng đ t có th có hàng ch c quy n mang tính lo i tr , t c là các quy n tài s n t (xem b ng đ i đây).

Tên quy n phái sinh t QSDĐ

Mô t

Đ c c p Gi y ch ng nh n QSDĐ

Chứng minh tài sản

Đặc trưng hoa lá, phôi thêm

Số diện tích, canh tác

Đặc biệt khi QSDĐ bị vi phạm

Loại trừ người thừa kế

Khiếu nại, tố cáo khi QSDĐ bị vi phạm

Tổ quy định

Chuyên đề

Đi QSDĐ, đi đất

Chuyên ngành

Bán QSDĐ, đổi ch

Cho thuê

Khai thác QSDĐ

Cho thuê lại

Khai thác QSDĐ

Thửa k

Nhà di sản thửa k

Tặng cho

Tùy ý để nh đất quy n

Thửa ch p

Bỏ để m vay v n

Bổ lãnh (đi đi ng)

Bổ m nghĩa v

Góp v n b ng QSDĐ

Khai thác QSDĐ

Đ c b i th ng khi nh n c thu h i

Bù đ p tài s n

B t bình đ ng trong ch đ s đ ng đ t

Các quy định tài sản trong b ng nêu trên ph thu vào lo i đ t và ch th s đ ng đ t. Khác v i đ t , đ t kinh doanh đ c Nhà n c công nh n là đ t s đ ng n đ nh lâu dài, đ t nông nghiệp c a các nông h có th i h n 20 năm ho c 50 năm tùy theo lo i cây tr ng h ng năm ho c cây lâu năm ho c đ t r ng. Thêm n a, đ t nông nghiệp còn b gi i h n b i h n m c giao đ t (h n đi n). Vì các lý do đó, so v i đ t , nh t là đ t ô th , quy định tài sản c a các nông h đ i v i đ t nông nghiệp đ c b o h kém h n, quy định s đ ng đ t c a nông dân đ b thu h i v i m c giá do Nhà n c n đ nh.

Cũng nh v y Lu t Đ t đại 2003 có nh ng quy đ nh mang tính phân bi t đ i x gi a t ch c đ c giao đ t, nhà đ u t n c ngoài thuê đ t và doanh nghiệp Vi t Nam thuê đ t, trong đó không hi m khi doanh nghiệp trong n c đ c đ i x kém bình đ ng h n so v i doanh nghiệp có v n đ u t n c ngoài.

N u doanh nghiệp thuê đ t tr ti n thuê đ t h ng năm, quy định c a doanh nghiệp đ i v i quy n

s d ng đ t đai khá h n ch , không bao g m các quy n chuy n nh ng, th ch p, b o lãnh hay góp v n b ng quy n s d ng đ t đã đ c thuê. Ng c l i, t ch c, cá nhân n c ngoài thuê đ t t i Vi t Nam l i có nh ng quy n tài s n r ng rãi h n đ i v i quy n s d ng đ t.

Đ i v i các đ n v s nghi p có thu, các tr ng đ i h c và c s y t , đôi khi Nhà n c v n duy trì ch đ giao đ t có ho c không thu ti n s d ng đ t. Ch đ pháp lý phi n nhi u này ph n ánh m t quá kh phân ph i đ t đai t n n kinh t k ho ch, c n có th i gian đ chuy n đ i sang ch đ thuê đ t áp d ng chung cho m i lo i hình doanh nghi p.

Quy n tài s n đa t ng



Sau 4 l n s a đ i lu t đ t đai, có th nh n th y Nhà n c tuy v n gi n nhi u quy n đ nh đo t, song các quy n tài s n v đ t đã đ c phi t p trung hóa t i các nông h , cá nhân và t ch c. n sau s h u toàn dân, m t tr t t quy n tài s n đa t ng đã xu t hi n. B t đ u v i m t quy t đ nh hành chính phân ph i đ t đai, ngay l p t c hình thành quy n tài s n mang tính lo i tr c a m t cá nhân hay t ch c. Quy n tài s n đang hình thành y- sau khi ra đ i s đ c giao d ch trong nh ng th tr ng trung gian, r t s m tr c khi b ng khoán đ c c p cho ng i có quy n s d ng đ t t th tr ng công khai.

Đ a vào mô t c a Tr ng Thiên Thu(*), có th minh h a quy n tài s n đa t ng này trong th tr ng b t đ ng s n (BĐS) v i vô s t ng n c khác nhau, b t đ u t hình thành đ án cho đ n bán n n, bán quy n mua căn h qua các h p đ ng góp v n.

H ng đ ng v i t n sau s h u toàn dân

Đ i u mô t t rên không ch đ ng v i th tr ng nhà đ t, mà cũng đ ng v i quy n khai thác và h ng đ ng r ng núi, h m m , b bi n và các ngu n tài nguyên thiên nhiên khác. n sau v b c s h u toàn dân, có th nh n th y nhi u t ng n c quy n tài s n mang tính lo i tr c a cá nhân và doanh nghi p đã hình thành t các quy t đ nh phân b tài nguyên c a c quan Nhà n c. Khi các quy n tài s n có đ u hi u t h u không rõ ràng y xu t hi n, ngay l p t c xu t hi n nguy c c a công đ c khai thác v i t . Ng i có l i t liên k t thành bè nhóm, khi m nh đ n lên các nhóm l i ích này s nh h ng t i chính sách c a chính quy n t đ a ph ng t i Trung ng.

Nh ng quan sát mang tính đ báo này cho th y, nhân đ p nghiên c u s a đ i Hi n pháp 1992, c n th o lu n đ đ nh nghĩa l i vai trò c a Nhà n c đ i v i các ngu n tài nguyên qu c gia, tái đ nh nghĩa s h u toàn dân, và n u c n có th thay quan ni m y b ng nh ng ch đ pháp lý ràng m ch, xác đ nh rõ h n v ch nhân c a tài s n. Trên th c t , s h u toàn dân đang có nguy c tr thành m t quan ni m tr ng r ng. n sau s h u toàn dân, vô s các quy n tài s n t h u đã hình thành. M t ch đ s h u v n nát nh v y làm tăng chi phí giao d ch và không

xác định những trách nhiệm của chủ nhân thực sự đối với tài sản. Thành ra, nếu có cách triết độ, cần chấp nhận đa số họ và đất đai. Trong đó số họ của các nông hộ, các công ty tư nhân và doanh nghiệp Nhà nước hay các pháp nhân công quyền khác cần được xử bình đẳng nhau. Tài sản của Nhà nước cũng nên được chia rẽ thành tài sản của chính quyền Trung ương và các chính quyền địa phương với tính cách là những pháp nhân công quyền độc lập. Ngược lại, nếu có cách dè dặt hơn, thì ít cũng cần xác lập công bằng đối với các chủ sở hữu đất, nhất là nông dân, bao gồm tất cả những quy định tài sản chính đáng của họ đối với đất nông nghiệp.

- Chú thích: (*) Truong Thien Thu, Ranjith Perera, Intermediate levels of property rights and the emerging housing market in HCM City, Vietnam, Land Use Policy 28 (2010) 124-138