

PGS.TS Vũ Trọng Khôi

Trước khi viết những điều ước thì có tính kế thừa, chúng ta cần thảo luận để đi đến những quy định về những quan điểm, nguyên tắc xây dựng luật đất đai mới. Trong bài viết ngắn này, tôi xin bàn đôi điều mà thôi.

1. Quy định về quyền đất đai là một thể quy định tài sản, nên nó là hàng hóa, dù là hàng hóa đặc biệt, phải được chuyển do trao đổi trên thị trường theo pháp luật. Vì thế bất kể ai, kể cả nhà nước, không có quy định “thu hồi đất” của người dân, vì bất cứ mục đích nào, mà phải mua quyền sử dụng đất. Tại sao khi đất đai cho nhà đầu tư (chủ tư bản) thuê để xây dựng khu công nghiệp hay sân golf, nay nhà nước cần để xây dựng đường xá, thì phải thị trường mua lại quyền sử dụng đất của chủ đầu tư theo giá thị trường, còn đối với nông dân thì nhà nước lại “thu hồi đất nông nghiệp” của họ? Và áp dụng “giá đất bù” sát giá thị trường mà không phải là mua theo giá thị trường? Một khác, vì là hàng hóa, nên giá đất do nhà nước quy định như chỉ có ý nghĩa làm cơ sở để tính thuế thu nhập, thuế chuyển nhượng. Giá đất do nhà nước quy định như thế thì không thể là cơ sở để nhà nước cấp kinh phí cho các tổ chức nhà nước có nhu cầu tặng quy mô sử dụng đất đai. Vì vậy mức giá đó, các tổ chức này không thể mua được quy định sử dụng đất của người dân.

2. Luật pháp không được phân biệt đối xử giữa các chủ thể (cá nhân và tổ chức) trong cùng một hành vi. Cùng sử dụng đất nông nghiệp, nông nghiệp hộ nông dân bình đẳng khi giao đất và khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, còn tổ chức thì không? Các doanh nghiệp chủ đầu tư dự án trình cấp có thẩm quyền phê duyệt, nêu xét thẩm ý khi thì, nhà nước có thể cho họ thuê, giao quyền sử dụng đất với diện tích hàng ngàn hecta. Đó là điều phi lý. Hai vợ chồng với tính cách là 1 hộ gia đình thì chủ được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đã 2 hecta để nông nghiệp sông Hồng, nông nghiệp hộ lập công ty TNHH thì không bình đẳng khi nhận 2 hecta mà cơ thể cơ hàng trăm, ngàn hecta, nêu dự án đầu tư của họ được cấp có thẩm quyền phê duyệt

3. Mục đích quy định nhận đất hay nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phải trả lời được câu hỏi là “đất làm gì?” và “vì sao?”. Nếu đất nhận chuyển nhượng quá trình bình đẳng hóa nông dân, sử dụng nông dân một kế sinh nhai, sử dụng sinh lợi lập để đưa chủ mới, thì tại sao khi các chủ đầu tư xây dựng các khu công nghiệp, sân golf lại đi hàng ngàn hecta đất nông nghiệp “bỏ xôi ruộng muối” của nông dân, của quốc gia, người ta lại không sử dụng đất trên xôi ra? Thế thì cho thấy nêu nông dân bán quyền sử dụng đất nông nghiệp cho nông nghiệp nhà đầu tư kinh doanh nông nghiệp thì họ còn có cơ may kiếm tiền làm họ khi họ bắt đầu thu hồi đất để xây dựng khu công nghiệp, sân golf. Bởi các nhà đầu tư kinh doanh nghiệp sẽ thuê hay khoán lại cho chính nông nghiệp hộ nông dân lấy số tiền xuất trên mảnh đất trước đây thu được về họ. Còn mục đích kiếm tiền ở khu công nghiệp hay sân golf, nông dân phải là người trả, khế, đã được đào tạo nghề với trình độ thích hợp.

Hơn nữa, trong nông nghiệp, đất trồng sản xuất là sinh vật (cây, con). Mục đích hiểu quả, nhà đầu tư kinh doanh nông nghiệp phải trả chi phí kiêu soát quá trình sinh trưởng, phát triển của cây, con trên thị trường ruộng, vườn cây, chuồng gia súc, ao cá, đến thị trường người lao động làm thuê. Nếu quy mô ruộng đất, đàn gia súc quá lớn, phải thuê nhiều nhân công, nên phải chi trả chi phí quản lý trung gian với những người làm thuê, chủ chủ sản xuất khó đất hiểu quả, thậm chí thất bại. Tất cả các quá trình sản xuất mang tính sinh học phải do các hộ gia đình thực hiện, mới có hiểu quả. Vì thế, các doanh nghiệp kinh doanh nông nghiệp quy mô lớn, phải áp dụng chế độ “khoán hộ” mà thực chất là tái lập trang trại gia đình để kinh doanh công ty để phân đất thực hiện các khâu sản xuất mang tính sinh học. Còn bình thân doanh nghiệp chủ trả chi phí thực hiện các khâu đầu vào - đưa ra của sản xuất nông nghiệp, giới quy định 3 vốn để mà thị trường hộ nông dân không trả giới quy định là (i) thị trường và thị trường hiểu (ii) công nghệ hiện đại để đem bình cho thị trường nông nghiệp và giá cả như tranh (iii) vốn đầu tư. Vì vậy, quy mô đất đai của

mợ t nhà đời u tợ kinh doanh nông nghiợ p là nhợ hợ n nhiợ u lợ n nhà đời u tợ kinh doanh công nghiợ p, đời ch vợ (sân golf, resort). Khi đời đó doanh nghiợ p không còn cợ p quợ n lý trung gian, dù có qui mô đời t đời rợ t lợ n. Còn hợ n chợ thợ i gian sợ đời ng đời t đời làm gì? Không lợ hợ t thợ i hợ n, nhà nợ c lợ i giao đời t cho ngợ i khác sợ đời ng? Gợ n hợ t thợ i hợ n sợ đời ng đời t, tợ t nhiên giá đời t sợ giợ m mợ c dù có thợ đời a tô chênh lợ ch 2 do chợ đời t đời đã tợ o ra là khá lợ n trong suợ t quá trình sợ đời ng cợ a mình. Nợ u vợ y, nhà nông sợ không quan tâm đời u tợ thâm canh, cợ i tợ đời t, xây đời ng kợ t cợ u hợ tợ ng nông nghiợ p.

4. Nhà nợ c chợ quợ n lý mợ c đời sợ đời ng đời t bợ ng quy hợ ch, không quan tâm đời n chợ thợ sợ đời ng. Đời c đời biợ t, nhà nợ c đời phợ i quợ n lý chợ t chợ đời t lâm nghiợ p, trợ c hợ t là đời t rợ ng đời u nguợ n, rợ ng phòng hợ , rợ ng đời c đời ng, vợ n quợ c gia đời đời m bợ o môi trợ ng sợ ng cợ a cợ dân tợ c. Không ai có quyợ n phá rợ ng, chuyợ n đời t rợ ng sang các lợ i đời t khác nhợ khai mợ , xây đời ng khu công nghiợ p, đời n đời n hợ y hợ i môi trợ ng sinh thái, nhợ viợ c khai mợ quợ ng bợ xít ợ Đắc Nông hiợ n nay. Thợ nợ a nhà nợ c quợ n lý chợ t chợ đời t “bợ xợ ruợ ng mợ t” đời trợ ng lúa nợ c có hiợ u quợ đời đời m bợ o an ninh lợ ng thợ c. Nhợ ng dù sao, giợ sợ không có gợ o thì còn có thợ nhợ p khợ u, có thợ ăn bánh mì, mì sợ i thay cợ m, nhợ ng không còn môi trợ ng sợ ng do phá rợ ng thì không còn dân tợ c đời i Viợ t nợ a.

Đời i vợ i các lợ i đời t nông nghiợ p khác, ngợ i sợ đời ng có quyợ n tợ do chuyợ n đời i lợ i cây trợ ng, vợ t nuôi theo yêu cợ u cợ a thợ trợ ng và luợ t bợ o vợ cợ a môi trợ ng sinh thái nhợ tợ t cợ các chợ thợ khác trong xã hợ i. Do đời đó, không cợ n có qui đời nh “chợ cho tích tợ ruợ ng đời t đời sợ n xuợ t nông nghiợ p”. Thợ hợ i, xây đời ng khu công nghiợ p, sân golf không phợ i là tích tợ ruợ ng đời t hay sao?

5. Luợ t không thợ qui đời nh chợ giao đời t nông nghiợ p cho ngợ i “trợ c canh”, trong khi đời đó, luợ t lợ i qui đời nh ngợ i có chợ quyợ n sợ đời ng đời t có quyợ n cho thuê và cho thuê lợ i ruợ ng đời t. Khi đời đó ngợ i có quyợ n sợ đời ng đời t không còn là ngợ i trợ c canh nợ a.

Hợ n nợ a, thợ nào là “trợ c canh”. Chợ trang trợ i đời u tợ vợ n phát triợ n sợ n xuợ t nông nghiợ p phợ i lao đời ng trí óc căng thợ ng đời quợ n lý kinh doanh thì mợ i đời t hiợ u quợ , hợ không thợ và không cợ n tợ đời cày bợ a, gieo xợ , cợ o mợ cao su, cho gia súc ăn... Vợ y hợ có “trợ c canh” hay không?

6. Tích tợ tợ bợ n là quá trình tợ t yợ u đời công nghiợ p hóa hiợ n đời i hóa sợ n xuợ t trong nợ n kinh tợ thợ trợ ng. Trong nông nghiợ p, tích tợ tợ bợ n trợ c hợ t thợ hiợ n trong viợ c tích tợ ruợ ng đời t. Tích tợ tợ bợ n nói chung và tích tợ ruợ ng đời t nói riêng là tăng qui mô tợ bợ n và ruợ ng đời t cợ a mợ t đời n vợ kinh doanh nông nghiợ p, công nghiợ p hay đời ch vợ . Mợ t đời n vợ kinh doanh tợ chợ , tợ chợ u trách nhiợ m vợ kợ t quợ lợ i - lợ có thợ là mợ t hợ gia đời n, mợ t doanh nghiợ p. Doanh nghiợ p trong nợ n kinh tợ thợ trợ ng tợ n tợ i đời i nhiợ u hình thợ c nhợ doanh nghiợ p tợ nhân (đúng ra phợ i gợ i là doanh nghiợ p cá nhân), công ty TNHH, công ty hợ p danh, công ty cợ phợ n.... Trong nông nghiợ p, mợ t đời n vợ tợ chợ sợ n xuợ t nông nghiợ p đời cợ gợ i là trang trợ i. Do đời đó trang trợ i cũng tợ n tợ i đời i nhiợ u lợ i hợ n. Trang trợ i gia đời n chính là kinh tợ nông hợ . Còn trang trợ i cá nhân, trang trợ i hợ p danh, trang trợ i TNHH, trang trợ i cợ phợ n, trang trợ i nhà nợ c chính là doanh nghiợ p cá nhân, công ty hợ p danh, công ty TNHH, công ty cợ phợ n, doanh nghiợ p nhà nợ c.... trong nông nghiợ p. Tích tợ ruợ ng đời t cho phép tợ o ra các lợ i trang trợ i sợ n xuợ t hàng hóa. Nhợ ng do đời c đời m sợ n xuợ t sinh hợ c, nên trang trợ i gia đời n là lợ c lợ ng sợ n xuợ t hàng hóa chợ yợ u cợ a mợ i nợ n kinh tợ , dù là nợ n kinh tợ hiợ n đời i nhợ t nhợ các nợ c Âu - Mợ . Trang trợ i cá nhân chợ yợ u sợ đời ng sợ c lao đời ng làm thuê nhợ ng nợ u không quá nhiợ u, nên không phợ i thiợ t lợ p cợ p quợ n lý trung gian (có 1 cợ p quợ n lý) cũng là mợ t lợ i hình trang trợ i đời tìm thợ y trong nợ n kinh tợ thợ trợ ng. Còn các lợ i trang trợ i khác, nhợ t là trang trợ i cợ phợ n, trang trợ i nhà nợ c, có quy mô quá lợ n, phợ i thiợ t lợ p nhiợ u cợ p quợ n lý trung gian, muợ n tợ n tợ i và phát triợ n đời u phợ i áp đời ng cợ chợ “khoán hợ ” mà thợ c chợ t là tái lợ p trang trợ i gia

đình dân ở nông công ty dân phố, đất thuộc hiện các khâu sản xuất sinh học, còn trang trại là những chủ thể hiện các khâu dịch vụ đầu vào - đầu ra cho sản xuất nông nghiệp. Đầu tư đó vừa phát huy ưu điểm của trang trại gia đình và lợi thế kinh tế theo quy mô của trang trại lớn, vừa khắc phục nhược điểm sản xuất nhỏ, phân tán của trang trại gia đình và nhược điểm “quá tải” do quy mô quá lớn của các doanh nghiệp kinh doanh nông nghiệp.

Vì thế luật đất đai phải có qui định về việc chia nhỏ đất đai không được chia nhỏ trang trại. Chỉ có người chủ đất đai có năng lực quản lý nông nghiệp mới là thành viên hợp danh có quy định quản lý kinh doanh trang trại, còn những người chủ đất đai khác chỉ là thành viên góp vốn (không có quy định quản lý) của trang trại hợp danh vừa thoát khỏi trang trại gia đình hay trang trại cá nhân của người chủ vốn qua đời hay tự nguyện từ bỏ quyền làm chủ và quản lý trang trại của mình.

Luật doanh nghiệp phải bổ sung các trang trại cá nhân, trang trại hợp danh, trang trại TNHH, trang trại công phố phải đăng ký kinh doanh và nộp thuế thu nhập cá nhân hay thu nhập doanh nghiệp theo luật pháp hiện hành.

Còn trang trại gia đình hay kinh tế nông hộ sẽ dĩ nhiên không phải đăng ký kinh doanh và nộp thuế thu nhập cá nhân không phải do đất đai, mà vì chi phí hành thu lớn hơn số thuế có thể thu được, do sản lượng trang trại gia đình quá nhỏ, lợi nhuận bé, phân tán. Hiện nay, các loại trang trại chủ yếu sản xuất nông sản lao động làm thuê chính là doanh nghiệp tư nhân, công ty TNHH, công ty công phố, công ty hợp danh kinh doanh nông nghiệp có qui mô lớn, hiệu quả cao đầu tư không phải nộp bất kỳ loại thuế nào, do khai báo là trang trại gia đình (kinh tế hộ).

Trang trại là một đất đai sản xuất nông nghiệp tư nhân, không thể qui định đất đai sản xuất nông nghiệp có qui mô lớn, ví dụ 3 hecta hay 100 triệu đồng doanh thu/năm mới là trang trại. Định nghĩa nông hộ mới định tính là phạm vi pháp lý duy sai lầm. Nó là cái gì rồi mới nghĩ nó to hay nhỏ. Không phải tất cả con vật to (voi, hà mã, bò tốt) đầu là con voi, còn con voi vừa mới sinh ra không phải là voi vì trẻ em nông còn nhỏ!

Những vị trí đất đai này tôi nghĩ mình hiểu “vị trí đất đai làm gì như?” Bởi GS Văn Như Cương đã viết câu đời:

“Năm chuồng đi, cháy nhà vốn chủ nhà lời một chuồng,  
Tất trâu đất, gầy đàn liều có lợi tai trâu?”