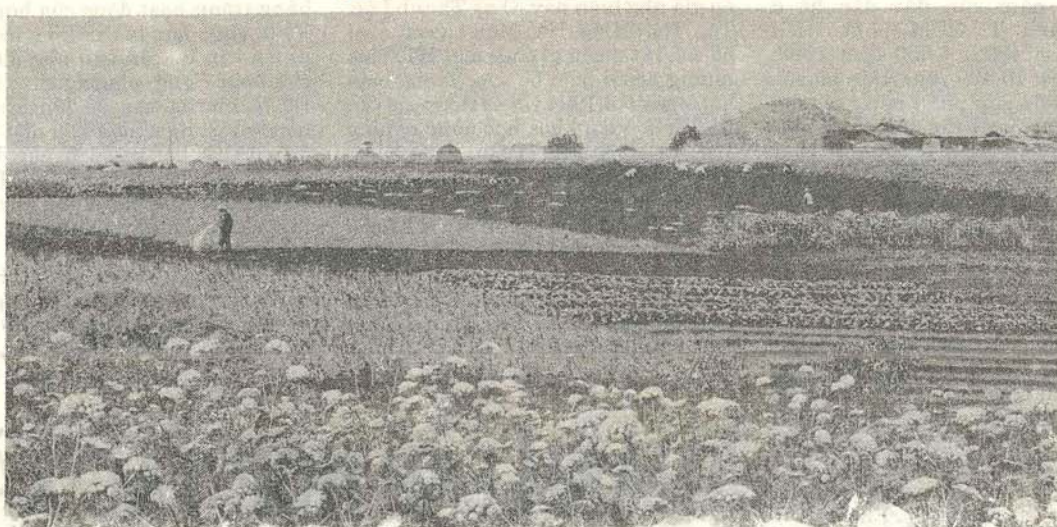




BÀN VỀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT

LÊ VĂN TỬ

Triển khai thực hiện Luật đất đai 1993, nhiều văn bản dưới luật đã được ban hành (Pháp lệnh, Nghị định, Thông tư, Quyết định...) để đưa Luật vào cuộc sống. Tuy nhiên chỉ trong vòng chưa đầy 2 năm, việc thi hành Luật đất đai tỏ ra không suôn sẻ. Đã nảy sinh nhiều vấn đề khiến người dân và doanh nghiệp băn khoăn, dư luận xã hội sôi động. Trong hoạt động kinh tế, thị trường nhà đất hầu như ngừng trệ, thu ngân sách liên quan tới đất sụt giảm.

Có nhiều ý kiến đánh giá khác nhau. Có ý kiến cho rằng trong các văn bản pháp quy đã ban hành có những điểm không khớp nhau, tức là vi hiến, vi luật. Có ý kiến cho rằng nhà nước, qua các văn bản đã ban hành, không nhất quán, đã và sẽ tác động xấu tới kinh tế và ngân sách. Quốc hội trong kỳ họp đầu năm 1995 đã nghe báo cáo và thảo luận vấn đề thi hành Luật đất đai. Điều đó chứng tỏ tình hình là bức xúc.

Bài này không nhằm bàn thảo toàn bộ vấn đề thi hành Luật đất đai

mà chỉ tập trung vào một vài vấn đề mà xã hội đang quan tâm nhất, chủ yếu nhằm tìm hiểu nội dung kinh tế của một số khái niệm cơ bản nhất trong lĩnh vực đất đai ở nước ta hiện nay như quyền sử dụng đất (QSDĐ), tiền sử dụng đất (TSDD). Thực chất QSDĐ, TSDD là gì? Nhận thức rõ ràng và thống nhất những khái niệm này là cơ sở để giải quyết đúng đắn các vấn đề về đất đang đặt ra.

1. QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Cụm từ QSDĐ mới được sử dụng phổ biến mấy năm nay, tuy rằng trước đó đất đai đã là sở hữu toàn dân. Điều này liên quan với việc chuyển nền kinh tế sang cơ chế thị trường. Bản thân cụm từ có nghĩa rõ ràng của từng từ hợp thành. Song những vướng mắc trong việc thi hành luật pháp đất đai trong thời gian qua cho thấy cần phải có sự suy nghĩ sâu hơn về thực chất của QSDĐ như là một khái niệm, một thuật ngữ.

QSDĐ là quyền gì? Quyền của ai? Tại sao có quyền đó? Chúng ta bắt đầu những quan niệm đã hình thành trong lịch sử, được mọi người thừa

nhận, được chế định thành pháp luật.

Khi đất đai còn thuộc nhiều sở hữu, hiếm khi người ta nói tới QSDĐ. Không phải thời đó không có quyền này. QSDĐ khi đó chỉ là một quyền thứ sinh từ quyền sở hữu đất (QSHĐ). Quyền sở hữu đất, cũng như sở hữu các vật khác, là quyền cơ bản thể hiện quan hệ giữa người và vật. Người sở hữu một vật có toàn quyền đối với vật đó. Họ có thể sử dụng hay không sử dụng hoặc cho thuê. Cho thuê đất là nhượng QSDĐ với những điều kiện nhất định, trong đó có 2 điều quan trọng: giá thuê và thời hạn thuê. Người sở hữu có thể đem đất làm vật thế chấp. Họ cũng có thể chuyển nhượng QSHĐ dưới các hình thức như bán, cho, hiến, để thừa kế. Tất cả các quyền nói trên gọi chung là quyền định đoạt. Người sở hữu đất có quyền định đoạt đối với đất của mình. Quyền định đoạt xác lập quan hệ giữa người với người.

Muốn có QSHĐ, nếu không phải là nhờ được thừa kế, được cho hoặc do khai phá đất hoang, người ta phải mua đất. Như vậy QSHĐ phải là kết

quả của đầu tư. Đầu tư công sức nếu là khai hoang. Đầu tư tiền của nếu là mua. Được thừa kế hoặc cho là thừa hưởng đầu tư của cha ông hoặc người thân. *Một tổ chức, một người, muốn có đất sở hữu đều phải có đầu tư.* Tất nhiên trong một nước, còn có nhiều đất không thuộc sở hữu của một pháp nhân hay thể nhân nào cả. Những đất đó được coi là sở hữu quốc gia, do nhà nước định đoạt.

Tóm lại, trong chế độ đất đai nhiều sở hữu, đất luôn có chủ là người sở hữu và là một tài sản của người sở hữu đất. QSHĐ chỉ là một trong những quyền định đoạt của người sở hữu đất. Quan niệm được xã hội và luật pháp thừa nhận là như vậy.

Chế độ sở hữu đất toàn dân khác ở điểm nào? Khác ở chỗ đất chỉ có một chủ sở hữu duy nhất là toàn dân. Không một ai có quyền sở hữu đất riêng. Vậy quyền định đoạt là của ai? Theo quan niệm thông thường là của toàn dân do nhà nước đại diện.

Nhưng nhà nước là cơ quan công quyền. Nhà nước không trực tiếp sử dụng đất. Người sử dụng đất phải là một con người (thể nhân) hay một tổ chức (pháp nhân) cụ thể. Như vậy theo quan niệm đã hình thành, nhà nước phải nhượng quyền sử dụng, tức là cho thuê đất. Nhưng chẳng lẽ đất

pháp.

Hiến pháp 1992, Hiến pháp thể hiện đường lối đổi mới, tiếp tục khẳng định chế độ sở hữu đất toàn dân (Điều 17), song quy định rõ: Nhà nước thống nhất quản lý đất đai theo quy hoạch và pháp luật, bảo đảm sử dụng đúng mục đích và có hiệu quả. Nhà nước giao đất cho các tổ chức và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài. Tổ chức và cá nhân có trách nhiệm bảo vệ, bồi bổ, khai thác hợp lý, sử dụng tiết kiệm đất, có quyền chuyển QSDĐ được nhà nước giao theo quy định của pháp luật (Điều 18).

Như vậy Hiến pháp xác định: đất là của toàn dân, nhưng các tổ chức và cá nhân có 2 quyền rất cơ bản là QSDĐ ổn định lâu dài và chuyển nhượng QSDĐ. Vấn đề quyền định đoạt đã được giải quyết. Toàn bộ hệ thống luật pháp về đất đai phải xuất phát từ đó.

Luật đất đai 1993 đã xác định khung pháp lý cho các văn bản pháp quy về đất. Luật đã cụ thể hóa thêm người sử dụng đất bao gồm tổ chức, hộ gia đình, cá nhân. Hộ gia đình, cá nhân có 5 quyền: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp, nghĩa là họ tuy không phải là người sở hữu nhưng cũng có đủ quyền định đoạt như người sở hữu. Song Luật

đích công cộng và sản xuất nông lâm nghiệp, thủy sản, làm muối. Nhà nước cho thuê đất để sử dụng vào sản xuất kinh doanh khác. Như vậy các doanh nghiệp có QSDĐ trong một số trường hợp. Đất sử dụng trong kinh doanh không phải nông lâm nghiệp, thủy sản, làm muối thì phải thuê. Quyền của doanh nghiệp về đất được giao cũng bị hạn chế. Nói chung chỉ còn quyền thế chấp, có trường hợp được góp vốn để liên doanh, không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê.

Từ những quy định Luật đất đai và Pháp lệnh như trên có thể hiểu QSDĐ là những quyền về đất mà nhà nước, đại diện người sở hữu, giao cho người sử dụng là các tổ chức và cá nhân. Người sử dụng không chỉ có quyền sử dụng đất như một vật, mà còn như một tài sản, nghĩa là có thể cho thuê, chuyển nhượng, thế chấp, thừa kế (hộ gia đình, cá nhân), góp vốn kinh doanh, thế chấp (doanh nghiệp).

Luật và Pháp lệnh còn quy định nghĩa vụ của người được giao đất. Về mặt tài chính, người sử dụng đất phải nộp TSĐĐ khi được giao đất, đền bù cho người có đất bị thu hồi để giao cho mình, nộp thuế sử dụng đất. Như vậy, *muốn có QSDĐ, tổ chức, cá nhân được giao đất phải đầu tư về đền bù và nộp TSĐĐ.* Vì vậy, đối với người sử dụng đất, QSDĐ trở thành một tài sản do đầu tư mà có. Điều này thể hiện rõ rệt khi người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân. Họ có 5 quyền, cũng có nghĩa là họ có toàn quyền định đoạt được giao như người sở hữu. Khi chuyển nhượng, QSDĐ của họ chuyển sang người khác, nhưng tài sản của họ không mất đi vì họ thu lại được tiền bán QSDĐ.

Khác với hộ gia đình, cá nhân, QSDĐ của tổ chức (ở đây chủ yếu nói về doanh nghiệp) bị hạn chế. Song không vì thế mà không coi QSDĐ là tài sản. Vấn đề là ở chỗ muốn có QSDĐ, ngoài các điều kiện khác, doanh nghiệp phải đầu tư, phải bỏ vốn. Theo logic kinh doanh, vốn đầu tư phải thành tài sản. Đầu tư vào đất đem lại cho doanh nghiệp tài sản là QSDĐ. Hạn chế QSDĐ của doanh nghiệp cũng có nghĩa hạn chế quyền sử dụng tài sản, sẽ dẫn tới những vướng mắc khó xử. Thí dụ, một doanh nghiệp giải thể, phá sản, hoặc nói chung khi doanh nghiệp giải thể, thì theo luật pháp, không được bán QSDĐ vì họ không có quyền chuyển nhượng. Vậy làm sao thu hồi được vốn. Một thí dụ khác, hộ gia đình, cá nhân có 5 quyền. Nếu họ chuyển nhượng cho nhau thì không có vấn đề gì. Nhưng nếu họ bán hay góp vốn vào doanh nghiệp, QSDĐ sẽ trở thành của doanh nghiệp và khi đó, theo luật,



của toàn dân lại cho toàn dân thuê. Thêm nữa, nếu nhà nước cho thuê, nhà nước tự biến thành một chủ thể dân sự, không còn là nhà nước nữa. Cho nên nhà nước cho thuê đất chỉ nên áp dụng trong một số trường hợp nào đó thì mới hợp lý. Các quyền định đoạt khác cũng không thể thực hiện được vì nếu thực hiện sẽ làm biến chất chế độ sở hữu toàn dân, đất sẽ không còn là của toàn dân nữa. Thế là nhà nước, đại diện cho chủ sở hữu toàn dân, nhưng lại không thực hiện được quyền định đoạt. *Đất có chủ mà thành vô chủ.* Mẫu thuẫn này được nhà nước ta giải quyết trong Hiến

chưa quy định các quyền khác của các tổ chức và giao cho Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định.

Luật còn quy định: ngoài việc giao đất sử dụng ổn định lâu dài, Nhà nước còn cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê đất. Điều này không thấy nêu trong Hiến pháp.

UBTVQH đã ban hành Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức trong nước được nhà nước giao đất, cho thuê đất, cụ thể hóa vấn đề giao và cho thuê đất đối với các tổ chức. Theo Pháp lệnh, đối với tổ chức là các doanh nghiệp, nhà nước chỉ giao đất để sử dụng vào những mục

doanh nghiệp chỉ còn QSDĐ hạn chế nếu là đất nông lâm nghiệp. Còn nếu là đất kinh doanh không phải nông lâm nghiệp thì doanh nghiệp mất QSDĐ, mà phải thuê đất ấy của nhà nước. Cho nên hạn chế QSDĐ đối với doanh nghiệp thực tế cũng là hạn chế 5 quyền của hộ gia đình và cá nhân, hạn chế chuyển đất sang sử dụng kinh doanh, không có lợi cho việc tận dụng cho kinh doanh sinh lợi.

Vấn đề đáng suy nghĩ ở đây là vai trò quản lý của nhà nước trên tầm vĩ mô. Làm sao cho mỗi mảnh đất đều có người chủ cụ thể, gắn bó với đất, có đủ khả năng và điều kiện sử dụng có hiệu quả đất như Hiến pháp đã quy định.

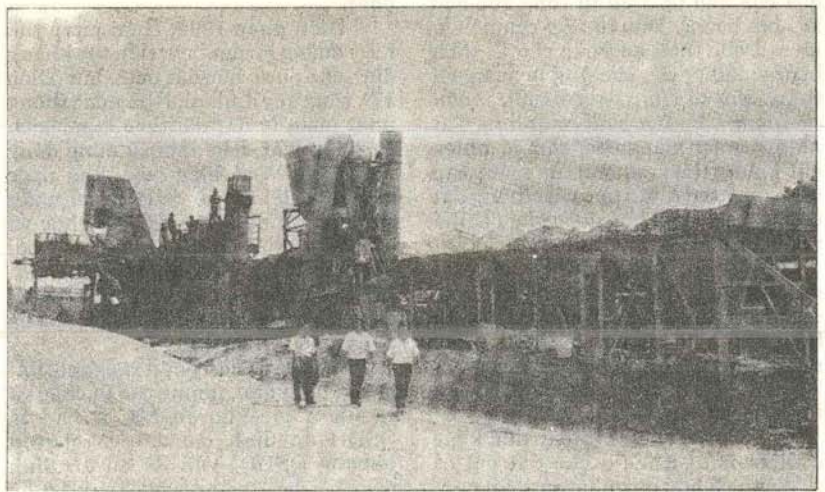
Tóm lại, QSDĐ là những quyền mà Nhà nước, đại diện người sở hữu đất là toàn dân, giao cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài, với điều kiện người nhận phải trả tiền đền bù và TSCĐ. Do đó QSDĐ cũng là tài sản của người sử dụng đất.

II. TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Như đã nêu trên, QSDĐ không phải là được nhà nước cấp không. Theo Luật đất đai, người sử dụng đất phải đầu tư 2 khoản: tiền đền bù và TSCĐ. Trong thực tế, người sử dụng còn phải chi nhiều khoản khác như: xây dựng hoặc góp phần xây dựng kết cấu hạ tầng, ủng hộ địa phương, chưa nói tới những khoản gọi là tiêu cực phí. Chi về kết cấu hạ tầng nhất thiết phải có để làm cho đất phù hợp với nhu cầu sử dụng. Nó làm tăng giá trị đất, do đó là những chi phí hợp lý, hợp pháp và tùy thuộc vào quyết định của người được giao đất. Còn các khoản khác, tuy không tránh khỏi, nhưng lại không được thừa nhận về mặt pháp lý. Ở đây chúng ta chỉ đề cập tới 2 khoản phải chi theo Luật định.

Tiền đền bù là gì? Ai cũng rõ đó là tiền mà người được giao đất phải trả cho người đang sử dụng. Tại sao phải trả? Phải trả đền bù có nghĩa là mặc nhiên thừa nhận người đang sử dụng đất bị thu hồi là người đang có QSDĐ, nay người đó chuyển nhượng lại. Suy lại, nếu là đất lấn chiếm thì, xét theo pháp lý, sẽ không có đền bù. Còn nếu đã chấp nhận có đền bù, tức là chấp nhận người nhận tiền đền bù có QSDĐ. Mức đền bù bao nhiêu? Hiện chưa có quy định chung. Thực tế cho thấy việc gọi là đền bù ghi trong các văn bản chính thức thực sự là một việc mua bán đất. Cho nên mức đền bù là giá đất thị trường. Tiền đền bù là tiền chuyển nhượng QSDĐ hay nói rõ hơn là tiền mua QSDĐ. Trả tiền đền bù thực sự là mua QSDĐ.

TSCĐ là gì? Theo Luật đất đai, đó là tiền người được giao đất phải nộp cho nhà nước theo giá đất quy định. Về nguyên tắc, giá này được quy



định ngang giá đất thị trường. Vậy là nộp TSCĐ cũng là mua QSDĐ từ nhà nước. Điều này là phù hợp với kinh tế thị trường, là chống bao cấp. Nhưng chỉ đúng trong trường hợp đất giao là đất chưa sử dụng, chưa giao cho ai sử dụng cả. Dĩ nhiên không có chuyện đền bù trong trường hợp này. Vương mặc nảy sinh khi người được giao đất vừa phải đền bù, vừa phải nộp TSCĐ, nghĩa là trả 2 lần tiền mua QSDĐ. Chi phí đầu tư vào đất vì thế sẽ tăng rất cao. Không ai dám nhận QSDĐ với giá cao như vậy, vì chi phí cao sẽ đội giá đất lên đến mức thị trường không chấp nhận. Thị trường nhà đất ngừng trệ là vì vậy. Chưa ai tính tác động tiêu cực của sự ngừng trệ này tới nền kinh tế, nhưng nhiều người đã báo động về thất thu ngân sách vì lý do này.

Từ những điều nêu trên có thể thấy tiền đền bù và TSCĐ có cùng nội dung kinh tế, thực chất đều là tiền mua QSDĐ. Sự khác nhau chỉ ở chỗ tiền đền bù là mua đất của người đang có QSDĐ, còn TSCĐ là tiền mua đất chưa sử dụng. Cho nên nếu đã có đền bù thì không phải nộp TSCĐ. Ngược lại, nếu đã nộp TSCĐ thì không phải trả tiền đền bù. Đó là logic của kinh tế thị trường. Làm khác đi là trái quy luật. Nhiều vương mặc trong việc thực hiện luật đất đai có nguồn gốc từ sự nhận thức chưa rõ sự giống nhau và khác nhau của 2 khoản này.

Tất nhiên khi có sự chuyển nhượng QSDĐ, mà chúng ta thường phải dùng từ ngữ không sáng nghĩa là "thu hồi" và "đền bù", nhà nước vẫn có nguồn thu là thuế chuyển QSDĐ. Đó chính là công cụ điều tiết thu nhập có liên quan đến kinh doanh đất. Ngoài ra nhà nước hoàn toàn có quyền định ra thuế sử dụng đất, như luật đất đai đã đề cập, đối với đất do

các doanh nghiệp sử dụng, dùng nó làm công cụ quản lý, đồng thời tạo nguồn thu, mà lại đỡ phát sinh những phức tạp không đáng có như xảy ra khi bắt đầu áp dụng chế độ cho thuê đất để kinh doanh không phải nông lâm nghiệp.

III. VẤN ĐỀ CHO THUÊ ĐẤT

Vấn đề cho thuê đất bắt đầu được quy định từ Luật đất đai 1993 với một câu ngắn gọn: "Nhà nước còn cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê đất". Có lẽ cần nêu một nhận xét: Luật đất đai là văn bản đầu tiên quy định vấn đề cho thuê đất. Hiến pháp 1992 chỉ quy định nhà nước giao đất cho tổ chức và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài, không có quy định việc nhà nước cho thuê đất. Vì thế có người cho là Luật đất đai đã vi hiến.

Luật đất đai quy định việc cho thuê bằng một câu cực kỳ ngắn gọn như nêu trên. Có thể hiểu câu này theo 2 ý khác nhau. Có thể hiểu cho thuê theo ý là một cách đưa đất vào sử dụng, bổ sung cho cách giao đất sử dụng ổn định lâu dài. Thí dụ: đất đã có quy hoạch xây dựng, nhưng trong thời gian chưa xây dựng, Nhà nước có thể cho thuê đến khi triển khai quy hoạch. Thí dụ khác: một doanh nghiệp có nhu cầu sử dụng đất chỉ trong một thời gian xác định nào đó, không có nhu cầu sử dụng ổn định lâu dài. Trong trường hợp này thuê đất là hợp lý. Cũng có thể hiểu cho thuê theo một ý khác, cho thuê là một cách đưa đất vào sử dụng song song với cách giao đất. Cả giao, cả cho thuê đều là để sử dụng ổn định lâu dài.

Pháp lệnh của UBTVQH theo cách hiểu thứ 2. Song Pháp lệnh cũng chỉ có những quy định áp dụng cho tổ chức. Chưa có văn bản nào quy định cụ thể nhà nước cho hộ gia đình, cá nhân thuê đất.

Theo Pháp lệnh, nhà nước chỉ giao đất cho các tổ chức (trong bài này, tổ chức được hiểu chỉ bao gồm các doanh nghiệp, vì phần lớn vướng mắc xảy ra liên quan tới doanh nghiệp) sử dụng ổn định lâu dài để dùng vào mục đích công cộng, kinh doanh nông lâm nghiệp (gồm cả thủy sản, làm muối). Đối với đất sử dụng cho sản xuất kinh doanh khác, nhà nước cho thuê. Cần nhắc lại: nhà nước giao đất nghĩa là doanh nghiệp có QSDĐ, nhưng hạn chế. Doanh nghiệp chỉ có quyền đem góp vốn kinh doanh, thế chấp (đất nông lâm nghiệp), hoặc chỉ được thế chấp (đất kinh doanh khác). Còn cho thuê thì doanh nghiệp có duy nhất 1 quyền sử dụng mà thôi.

Cần thấy rằng việc chuyển đất kinh doanh khác sang chế độ cho thuê là một biện pháp tài trợ cho doanh nghiệp. Doanh nghiệp không cần phải đầu tư để mua QSDĐ nữa. Điều rất có ý nghĩa trong tình hình các doanh nghiệp thiếu vốn hiện nay. Song điều đó nếu có, thì có lẽ cũng chỉ là mong muốn. Vấn đề là ở chỗ khó tránh việc đền bù về đất thu hồi để cho thuê, trừ trường hợp cho thuê đất hoang. Còn nếu có đền bù thì ai trả? Nhà nước trả thì vô lý và cũng không có khả năng. Doanh nghiệp trả thì có nghĩa là họ đã mua QSDĐ rồi. Cho thuê đất đó cũng vô lý. Còn cho thuê đất hoang thì doanh nghiệp cũng không tránh khỏi đầu tư khai hoang, nhưng lại chỉ được thuê cũng là không thỏa đáng.

Vấn đề nổi cộm khi chuyển từ chế độ giao đất sang chế độ cho thuê là giải quyết trường hợp doanh nghiệp đã đầu tư để có QSDĐ như thế nào? Cần nói rằng đầu tư này rất lớn vì nó bao gồm tiền đền bù, TSDĐ, đầu tư hạ tầng, không tính tới khoản ủng hộ địa phương và tiêu cực phí.

Thỏa đáng nhất là coi như nhà nước thu hồi đất giao để chuyển sang cho thuê. Như vậy nhà nước sẽ đền bù để hoàn lại vốn đầu tư cho doanh nghiệp. Được vậy, các doanh nghiệp sẽ nhiệt liệt hoan nghênh. Nhưng có khó khăn vì nhà nước phải chi một số tiền đền bù lớn mà không có nguồn thu thêm tương ứng. Giải pháp này phù hợp với kinh tế thị trường nhưng bất khả thi. Đó là chưa kể khó khăn mang tính kỹ thuật: xác định mức đền bù như thế nào?

Một giải pháp thỏa đáng khác: cản trở tiền thuê đất (TTĐ) vào TSDĐ mà nhà nước phải đền bù. Số này chắc sẽ lớn hơn số TSDĐ nộp cho nhà nước, nếu doanh nghiệp đã phải chi đền bù và đầu tư hạ tầng. Nghị định 18 cụ thể hóa Pháp lệnh chấp nhận giải pháp này. Vấn đề còn lại là phương pháp tính như thế nào. Trong tính toán, cần coi TSDĐ được đền bù này là TTĐ trả trước, vì doanh

nghiệp đã chi ra trước 1995, trong khi việc thuê đất thực hiện từ 1.1.1995. Hiện nay chúng ta chưa biết mức TTĐ phải trả hàng năm, nhưng chắc chắn sẽ nhiều lần ít hơn TSDĐ được đền bù. Cho nên doanh nghiệp có thể được coi như đã trả trước TTĐ nhiều năm sau.

Để tiện trình bày, giả thiết TSDĐ được đền bù là 120 triệu, TTĐ hàng năm là 15 triệu, nộp hàng năm vào cùng ngày 2.1 mỗi năm. Câu hỏi đặt ra: doanh nghiệp được trừ bao nhiêu năm TTĐ? Cách tính đơn giản: đem 120 triệu chia cho 15 triệu. Doanh nghiệp được trừ 8 năm. Từ năm 2003, doanh nghiệp phải nộp TTĐ mỗi năm 15 triệu. Cách tính này tuy đơn giản nhưng không chấp nhận được, vì nó trái với logic thông thường của kinh tế thị trường là trả trước phải rẻ hơn trả sau. Trả sau (như mua hàng trả chậm chẳng hạn) phải trả nhiều hơn trả trước. Mà ở đây không phải là trả trước 1-2 tháng, cũng không phải 1-2 năm, mà nhiều năm. Bài toán trở nên phức tạp, song trong khoa học quản trị (môn toán tài chính), người ta đã cho công thức tính. Vấn đề quan trọng là xác định mức độ giảm của trả trước so với trả sau. Mức độ này thường được tính theo lãi suất. Chúng ta tạm chấp nhận mức lãi suất thấp nhất là lãi suất tiền gửi ngân hàng, hiện nay là 20%/năm (có ngân hàng áp dụng 24%), để tính toán với những số liệu giả thiết kể trên. Cần lưu ý trước: lãi suất 20% áp dụng trong tính toán phải là lãi suất kép, tức là lãi mẹ đẻ lãi con, vì ở đây là trả trước nhiều năm. Kết quả tính toán là vô định. Vấn đề là ở chỗ 120 triệu, nếu gửi ngân hàng, cho ít nhất 24 triệu lợi tức 1 năm (với lãi suất 20%). TTĐ một năm chỉ 15 triệu, doanh nghiệp sẽ lợi mỗi năm 9 triệu. Sau 8 năm, 120 triệu gốc vẫn còn, mỗi năm vẫn tiếp tục lợi thêm 9 triệu. Do đó đáp số thành vô định. Còn nếu tính theo cách đơn giản nêu trên - đã có cán bộ có trách nhiệm đề cập tới cách tính này, thì sau 8 năm, 120 triệu gốc coi như hết và doanh nghiệp bắt đầu nộp mỗi năm 15 triệu TTĐ. Hai cách tính cho 2 kết quả khác hẳn nhau đến như vậy. Bây giờ coi như doanh nghiệp nộp trước cho thời hạn 8 năm, số phải trả trước là bao nhiêu? Máy tính sẽ cho con số 69 triệu (tính tròn). Nếu coi con số 120 triệu là trả trước cho 8 năm, doanh nghiệp đã trả thừa 51 triệu. Nếu trả trước cho 50 năm? Máy tính cho con số 75 triệu, thừa 45 triệu. Nếu trả trước cho 70 năm? Con số bất ngờ: 90 triệu, thừa 30 triệu. Cho nên nếu quy đổi giá trị TTĐ nộp hàng năm tính từ 1.1.1995 ra giá trị TTĐ phải trả trước vào ngày 2.1.1995 theo lãi suất tiền gửi ngân hàng thời, chúng

ta sẽ có được những con số thú vị vừa nêu. Cách tính này hợp tình, hợp lý không ai có thể phản đối. Nhưng nếu áp dụng thì có lẽ nhà nước sẽ lỗ to so với cách giao đất như đã thực hiện bấy lâu nay.

Từ những trình bày trên cho thấy phải xem xét lại quy định về cho thuê đất kinh doanh khác đối với các doanh nghiệp. Phải đi từ tính chất hợp hiến của quy định này tới các giải pháp cụ thể, các con tính cụ thể trong vận dụng các giải pháp. Có như vậy, quy định của luật pháp mới không những đúng mà còn phải khả thi, phù hợp với điều kiện của kinh tế thị trường mà chúng ta đã chấp nhận.

Từ xưa tới nay, đất luôn là vấn đề quan trọng sống còn của con người. Lịch sử đã ghi lại biết bao cuộc chiến tranh giữa các quốc gia vì chuyện biên giới, thực ra là chuyện tranh chấp đất. Trong một quốc gia, cũng đã có bao cuộc xung đột đẫm máu mang sắc thái tôn giáo, chủng tộc, song cốt lõi cũng là tranh chấp đất. Trong xóm làng, phường phố và ngay trong một gia đình cũng đã có không ít mâu thuẫn có khi dẫn tới xung đột cùng vì tranh chấp đất. Thời bao cấp, tranh chấp đất không xảy ra vì người dân thời đó chỉ cần đất ở. Đất dùng trong sản xuất kinh doanh là việc của nhà nước. Còn đất ở thì nói chung là nguyên cư. Đa số dân cư thành thị là công nhân viên nhà nước, họ chờ nhà của nhà nước cấp, chứ không chờ đất. Dân cư nông thôn xin đất làm nhà không mấy khó khăn. Xi nghiệp được cấp đất sử dụng trong kinh doanh cũng không coi là vốn, không tính giá trị. Mọi người hầu như quên giá trị của đất, thờ ơ với đất. Đất là của mọi người nhưng lại không có chủ cụ thể.

Kinh tế thị trường, sự bùng ra của kinh tế ngoài quốc doanh, sự biến đổi cơ cấu kinh tế dẫn tới đảo lộn nhu cầu sử dụng đất đã hình thành. Tuy không phải là người sở hữu nhưng cá nhân bán đất, cơ quan, xí nghiệp cũng bán đất. Thị trường nhà đất hình thành tự phát, rồi sôi động, rồi lên cơn sốt tùy lúc tùy nơi. Phát sinh tranh chấp đất ở cả thành thị và nông thôn, tình trạng lấn chiếm đất không ít vì tấc đất tấc vàng.

Giải quyết đúng đắn vấn đề đất có tầm quan trọng lớn lao về chính trị, kinh tế và xã hội. Nhưng đất luôn là vấn đề phức tạp. Nó mang tính kế thừa lịch sử, lại rất nhạy cảm với quyền lợi sát sườn của mỗi người. Do đó luật pháp về đất phải được xây dựng rất thận trọng, cần nhắc nhiều mặt, chú ý tới quyền lợi của nhiều tầng lớp, đặc biệt chú ý tính khả thi của luật pháp. Quy định trong luật pháp mà không thi hành được sẽ làm mất uy lực của luật pháp ■