LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2003 VÀ VẤN ĐỀ HỘI NHẬP KINH TẾ QUỐC TẾ

ThS. TRẦN QUANG HUY *

I. MỘT VÀI NÉT KHÁI QUÁT

Khi Quốc hội khoá VIII kỳ họp thứ 2 thông qua Luật đất đai vào ngày 29/12/1987, một trong những đạo luật đầu tiên của thời kỳ đổi mới, trong Luật đã xác định một chủ thể mới trong quan hệ đất đai đó là tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất ở Việt Nam.(1) Lúc đó, theo Điều 50 Luật đất đai năm 1987, Hội đồng Bộ trưởng thực hiện việc giao đất cho đối tác nước ngoài. Cùng ngày 29/12/1987, Quốc hội cũng thông qua Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam. Đây là Luật đầu tư nước ngoài đầu tiên ở nước ta. Tuy nhiên, trong các quy định của Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam lúc đó xác định hình thức sử dụng đất của tổ chức, cá nhân nước ngoài là thuê đất.(2) Chúng tôi không bình luận, tại sao các hình thức pháp lý khác nhau được nói tới trong 2 văn bản luật được thông qua trong cùng một ngày mà vấn đề đặt ra là, tổ chức, cá nhân nước ngoài cần thuê đất thì thủ tục hành chính cho thuê đất được thực hiện ở đâu và như thế nào? Văn bản pháp luật nào quy định về thủ tục cho thuê đất vào lúc đó? Bộ kế hoạch và đầu tư (trước đó là Uỷ ban nhà nước về hợp tác và đầu tư), Bộ ngoại giao hay Tổng cục địa chính lúc đó nay là Bộ tài nguyên và môi trường có vai trò gì trong việc giúp các nhà đầu tư thực hiện các thủ tục hành chính về thuê đất, họ sẽ được hướng dẫn và giúp đỡ như thế nào khi xúc tiến đầu tư và thuê mặt bằng tổ chức sản xuất và kinh doanh ở một thị trường hoàn toàn mới lạ như Việt Nam? Khi thuê đất thì giá cho thuê đất cũng phải được áp giá như thế nào trong các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai? Có nhiều câu hỏi được nêu ra nhưng rất tiếc phải nhiều năm sau mới có quy định về giá cho thuê mặt đất, mặt nước, mặt biển đối với hình thức đầu tư nước ngoài tại Việt Nam và phải lâu hơn nữa mới có quy định về trình tự thủ tục cho thuê đất đối với hình thức đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.(3) Nhắc lại các điều trên để thấy pháp luật đất đai của chúng ta bắt đầu hội nhập một cách đầy ngây thơ như thế nào, qua đó nhận thức một cách đầy đủ hơn về quá trình phát triển. Nếu coi Luật đất đai năm 1987 vẫn là đạo luật thể hiện cơ chế bao cấp trong quan hệ quản lý và sử dụng, thì Luật đất đai năm 1993 đã thể hiện quan hệ thị trường một cách khá rõ nét khi quan tâm nhiều hơn đến quyền và lợi ích của người sử dụng đất, cơ chế quản lý đã phúc đáp được khả năng giao dịch về quyền sử dụng đất của người dân, tạo điều kiện cho người sử dụng đất tiếp cận vốn vay của Nhà nước, được tích tụ đất đai để phát triển nông nghiệp hàng hoá. Luật đất đai này dành riêng một chương quy định về tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức quốc tế thuê đất của

* Giảng viên chính Khoa pháp luật kinh tế
Trường Đại học Luật Hà Nội

Việt Nam và sau đó cụ thể hoá quyền, nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân nước ngoài bằng một pháp lệnh của Uỷ ban thường vụ Quốc hội.[4] Hình thức pháp lý đối với việc sử dụng đất của tổ chức, cá nhân nước ngoài là thuê đất và cùng với quá trình đó, hàng loạt văn bản quy phạm pháp luật ra đời nhằm tiếp cận quan hệ đất đai gắn với quá trình hội nhập kinh tế quốc tế một cách rõ nét hơn. Song, dường như những nỗ lực không mệt mỏi của Nhà nước vẫn chưa thể tháo gỡ được các vướng mắc ngày càng gia tăng trong thủ tục hành chính về thuê đất đối với các nhà đầu tư nước ngoài. Vì rào cản cao nhất và khó vượt qua nhất không chỉ với nhà đầu tư nước ngoài mà ngay cả nhà đầu tư trong nước chính là thủ tục hành chính để tiếp cận được quyền sử dụng đất.

Giá cho thuê đất ở Việt Nam cũng chưa tiếp cận với thông lệ quốc tế còn quá cao so với các nước trong khu vực và sức hấp dẫn đầu tư càng giảm đi khi cơn bão tài chính tiền tệ hoành hành tại Châu Á và chúng ta đứng trước những sự lựa chọn mới trong chính sách đất đai và chính sách đầu tư xích gần với sự hội nhập khu vực và thế giới.

Trong bối cảnh đó, các luật đất đai sửa đổi bổ sung lần lượt ra đời, lần thứ nhất vào năm 1998 góp phần khởi động thị trường bất động sản sau nhiều năm đóng băng, làm cho thị trường này trở nên năng động hơn và cung cấp nhiều đất hàng hoá cho thị trường. Trong lần sửa đổi, bổ sung lần thứ hai vào năm 2001, Luật đất đai đề cập nhiều vấn đề bức xúc mà cho đến nay chúng ta vẫn đang tiếp tục phải đối mặt một cách gay go như vấn đề giá đất, vấn đề bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, vấn đề tăng thẩm quyền cho địa phương trong quản lý nhà nước về đất đai và đặc biệt, lần đầu tiên Nhà nước Việt Nam đề cập chính sách nhà ở, đất ở đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài.

Cách tiếp cận trong các lần sửa đổi Luật đất đai cho thấy hệ thống pháp luật đất đai đang dần "thân thiện" hơn với cơ chế thị trường vì lợi ích của người sử dụng và tiếp cận gần gũi hơn nữa với xu thế hội nhập kinh tế quốc tế. Tuy nhiên, với hơn 220 văn bản được ban hành từ các cơ quan trung ương để triển khai thực thi Luật đất đai năm 1993 trong hơn 10 năm qua khiến mọi giới chức đều không khỏi lo ngại về hệ thống pháp luật vô cùng phức tạp và có tính chắp vá đang đánh mất dần đi sự an toàn pháp lý cho người dân trong quan hệ sử dụng đất. Vì vậy, pháp luật đất đai cần phải biết kế thừa những thành quả lập pháp trong giai đoạn đã qua và tự vượt lên chính những khiếm khuyết từng vấp phải để có cách nhìn đúng đắn trong cải cách hệ thống pháp luật phù hợp với tiến trình hội nhập kinh tế quốc tế.

II. NỘI DUNG CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2003 THỂ HIỆN SỰ HỘI NHẬP KINH TẾ QUỐC TẾ

1. Vấn đề quyền của người nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam

Trước đây, quyền và nghĩa vụ của người nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam không được quy định trong Luật đất đai và qua những lần sửa đổi, bổ sung Luật đất đai vào năm 1998 và 2001 cũng không được đề cập với tính cách là một nội dung cần có sự thay

đổi. Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam hết hiệu lực khi Luật đất đai năm 2003 được triển khai đi vào cuộc sống. Văn bản pháp luật này tồn tại gần 10 năm, trong quãng thời gian đó có biết bao đổi thay trong pháp luật về đầu tư, pháp luật đất đai và dĩ nhiên nó trở nên lạc hậu so với thời cuộc. Lúc đó, khái niệm người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam được sử dụng dưới danh nghĩa cá nhân nước ngoài và chưa có chính sách riêng cho họ. Tuy nhiên, thời gian đã thay đổi và quyền của người nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam được quy định thành một mục riêng trong Luật đất đai năm 2003. Như vậy, quyền sử dụng đất của người nước ngoài được chính thức luật hoá và không còn sự phân biệt trong các văn bản pháp luật khác nhau.

Trước hết, người nước ngoài có nhiều quyền lựa chọn trong việc áp dụng hình thức sử dụng đất ở Việt Nam. Theo Điều 108 Luật đất đai thì tổ chức, cá nhân nước ngoài có quyền lựa chọn giữa hình thức thuê đất trả tiền hàng năm hay trả tiền một lần cho toàn bộ quá trình thuê dù họ xây dựng công trình ngoại giao, văn phòng đại diện của các tổ chức quốc tế tại Việt Nam hay đầu tư vào Việt Nam. Tất nhiên trong thiết kế các điều luật, quyền của nhà đầu tư trả tiền một lần cho cả quá trình thuê hấp dẫn hơn so với nhà đầu tư trả tiền hàng năm song nếu như khả năng tài chính có hạn thì việc chấp nhận trả tiền hàng năm xem ra giúp cho nhà đầu tư dành phần lớn vốn liếng cho kinh doanh thay vì phải trả tiền thuê đất. Trong khi đó, nếu sau này khi khả năng tài chính đã được cải thiện tốt hơn rất nhiều, nhà đầu tư vẫn có cơ hội lựa chọn chuyển sang trả tiền một lần để phù hợp hơn với năng lực kinh doanh khi có thể.

Tất nhiên, tiền thuê đất trả một lần được coi như một sự đầu tư của người thuê đất, họ có nhiều quyền hơn và nhận được sự ưu đãi cao hơn đối với những lĩnh vực và khu vực mà Việt Nam đặc biệt mong chờ các nhà đầu tư quan tâm trong tổng thể phát triển kinh tế xã hội. Các nhà đầu tư không còn băn khoăn quá nhiều trong việc quyết định đầu tư và lựa chọn hình thức sử dụng đất tại Việt Nam. Riêng đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, lần đầu tiên Luật đất đai quy định hình thức giao đất có thu tiền hoặc thuê đất để họ được lựa chọn, trong trường hợp thuê đất họ được trả tiền theo hình thức mà họ mong muốn, theo đó là trả hàng năm hay trả tiền một lần.

Hầu như việc sử dụng đất dù trong khu công nghiệp, khu kinh tế hay khu công nghệ cao, dù đất làm mặt bằng để tổ chức sản xuất kinh doanh hay sử dụng cho hoạt động khoáng sản, việc được quyền lựa chọn hình thức sử dụng đất giúp cho nhà đầu tư an tâm trong việc tính toán chiến lược kinh doanh lâu dài cũng như giải quyết các vướng mắc thường xảy ra trong giai đoạn đầu.

Đối với việc sử dụng đất trong khu công nghiệp, bên cạnh được lựa chọn hình thức sử dụng đất, nhà đầu tư nước ngoài không những được thuê đất từ Nhà nước mà còn được thuê hoặc thuê lại đất gắn liền với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư xây dựng

kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp. Không những vậy, Nhà nước Việt Nam đặc biệt khuyến khích nhà đầu tư nước ngoài với khả năng tài chính lớn đầu tư vào hạ tầng khu công nghiệp và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp. Các doanh nghiệp Việt Nam với khả năng đầu tư có hạn, trong khi đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp bao giờ cũng yêu cầu năng lực tài chính dồi dào từ phía nhà đầu tư thì việc tham gia đầu tư của tổ chức, cá nhân nước ngoài giúp chúng ta nhanh chóng hoàn thành bản đồ quy hoạch các khu công nghiệp với mức độ hoàn thiện cao về cơ sở hạ tầng nhằm thu hút việc lấp đầy các khu công nghiệp. Bên cạnh việc kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp đang mở cho nhà đầu tư nước ngoài hướng kinh doanh mới thì việc xây dựng các chung cư cao tầng bên ngoài các khu công nghiệp cũng được Nhà nước Việt Nam khuyến khích nhằm giải quyết chỗ ở cho hàng vạn lao động Việt Nam thường phải tự lo liệu nơi ở từ trước đến nay. Trong quy hoạch tổng thể các khu công nghiệp, khu chế xuất người ta thường mới tính đến hiệu quả trong kinh doanh mà chưa thực sự quan tâm đến nơi ăn chốn ở của đa số người lao động. Hàng vạn công nhân rất quan tâm đến nhu cầu thuê mướn các căn hộ chung cư gần nơi làm việc với mức giá thấp và phù hợp với thu nhập của họ. Tuy nhiên, càng công nghiệp hoá nhanh, các nhu cầu nhà ở càng bức xúc và Nhà nước chứ không phải ai khác phải có trách nhiệm tháo gỡ những khó khăn này. Trong khi chính quyền các địa phương đang lúng túng về vốn, quy hoạch và các cơ chế, chính sách thì các doanh nghiệp trong nước cũng như các nhà đầu tư nước ngoài rất nên nắm bắt cơ hội này để được giao đất có thu tiền hoặc thuê đất để xây nhà bán hoặc cho thuê. Tiêu chuẩn các căn hộ chung cư này chỉ ở mức giá "bình dân", các nhà đầu tư nhanh chóng triển khai xây dựng công trình và không hề lo ngại về thị trường thuê nhà đang có nhu cầu tăng cao. Qua đó, họ sử dụng hiệu quả vốn đầu tư và chủ động tham gia thị trường bất động sản, một thị trường giàu tiềm năng ở Việt Nam.

Đối với các khu công nghệ cao, nhà nước Việt Nam khuyến khích các tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghệ cao tương tự như đối với việc sử dụng đất trong khu công nghiệp. Song cần lưu ý rằng, chúng ta đặc biệt mong muốn họ sử dụng đất vào mục đích phát triển khoa học và công nghệ, chuyển giao công nghệ tiên tiến cho Việt Nam để xây dựng kinh tế trí thức của một nước Việt Nam công nghiệp trong tương lai gần.

Như vậy, trong mọi lĩnh vực đầu tư, hầu như các tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đều có thể tham gia thị phần đầu tư mà không gặp bất cứ khó khăn gì về cơ chế, chính sách cũng như khả năng cạnh tranh. Ngay với các doanh nghiệp Việt Nam trên "sân nhà" nhưng vốn yếu về năng lực tài chính và trình độ công nghệ nếu không nắm bắt tốt các cơ hội kinh doanh vẫn có thể thua kém doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài ngay cả trọng những lĩnh vực chúng ta có kinh nghiệm. Đối với lĩnh vực đầu tư kinh doanh nhà ở, kinh doanh bất động sản và kinh doanh mặt bằng

vốn là những "miền đất hứa" từ xưa đến nay vẫn chỉ dành riêng cho tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân trong nước thì nay Luật đất đai năm 2003 đã dành cho nhà đầu tư nước ngoài cơ hội chủ động tham gia thị trường nhà đất. Quyền và lợi ích mang lại từ hoạt động đầu tư vào thị trường bất động sản được bảo hộ đầy đủ từ phía Nhà nước Việt Nam.

Có một nghịch lý ở Việt Nam là trong khi đa phần người dân có thu nhập còn thấp nhưng với những căn hộ có tiêu chuẩn cao được bán tại những khu đô thị hiện đại tại Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh thì gần như khả năng cung cấp còn hạn chế và không đáp ứng được nhu cầu. Vì vậy, nếu như các nhà đầu tư sẵn sàng kinh doanh trong một chu kỳ 50 năm mà lĩnh vực kinh doanh này là bất động sản thì với một thị trường giàu tiềm năng như ở Việt Nam, chúng tôi cho rằng, họ không quá khó để khẳng định lợi thế kinh doanh từ việc xây nhà để bán hoặc cho thuê trong thời hạn thuê đất.

2. Chính sách đối với Việt kiều

Đảng và Nhà nước Việt Nam trước đây cũng như hiện nay rất quan tâm đến hàng triệu bà con Việt kiều sinh sống làm ăn tại nước ngoài, có nhiều chính sách quan trọng nhằm đáp ứng yêu cầu và nguyện vọng của người Việt Nam định cư ở nước ngoài.[5] Các chính sách được thể hiện là:

+ Chính sách đại đoàn kết của Đảng và Nhà nước Việt Nam coi kiều bào ta tại nước ngoài là một bộ phận bất di bất dịch của cộng đồng các dân tộc Việt Nam cùng phấn đấu và chấn hưng đất nước.

+ Chính sách thu hút đầu tư, tạo mọi điều kiện để kiều bào ta có thể đầu tư về nước theo quy định của Luật khuyến khích đầu tư trong nước hoặc Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam, tạo điều kiện cho kiều bào đầu tư vào các khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế cũng như chuyển nguồn kiều hối về nước.

+ Chính sách nhà ở, đất ở đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tạo điều kiện cho kiều bào được mua nhà và có quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam, được sinh sống, làm ăn lâu dài và có quyền lợi như đồng bào ta ở trong nước.

Trên cơ sở những chính sách chủ yếu đã nêu, Luật đất đai sửa đổi, bổ sung năm 2001 và sau đó được cụ thể hoá bằng Nghị định số 81/2001/NĐ-CP ngày 5/11/2001 cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài đáp ứng các điều kiện nhất định được mua nhà ở và có quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam. Kế thừa tinh thần đó, khoản 1 và 2 Điều 121 Luật đất đai năm 2003 chính thức xác định các trường hợp được phép mua nhà và quyền của người Việt Nam định cư ở nước ngoài khi được mua nhà ở và có quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam. Theo đó, họ được quyền thế chấp nhà ở gắn liền với đất ở để vay tiền của mọi tổ chức tín dụng hoạt động tại Việt Nam, được phép bán nhà cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước cũng như người Việt Nam định cư ở nước ngoài đủ điều kiện mua nhà tại Việt Nam, để lại thừa kế, tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở cho Nhà nước, tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đủ điều kiện mua nhà theo quy định.

Với các quy định nêu trên, Luật đất đai năm 2003 đã tạo mọi điều kiện tối đa cho kiều bào ta ở nước ngoài đầu tư về nước được quyền sử dụng đất theo những hình thức thuận lợi nhất và đầu tư ở nhiều lĩnh vực khác nhau kể cả được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam. Các chính sách nói trên thực sự thông thoáng và thể hiện sự quan tâm đến kiều bào ở nước ngoài trong công cuộc xây dựng đất nước.

3. Vấn đề thủ tục hành chính về giao đất, cho thuê đất

Luật đất đai năm 2003 đã nhất thể hoá các thủ tục hành chính về giao đất, cho thuê đất cho mọi đối tượng sử dụng đất. Nếu như trước đây, đối tượng sử dụng đất là người nước ngoài có quy định riêng về trình tự, thủ tục cho thuê đất, tổ chức trong nước có quy định riêng, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản có văn bản riêng. Nói tóm lại, có hàng loạt văn bản của Chính phủ, của các bộ ngành quy định riêng về thủ tục hành chính trong giao đất và cho thuê đất khiến cho việc áp dụng các loại thủ tục vừa rườm rà, phiền hà và gây nhiều khó khăn cho người có nhu cầu xin giao đất và thuê đất. Đối với nhà đầu tư trong nước, các thủ tục đã phức tạp thì nhà đầu tư nước ngoài càng thêm những khó khăn không đáng có từ thủ tục hành chính về thuê đất.

Vì vậy, cải cách thủ tục hành chính luôn là công việc quan trọng mà công quyền của chúng ta nhiều năm qua đang vượt qua trở ngại để tiến lên. Thủ tục hành chính về đất đai đã quy về một mối chung cho mọi đối tượng sử dụng đất, dù đó là người nước ngoài hay tổ chức, cá nhân trong nước không có sự phân biệt ở những văn bản khác nhau. Điều 122 của Luật đất đai năm 2003 xác định rõ việc nộp hồ sơ xin giao đất, thuê đất, nơi nộp hồ sơ, các loại giấy tờ có liên quan, thời gian thực hiện thủ tục. Việc giao đất, thuê đất được phân chia rõ ràng bởi loại đất phải giải phóng mặt bằng và loại chưa giải phóng mặt bằng.

Các thủ tục được quy định cụ thể, minh bạch, xác định quy trình theo hướng hợp tác với các nhà đầu tư để tháo gỡ những khó khăn cho họ để các doanh nhân và doanh nghiệp chú tâm lo cho sản xuất và kinh doanh mà không còn sự lo lắng mỗi khi phải giải quyết thủ tục hành chính liên quan đến đất đai hoặc được quyền sử dụng đất.

Cùng với thủ tục hành chính được minh bạch hoá là sự ra đời của những tổ chức dịch vụ công trong quản lý và sử dụng đất đai. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, tổ chức phát triển quỹ đất, tổ chức hoạt động tư vấn trong quản lý và sử dụng đất đai sẽ góp phần phân định giữa chức năng quản lý hành chính nhà nước và chức năng kinh tế trong lĩnh vực đất đai cũng như đảm bảo cho người sử dụng đất làm các thủ tục nhanh chóng khi thực hiện quyền của mình.

Đối với người sử dụng đất khi thực hiện các quyền chuyển quyền của mình không còn lo lắng khi không nắm rõ được quy định ở văn bản pháp luật nào. Hiện nay, từ Điều 126 đến Điều 131 Luật đất đai năm 2003 đã quy định chi tiết về từng loại thủ tục, thời gian làm thủ tục, cơ quan làm thủ tục. Người sử dụng đất cảm thấy yên tâm với các quy

định trong luật khi thực hiện các quyền của mình, không còn cảm giác trốn tránh, né luật và tự nguyện thực hiện thủ tục hành chính nơi công quyền.

4. Các quy định về giá đất

Vừa qua Chính phủ đã ban hành Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 về khung giá và phương pháp xác định giá đất để uỷ ban nhân dân các tỉnh và thành phố trực thuộc trung ương công bố bảng giá đất của địa phương mình vào ngày 1/1 hàng năm. Theo đó, khi áp giá thực hiện các nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, dù đó là nhà đầu tư nước ngoài, người sử dụng đất ở trong nước không còn lo ngại bởi các quy định sẽ áp giá khác nhau. Trước đây, có tình trạng Bộ tài chính ban hành nhiều quyết định riêng rẽ quy định về giá cho thuê đất đối với tổ chức trong nước, tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư vào Việt Nam, dẫn tới không công bằng khi áp giá cho các dự án đầu tư trong nước và dự án đầu tư nước ngoài. Giá cho thuê đất trong nước thông thường chỉ bằng 1/5 so với giá cho thuê đất đối với nhà đầu tư nước ngoài.(6) Điều dễ nhận thấy là giá cho thuê đất ở Việt Nam đã cao, không hấp dẫn đầu tư lại có sự phân biệt đối xử trong việc cho thuê giữa doanh nghiệp trong nước và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài khiến nhiều nhà đầu tư không còn tha thiết thực hiện sứ mệnh làm ăn lâu dài tại Việt Nam. Bởi vậy, tới đây chúng ta sẽ không áp dụng chính sách 2 giá với tổ chức kinh tế ở trong nước và với nhà đầu tư nước ngoài mà thống nhất chung một mặt bằng giá đất áp dụng cho mọi đối tượng. Có như vậy mới góp phần tạo sự công bằng giữa các thành phần kinh tế, đảm bảo quyền tự do kinh doanh của các loại hình doanh nghiệp và hạn chế đến mức thấp nhất những quy định thể hiện sự phân biệt đối xử giữa các loại hình doanh nghiệp khác nhau.

Luật đất đai năm 2003 cùng với việc xây dựng đạo luật đầu tư và bảo hộ chúng sẽ tạo dựng cho hệ thống pháp luật của Nhà nước ta diện mạo mới trong công cuộc đổi mới đất nước và góp phần vào quá trình hội nhập kinh tế quốc tế./.

---

(1), (2)Xem: *"Luật đất đai và Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam"*, Nxb. Pháp lý , Hà Nội 1988.

(3).Xem: Quyết định số 210a của Bộ tài chính, ngày 1/4/1990 và Thông tư số 1124 của Tổng cục địa chính ngày 8/9/1995 về trình tự thủ tục cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài. Sau đó văn bản này được thay thế bởi Thông tư số 679 của Tổng cục địa chính ngày 12/5/1997.

(4).Xem: Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất tại Việt Nam của Uỷ ban thường vụ Quốc hội ngày 14/10/1994; Nxb. Bản đồ 1997, tr. 699.

(5). Theo Tạp chí Quê hương số tháng 3/2002 hiện nay có khoảng 2,6 triệu người Việt Nam đang làm ăn sinh sống tại gần 100 quốc gia ở vùng lãnh thổ trên thế giới, nhiều nhất là ở Hoa Kỳ gần 1,5 triệu người, ở Pháp khoảng 320 ngàn người trong đó có trên 30 ngàn tri thức, ở Canađa khoảng 180 ngàn người với trên 18 ngàn tri thức và ở Úc có 300 ngàn người với hơn 32 ngàn tri thức.

(6).Xem: Quyết định số 189 của Bộ trưởng Bộ tài chính ngày 24/11/2000 về giá cho thuê mặt đất, mặt biển đối với hình thức đầu tư nước ngoài tại Việt Nam so sánh với Quyết định số 1357 của Bộ trưởng Bộ tài chính ngày 30/12/1995 về khung giá cho thuê đất đối với tổ chức ở trong nước).