

VIỆN HÀN LÂM KHOA HỌC XÃ HỘI VIỆT NAM

HỌC VIỆN KHOA HỌC XÃ HỘI

PHẠM THỊ TƯỜNG VINH

**CHO THUÊ ĐẤT ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ
THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM TỪ THỰC TIỄN
TỈNH QUẢNG NAM**

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

HÀ NỘI, năm 2018

VIỆN HÀN LÂM KHOA HỌC XÃ HỘI VIỆT NAM

HỌC VIỆN KHOA HỌC XÃ HỘI

PHẠM THỊ TƯỜNG VINH

**CHO THUÊ ĐẤT ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ
THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM TỪ THỰC TIỄN
TỈNH QUẢNG NAM**

Chuyên ngành : Luật kinh tế

Mã số : 838.01.07

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC:

PGS.TS. NGUYỄN NHƯ PHÁT

HÀ NỘI, năm 2018

LỜI CẢM ƠN

Trước hết, tác giả luận văn xin gửi lời cảm ơn chân thành nhất tới các thầy giáo, cô giáo Học viện Khoa học xã hội đã luôn giúp đỡ, tạo điều kiện cho học viên trong quá trình học tập và nghiên cứu tại Nhà trường.

Đồng thời, tác giả xin được gửi lời cảm ơn sâu sắc tới PGS. TS Nguyễn Như Phát người trực tiếp hướng dẫn, chỉ bảo và giúp đỡ tác giả hoàn thành luận văn thạc sỹ này.

Nội dung trình bày trong Luận văn là những kết quả nghiên cứu bước đầu. Mặc dù đã cố gắng hết sức song trong quá trình nghiên cứu, thu thập tài liệu vẫn không thể tránh khỏi những thiếu sót, chưa hoàn thiện. Tác giả rất mong nhận được những ý kiến đóng góp quý báu của thầy cô để hoàn thiện luận văn, nâng cao hiểu biết về đề tài này và tạo cơ sở cho việc nghiên cứu chuyên sâu hơn trong tương lai.

Tác giả luận văn

Phạm Thị Tường Vinh

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan luận văn với đề tài “Cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư theo pháp luật Việt Nam hiện nay từ thực tiễn tỉnh Quảng Nam” là do tác giả thực hiện dưới sự hướng dẫn của PGS.TS. Nguyễn Như Phát, các số liệu nêu trong luận văn là trung thực. Kết quả nghiên cứu của luận văn dựa trên quá trình thu thập thông tin, khảo sát. Tôi xin chịu trách nhiệm về nghiên cứu của mình.

Tác giả luận văn

Phạm Thị Tường Vinh

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

HĐND	: Hội đồng nhân dân
KTTT	: Kinh tế thị trường
SDĐ	: Sử dụng đất
UBND	: Ủy ban nhân dân

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
CHƯƠNG 1. CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ CHO THUÊ ĐẤT VÀ PHÁP LUẬT VỀ CHO THUÊ ĐẤT ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ	6
1.1. Khái quát về cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư	6
1.2. Nội dung pháp luật về cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư	17
CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ CHO THUÊ ĐẤT ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH QUẢNG NAM	21
2.1. Thực trạng pháp luật về cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư	21
2.2. Thực hiện pháp luật về cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Nam	40
CHƯƠNG 3. GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT CHO THUÊ ĐẤT ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ	58
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư	58
3.2. Một số giải pháp hoàn thiện pháp luật cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư	62
3.3. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư	64
KẾT LUẬN	69
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	69

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là một trong các tư liệu sản xuất quan trọng và việc sử dụng đất đai là vấn đề thiết yếu, được cả thế giới, trong đó Việt Nam quan tâm. Chính vì vậy, các hình thức sử dụng đất đai là vấn đề cần phải chú ý trong việc xây dựng khung chính sách, pháp luật. Một trong những hình thức đó là hoạt động cho thuê đất, thể hiện việc Nhà nước phân bổ tư liệu sản xuất quan trọng cho người sử dụng. Việc phát triển kinh tế - xã hội thường thông qua các dự án từ nguồn lực của các nhà đầu tư, trong đó có các dự án mà sử dụng tư liệu sản xuất là đất đai. Chính vì vậy, Nhà nước tạo điều kiện cho các chủ thể nhất định bằng hình thức giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư; và hiện nay, hình thức chủ yếu là cho thuê đất.

Luật Đất đai 2013 được ban hành, khắc phục những hạn chế của Luật Đất đai 2003, đồng thời cụ thể hóa các quan điểm đổi mới của Đảng phát huy nguồn lực đất đai cho phát triển nhanh kinh tế - xã hội theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa. Luật Đất đai năm 2013 đã có nhiều đổi mới trong công tác cho thuê đất. Luật đã thu hẹp các trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất và cơ bản chuyển sang thuê đất nhằm sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, cùng với việc ban hành Luật Doanh nghiệp năm 2014, Luật Đầu tư năm 2014, Luật Nhà ở 2014 đã thay đổi căn bản hoạt động quản lý đất đai của Việt Nam theo hướng hội nhập sâu rộng hơn với thế giới. Có thể nói, cùng với sự phát triển của quá trình đổi mới, chính sách pháp luật đất đai từng bước giải phóng sức sản xuất, góp phần khai thác nguồn lực đất đai hiệu quả hơn, chuyển nguồn tài chính tiềm năng từ đất đai thành nguồn tài chính hiện thực cho đầu tư phát triển của xã hội. Hoạt động quản lý, sử dụng đất của các chủ sử dụng đất theo Luật Đất đai 2013, bên cạnh những thành tựu đạt được còn bộc lộ những tồn tại, hạn chế nhất định. Tại hầu hết các địa phương, việc cho thuê đất dư dôi so với khả năng, nhu cầu sử dụng đất thực sự tại một số dự án lãng phí tài nguyên đất; chính sách giá đất chưa phù hợp, chưa tương xứng với bản chất kinh tế, xã hội của các quan hệ sử

dụng đất làm gia tăng chi phí đầu vào của các dự án, làm phát sinh nhiều tham ô tham nhũng từ đất đai; hiệu quả huy động vốn từ quỹ đất sạch còn thấp; có sự phân biệt rõ rệt giữa doanh nghiệp trong và ngoài nước về phương thức thanh toán tiền thuê đất, về quyền nhận chuyển nhượng các dự án xây dựng khu nhà ở, khu đô thị. Tỷ lệ các dự án mới bỏ hoang còn diễn ra tràn lan trên phạm vi cả nước gây thất thoát và lãng phí nguồn lực đất đai của toàn dân. Hơn nữa khi Luật Đất đai 2013 và đồng loạt các luật mới có hiệu lực đi vào thực tiễn, cũng đã nảy sinh rất nhiều những bất cập do sự lúng túng của các cơ quan thực thi, trông chờ vào văn bản hướng dẫn thi hành, đồng thời ở góc độ lý luận pháp lý thì chưa có nhiều công trình mới ra đời để đáp ứng vấn đề lý luận cho pháp luật về đất đai theo tinh thần của đổi mới và hội nhập.

Vì vậy, trong quá trình thi hành pháp luật đã phát hiện ra một số bất cập trên và với mục đích khắc phục những bất cập thì tác giả lựa chọn nghiên cứu luận văn *“Cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư theo pháp luật Việt Nam từ thực tiễn tỉnh Quảng Nam”*. Việc nghiên cứu các quy định pháp luật có liên quan đến cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư. Từ đó, thông qua phân tích việc thi hành các quy định này tại thực tiễn tỉnh Quảng Nam để phát hiện những hạn chế và nguyên nhân; trên cơ sở đó đề xuất phương hướng, giải pháp thực thi pháp luật về cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Pháp luật về cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư là vấn đề mang tính thiết thực với đời sống xã hội, có tính thời sự cao. Do đó, từ trước đến nay đã có nhiều công trình nghiên cứu về vấn đề này thông qua các cấp độ khác nhau như: Luận án, Luận văn, Khóa luận hay các bài báo tạp chí chuyên ngành Luật. Có thể kể ra một số công trình nghiên cứu như:

- TS. Trần Quang Huy, (2008), Pháp luật về hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, Luận án Tiến sĩ, Viện Nhà nước và Pháp luật.
- Bùi Thị Chín (2011), Những vấn đề pháp lý về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, khoá luận tốt nghiệp, Đại học Luật Hà Nội.
- Nguyễn Quang Tuyền, Nguyễn Vĩnh Diện (2014), Những điểm mới của Luật

đất đai năm 2013 về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, Dân chủ và Pháp luật.

- Nguyễn Xuân Trọng (2014); Quy định mới về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trong Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành, Luật học, (Đặc san Luật Đất đai 2013).

- Trần Thị Thanh Hợp (2010), Những vấn đề pháp lý trong hoạt động cho thuê đất của nhà nước, luận văn thạc sĩ luật học, Đại học Luật Hà Nội.

Nhìn chung, các công trình nghiên cứu này mặc dù xem xét trên các phương diện, góc độ nghiên cứu nào thì các ý kiến, đánh giá đều đi đến nhận thức chung là pháp luật về cho thuê đất có vai trò quan trọng đối với việc phân phối, sử dụng đất đai là tư liệu sản xuất đặc biệt của xã hội. Tuy nhiên, đa số những công trình nghiên cứu của các tác giả nêu trên lại bao quát rất nhiều vấn đề về pháp luật về giao đất, cho thuê đất nói chung dưới góc độ của Luật Đất đai trước 2013 chứ không đi sâu vào nghiên cứu một cách đầy đủ, mang tính hệ thống cơ sở lý luận và thực tiễn áp dụng các quy định của pháp luật về đất đai đã có sửa đổi một số quy định căn bản đối với hoạt động cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư, chưa cập nhật được sự phát triển của những quy định pháp luật trong những năm gần đây dưới góc độ đầu tư trên quyền sử dụng đất được cho thuê. Vì thế, đến nay, về cơ bản việc nghiên cứu vấn đề “pháp luật cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư” vẫn là vấn đề mới trong khoa học pháp lý Việt Nam, cần phải được quan tâm và tiếp tục phát triển. Luận văn đã kế thừa kết quả nghiên cứu của các nghiên cứu trước đây và tập trung vào phân tích các quy định của pháp luật hiện hành đồng thời đưa ra thực trạng về việc áp dụng quy định này trên thực tế từ đó có những đánh giá, nhận xét nhằm đưa ra những kiến nghị giúp việc thực thi và định hướng sửa đổi được hiệu quả hơn.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục tiêu nghiên cứu

Mục đích nghiên cứu của luận văn là thông qua kết quả nghiên cứu về lý luận pháp luật của Việt Nam về cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư cũng như thực tiễn thi hành pháp luật tại tỉnh Quảng Nam để đưa ra các giải pháp góp phần hoàn

thiện pháp luật về thuê đất để thực hiện dự án đầu tư và nâng cao hiệu quả thi hành lĩnh vực pháp luật này ở Việt Nam.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

+ Nghiên cứu những vấn đề về cơ sở lý luận về cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư và pháp luật về cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư. Để từ đó nắm rõ bản chất, lý luận và đặt ra những yêu cầu mà pháp luật về cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư cần đạt được để phù hợp với lý luận trên.

+ Phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật hiện hành về thuê đất để thực hiện dự án đầu tư và việc thực hiện pháp luật nhằm chỉ ra những thành tựu, những hạn chế, khiếm khuyết và nguyên nhân. Trên cơ sở đó, Luận văn đề cập sự cần thiết của việc hoàn thiện chế định pháp luật về thuê đất để thực hiện dự án đầu tư, định hướng và giải pháp đảm bảo thực thi pháp luật về thuê đất để thực hiện dự án đầu tư ở Việt Nam hiện nay.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Phù hợp đề tài đã chọn, luận văn không nghiên cứu toàn bộ hoạt động của cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư mà chỉ tập trung nghiên cứu về cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư dưới góc độ lý luận pháp luật và thực tiễn. Luận văn đi sâu vào nghiên cứu, phân tích về sự cần thiết phải có quy định của pháp luật về cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư. Bên cạnh đó, luận văn phân tích các quy định của pháp luật hiện hành về vấn đề liên quan cũng như có sự so sánh, đối chiếu với các quy định trước đây; nghiên cứu thực trạng của sự hỗ trợ này và đưa ra một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả của pháp luật về cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Phạm vi nghiên cứu là các quy định của Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành về việc cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư giữa Nhà nước với tư cách đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai với tổ chức, cá nhân trong nước, ngoài nước có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam.

5. Cơ sở lý luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Cơ sở lý luận

Để đạt được mục tiêu nghiên cứu mà đề tài đặt ra, luận văn được nghiên cứu trên cơ sở phương pháp luận biện chứng duy vật và các phương pháp như phương pháp duy vật lịch sử được tác giả sử dụng để mô tả tiến trình phát triển của pháp luật cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư trong điều kiện kinh tế xã hội của Việt Nam.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

- Phương pháp phân tích, so sánh luật học, phương pháp tổng hợp, trích dẫn, thống kê ... về các vấn đề pháp lý liên quan đến pháp luật cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của luận văn

6.1. Ý nghĩa lý luận

Luận văn tiếp tục làm sáng tỏ các quy định mới nhất của pháp luật về cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư. Trên cơ sở so sánh với các quy định pháp luật trước đây để phân tích, đánh giá khách quan các quy định của pháp luật Việt Nam cũng như thực trạng của các quy định hiện hành về vấn đề này để tìm ra sự tiến bộ của các quy định pháp luật hiện hành.

6.2. Ý nghĩa thực tiễn

Căn cứ vào thực trạng pháp luật và thực tiễn thi hành áp dụng pháp luật tại tỉnh Quảng Nam. Từ đó luận văn đưa ra một số kiến nghị, giải pháp giúp nâng cao hiệu quả hoạt động cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

7. Kết cấu của luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo và danh mục các từ viết tắt, luận văn gồm 3 chương với kết cấu như sau:

- Chương 1: Cơ sở lý luận về cho thuê đất và pháp luật về cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

- Chương 2: Thực trạng và thực tiễn thực hiện pháp luật về cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

- Chương 3: Giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

CHƯƠNG 1

CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ CHO THUÊ ĐẤT VÀ PHÁP LUẬT VỀ CHO THUÊ ĐẤT ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ

1.1. Khái quát về cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư

1.1.1. Cơ sở lý luận của việc cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư

Đất đai là tư liệu sản xuất thiết yếu; là nguồn tài nguyên hữu hạn của mỗi quốc gia, là điều kiện cơ bản cho mọi hoạt động của đời sống và sản xuất của tất cả các quốc gia, trong đó có Việt Nam. Trong quá trình xây dựng, đổi mới đất nước, thực hiện công nghiệp hóa, hiện đại hóa thì vấn đề đất đai trở thành một vấn đề bức thiết, đặt ra các yêu cầu sao cho sử dụng hiệu quả, hợp lý, bền vững, gia tăng được giá trị của đất đai. Trên thế giới, hình thức sở hữu đất đai không giống nhau, nhưng có các hình thức cơ bản: Sở hữu nhà nước, sở hữu tập thể, sở hữu tư nhân, sở hữu toàn dân... Pháp luật Singapore có thừa nhận chế độ sở hữu tư nhân đối với đất đai, nhưng có đến 90% diện tích đất thuộc sở hữu nhà nước [28; tr 45-tr 48]. Còn hệ thống pháp luật các nước như Mỹ, Đức, Nhật, Nga... khác với pháp luật Việt Nam và Trung Quốc, đều thừa nhận tư nhân là một trong các hình thức sở hữu đất đai. Theo quy định của Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản pháp luật về đất đai thì Việt Nam chỉ thừa nhận hình thức sở hữu toàn dân về đất đai và đại diện chủ sở hữu là Nhà nước. Đất đai được xem là nguồn tài nguyên thiên nhiên; tuy nhiên, không phải như một số nguồn tài nguyên khác chỉ có tác dụng khai thác sử dụng mà không thể cải tạo thì đất đai cần phải được cải tạo thường xuyên để nâng cao giá trị và tiếp tục sử dụng từ đời này sang đời khác. Để có được giá trị đến thời điểm hiện tại, giá trị của đất đai tồn tại giá trị lao động, cải tạo của các thế hệ đi trước, do đó đất đai không thể là sở hữu của riêng một cá nhân nào mà phải thuộc sở hữu toàn dân. Tuy nhiên, “toàn dân” không phải là một chủ thể cụ thể, không thể tự mình thực hiện các quyền năng của chủ sở hữu đất gồm chiếm hữu, sử dụng, định đoạt. Vì vậy, cần phải có một chủ thể cụ thể đại diện cho chủ thể “toàn dân” để thực hiện các quyền của mình trên đất; và theo thể chế của

Việt Nam thì chủ thể đại diện đó là Nhà nước. Việc này được công nhận trong các chủ trương, chính sách của Đảng và các quy định pháp luật. Ngoài ra, cũng thông qua các quy định pháp luật, Nhà nước phân bổ tư liệu sản xuất quan trọng này đến các chủ thể sử dụng đất cụ thể như cá nhân, hộ gia đình, tổ chức, cộng đồng dân cư... Mặt khác, Nhà nước là một thiết chế chính trị được lập ra để thay mặt người dân quản lý các vấn đề khác nhau của đời sống kinh tế, xã hội, trong đó có việc quản lý đất đai; vì vậy, Nhà nước cũng được trao cho chức năng thống nhất quản lý đất đai.

Luật Đất đai 2013 đã sửa đổi, bổ sung làm rõ hơn vai trò đại diện chủ sở hữu. Theo đó, Nhà nước thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai thông qua các cơ quan gồm Quốc hội, Chính phủ, HĐND các cấp và UBND các cấp với định chế rõ ràng hơn, cụ thể hơn về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của các cơ quan này trong lĩnh vực đất đai. Vai trò của Nhà nước trong lĩnh vực đất đai được xem xét, đánh giá với ba tư cách: (i) Tư cách đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai; (ii) Tư cách thống nhất quản lý đất đai; (iii) Tư cách của người sử dụng đất trong từng trường hợp cụ thể. Trong mỗi tư cách, Nhà nước có các quyền hạn và nhiệm vụ không giống nhau. Luật đất đai năm 2013 đã có quy định đề cập rõ hơn quyền hạn, nhiệm vụ của Nhà nước dưới khía cạnh thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai [29; tr.78-84].

Với tư cách đại diện chủ sở hữu Nhà nước có một số quyền luật định như quyền quyết định mục đích sử dụng đất thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; quyền quy định hạn mức sử dụng và thời hạn sử dụng đất; quyền thu hồi, trưng dụng đất trong một số trường hợp nhất định; quyền trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất thông qua hình thức giao đất, cho thuê đất cho các đối tượng có nhu cầu sử dụng đất.... Nhà nước là đại diện chủ sở hữu nhưng Nhà nước không sử dụng được đất đai và đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do đó cần phải có cơ chế phân phối quỹ đất đến những người sở hữu thực sự.

Về bản chất, phân phối và phân phối lại đất đai là tổng hợp các hành vi pháp lý có liên quan chặt chẽ với nhau của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trong việc

phân chia lại một cách hợp lý quỹ đất đai, nhằm giải quyết hài hoà lợi ích của Nhà nước, mọi chủ thể sử dụng đất. Để thực hiện phân phối và phân phối lại đất đai, Nhà nước thực hiện giao đất không thu tiền sử dụng (Luật Đất đai năm 1987) và thực hiện đồng thời giao đất không thu tiền sử dụng và giao đất, cho thuê đất có thu tiền sử dụng đối với mọi tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất (từ Luật Đất đai năm 1993 đến nay). Nếu như Luật Đất đai 1987 mang nặng tính hành chính, mệnh lệnh, chủ yếu chỉ giải quyết mối quan hệ hành chính về đất đai giữa Nhà nước với người được giao, cấp đất; Nhà nước chưa thừa nhận giá đất trong văn bản pháp luật, cụ thể Nhà nước tiến hành giao, cấp đất cho các doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân không thu tiền sử dụng; giá đất không được đề cập đến và Nhà nước quản lý đất đai theo diện tích, loại, hạng đất thì sự ra đời của Luật Đất đai năm 1993 đã khắc phục được những nhược điểm này. Luật Đất đai năm 1993 đã khẳng định giá trị của đất đai thông qua việc thừa nhận giá của các loại đất để tính thuế chuyển quyền sử dụng đất, thu tiền khi giao đất hoặc cho thuê đất, tính giá trị tài sản khi giao đất, bồi thường thiệt hại về đất khi thu hồi đất; Chính phủ quy định khung giá các loại đất đối với từng vùng và theo từng thời gian (Điều 12 Luật Đất đai 1993). Qua đó, việc quản lý đất đai được mở rộng và bao gồm cả quản lý theo giá trị của từng loại đất. Như vậy, bên cạnh hình thức giao đất không thu tiền đối với một số trường hợp nhất định, Nhà nước tiến hành giao đất, cho thuê đất có thu tiền sử dụng. Với những điểm mới của Luật Đất đai năm 1993, việc công nhận quyền sử dụng đất là một loại tài sản đã tạo cho quyền sử dụng đất tách khỏi quyền sở hữu đất đai và trở thành một loại quyền có tính độc lập tương đối, quyền sử dụng đất phát sinh trên cơ sở quyền sở hữu toàn dân về đất đai thông qua việc Nhà nước với tư cách đại diện chủ sở hữu thực hiện việc giao đất, cho thuê đất và công nhận quyền sử dụng đối với đất đang sử dụng ổn định. Có thể thấy một trong các hình thức cơ bản để phân phối quỹ đất đến từng chủ thể sử dụng đất là hoạt động cho thuê đất. Tuy nhiên, Luật Đất đai năm 1987, đã bỏ sót hình thức cơ bản này. Qua quá trình thi hành pháp luật, nhận ra bất cập trên thì hình thức này được công nhận từ pháp luật đất đai năm 1993. Và việc cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư cũng được đưa vào

pháp luật đất đai năm 1993, cho thấy Nhà nước đã có tư tưởng lập pháp tiến bộ hơn so với thời kỳ trước. Việc này mang lại lợi ích rất lớn trong việc sử dụng triệt để, không lãng phí tài nguyên vô giá là đất đai.

Như vậy, các quy định cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư đã ra đời và hoàn thiện cùng với các lần thay thế, sửa đổi pháp luật về đất đai. Từ đó, đảm bảo cho việc quản lý đất đai của Nhà nước tập trung, thống nhất và phân bổ đất đai đến những nhà đầu tư có nhu cầu sử dụng đất thật sự, tạo công bằng giữa những nhà đầu tư có nhu cầu sử dụng đất, đồng thời sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm, hiệu quả.

1.1.2. Khái niệm và đặc điểm của việc cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư

1.1.2.1. Khái niệm của việc cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư

Để phân phối đất đai có hiệu quả cho các nhu cầu của xã hội, Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu đã sử dụng nhiều hình thức như giao đất, cho thuê đất. Hiện nay, hình thức cho thuê đất đất trở thành hình thức phổ biến trên thế giới và cả nước ta. Tuy nhiên, đất đai là loại tài sản mang tính đặc thù, liên quan đến vấn đề quốc gia, vì vậy nó có những điểm khác với tài sản khác. Việc cho thuê đất sẽ khác với cho thuê các tài sản thông thường khác.

Theo Từ điển Tiếng Việt thông dụng: “Thuê là mượn người làm hoặc mượn một vật gì đó để sử dụng một thời gian theo thỏa thuận” [7; tr.764]. Như vậy, trong đời sống hàng ngày thuê là một hình thức phổ biến được con người sử dụng để sử dụng công cụ của một vật hoặc sức lao động của người khác. Người thuê phải trả một khoản tiền thuê trong quá trình sử dụng. Trong pháp luật, thuê là một trong các giao dịch phổ biến trong quan hệ dân sự. Theo Từ điển Luật học do Viện khoa học pháp lý – Bộ Tư pháp biên soạn: “Thuê là một giao dịch mang tính chất của một hợp đồng, theo đó một người giao một vật cho một người khác sử dụng trong một thời hạn hoặc thực hiện một công việc theo yêu cầu của một người khác, với điều kiện được trả một số tiền” [31; tr.732].

Như vậy, thuê là một quan hệ dân sự giữa người này với người khác trong việc thực hiện một công việc cụ thể nào đó hoặc thuê sử dụng vật thuộc sở hữu của người khác. Hình thức pháp lý của giao dịch này là hợp đồng thuê. Cho thuê là việc

chủ sở hữu tài sản cho phép người khác sử dụng tài sản của mình trong một khoảng thời gian nhất định và được trả tiền thuê tài sản. Ở nước ta, Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu để cho các chủ thể có nhu cầu sử dụng thuê đất. Tuy nhiên, khác với các loại tài sản khác, việc cho thuê đất được hiểu là chỉ cho thuê quyền sử dụng đất. Trong lĩnh vực đất đai, khái niệm thuê đất lần đầu tiên được đề cập trong Luật đất đai 1993 nhưng không định nghĩa thế nào là thuê đất. Đến Luật Đất đai 2003 ra đời mới giải thích thế nào là thuê đất và kế thừa Luật Đất đai 2003, Luật Đất đai 2013 định nghĩa là giải thích thế nào là thuê đất. Cụ thể: “Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất là việc Nhà nước quyết định trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất thông qua hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất” (Khoản 8, Điều 4, Luật Đất đai 2013).

Nghiên cứu về cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư, chúng ta không thể không tìm hiểu khái niệm đầu tư nói chung. Đầu tư là một thuật ngữ được sử dụng phổ biến trong đời sống xã hội và được giải thích trong các cuốn từ điển.

Theo Từ điển tiếng Việt thông dụng: “Đầu tư: Bỏ vốn vào việc sản xuất kinh doanh để được hưởng phần lợi, lãi” [7; tr54]. Theo Từ điển Luật học: “Đầu tư: Việc cá nhân, tổ chức đưa các loại tài sản vào làm vốn để thực hiện các hoạt động sản xuất kinh doanh” [34; tr75]. Theo khoản 2 Điều 3 Luật Đầu tư năm 2014: “Dự án đầu tư là tập hợp đề xuất bỏ vốn trung hạn hoặc dài hạn để tiến hành các hoạt động đầu tư kinh doanh trên địa bàn cụ thể, trong khoảng thời gian xác định”. Như vậy, hiểu theo nghĩa chung nhất, đầu tư là việc tổ chức, cá nhân bỏ vốn hoặc tài sản vào hoạt động sản xuất kinh doanh nhằm mục đích kiếm lợi.

Từ đó, ta có thể rút ra hoạt động cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư được hiểu là cách thức mà Nhà nước trao quyền sử dụng đất có thu tiền thuê đất (trả tiền hàng năm hoặc trả tiền một lần cho cả thời gian thuê) cho nhà đầu tư thông qua một hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất dựa trên quyết định cho thuê đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đầu tư vốn, thực hiện hoạt động đầu tư; nhằm mục đích sinh lợi và người thuê đất phải trả tiền trong thời gian thuê đất.

Có thể thấy, hình thức cho thuê đất ra đời gắn liền với việc chuyển đổi nền kinh tế từ cơ chế tập trung, quan liêu, bao cấp sang cơ chế thị trường. Hình thức này được áp dụng sẽ ngăn ngừa được cơ chế “xin - cho”, khắc phục việc giao đất phụ thuộc hoàn toàn vào ý muốn chủ quan của các cơ quan công quyền; đồng thời xác lập nguyên tắc công khai, minh bạch và bình đẳng trong việc tiếp cận đất đai giữa các chủ thể có nhu cầu sử dụng đất.

1.1.2.2. Đặc điểm của việc cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư

Thứ nhất, về giá trị pháp lý của việc cho thuê đất. Hoạt động cho thuê đất của Nhà nước làm phát sinh QSDĐ thông qua Hợp đồng.

Thứ hai, về quan hệ chủ thể. Hoạt động cho thuê đất của Nhà nước phát sinh giữa Nhà nước với tư cách đại diện chủ sở hữu đất đai với bên kia là nhà đầu tư đủ điều kiện để thuê đất thực hiện dự án đầu tư. Trong khi đó, hoạt động cho thuê lại QSDĐ lại diễn ra giữa người SDD (người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất sử dụng ổn định lâu dài hoặc có thời hạn) với người có nhu cầu thuê đất. Hơn nữa, mặc dù hoạt động cho thuê đất của Nhà nước được thực hiện thông qua hình thức pháp lý là hợp đồng song do Nhà nước vừa là tổ chức chính trị quyền lực vừa là đại diện chủ sở hữu đất đai; nên ở một mức độ nhất định, hoạt động cho thuê này vẫn mang nặng tính quyền lực Nhà nước. Trong khi đó, hoạt động cho thuê lại QSDĐ với tổ chức, hộ gia đình cá nhân khác nên sự tự do thỏa thuận, ý chí bình đẳng được thể hiện đậm nét hơn.

Thứ ba, về đối tượng của quan hệ cho thuê đất. So sánh giữa hình thức Nhà nước giao đất với hình thức Nhà nước cho thuê đất, cho thấy giữa chúng còn có sự khác nhau, cụ thể: Đối tượng được Nhà nước giao đất sẽ được cân nhắc hơn theo các quy định của Luật Đất đai (Điều 54, Điều 55 Luật Đất đai 2013). Tuy nhiên, đối với hình thức Nhà nước cho thuê đất, đối tượng được cho thuê đất bao gồm tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước; tổ chức, cá nhân nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài có nhu cầu SDD. Điều này cho thấy rằng thông qua hình thức cho thuê đất, mọi đối tượng SDD có cơ hội bình đẳng hơn khi có nhu cầu SDD.

Thứ tư, do tính chất đặc thù của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai ở nước ta nên đối tượng của hoạt động thuê đất là đất đai - tài sản đặc biệt, không thuộc sở hữu của bên cho thuê là Nhà nước mà thuộc sở hữu toàn dân. Nhà nước với vai trò đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai được giao thực hiện quyền định đoạt đất đai thông qua việc cho thuê đất; vì vậy, hoạt động cho thuê đất của Nhà nước phải tuân thủ theo các quy định của pháp luật về điều kiện, thẩm quyền, hình thức và trình tự, thủ tục cho thuê đất.

Thứ năm, về nghĩa vụ tài chính. Nếu như trong hoạt động Nhà nước giao đất, có những đối tượng SDD phải nộp tiền SDD (các trường hợp sử dụng đất vào mục đích kinh tế, sản xuất..vv..) và có những đối tượng không phải nộp tiền SDD (các trường hợp sử dụng đất vào mục đích công cộng, quốc phòng - an ninh..vv..), thì hoạt động cho thuê đất của Nhà nước thì người SDD luôn phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê đất cho Nhà nước.

1.1.3. Nguyên tắc cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư

Để Nhà nước thực hiện tốt chức năng quản lý đối với đất đai, hoạt động cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư phải đảm bảo các nguyên tắc sau:

Thứ nhất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư phải đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Quy hoạch sử dụng đất là quá trình phân phối tài nguyên đất đai với mục tiêu phát huy hiệu quả cao nhất về kinh tế và môi trường gắn liền với nhiệm vụ chính trị - xã hội của từng thời kỳ và từng vùng; quy hoạch sử dụng đất gắn liền với việc nâng cao giá trị đất đai, do đó, yêu cầu phải đạt được về kinh tế, quy hoạch sử dụng đất là quá trình tối đa hoá giá trị của bất động sản. Tuy nhiên, để đưa quy hoạch sử dụng đất vào thực hiện trong thực tế thì phải xây dựng kế hoạch sử dụng đất bằng việc phân chia quy hoạch theo thời gian xác định. Như vậy, việc sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải phù hợp với quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất để đảm bảo trong quá trình quản lý Nhà nước về đất đai nhằm để đất đai phát huy được lợi ích kinh tế - môi trường hiệu quả nhất.

Thứ hai, việc cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư phải thực hiện đúng thẩm quyền, đúng đối tượng. Nguyên tắc này đảm bảo việc phân bổ quỹ đất được kiểm

soát hiệu quả, thể hiện sự phân cấp, phân quyền trong việc phân bổ đất đai. Dự án đầu tư thông thường sẽ sử dụng diện tích đất tương đối lớn so với các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức sử dụng với mục đích khác. Vì vậy, việc cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư cần phải được cân nhắc kỹ lưỡng để tránh tình trạng lợi dụng để được thuê đất nhưng không thực hiện dự án mà chỉ thực hiện các giao dịch khác hoặc sử dụng đất không hiệu quả. Do đó, vấn đề về thẩm quyền và đối tượng rất quan trọng trong việc cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

Thứ ba, cho thuê đất đúng trình tự, thủ tục. Đây là một trong những nguyên tắc nhằm đảm bảo cho hoạt động cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư được thực hiện thống nhất, đồng bộ tại các địa phương. Ngoài ra, trình tự, thủ tục cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư là trình tự, thủ tục mang tính đặc thù, không chỉ riêng biệt ở phát luật đất đai mà còn liên quan đến pháp luật khác như pháp luật đầu tư, pháp luật doanh nghiệp...

Thứ tư, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư phải đáp ứng được các điều kiện do pháp luật quy định. Không giống cho thuê đất với mục đích khác, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư phải đảm bảo các điều kiện nhất định về chủ thể, không phải chủ thể nào cũng được cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư. Nguyên tắc này đảm bảo cho việc sử dụng đất có hiệu quả, không bỏ hoang, sử dụng sai mục đích hoặc lợi dụng thực hiện dự án đầu tư để thuê đất nhưng sử dụng vào mục đích khác.

1.1.4. Vai trò của việc cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư

- Đối với Nhà nước (bên cho thuê):

Khác với các loại tài sản sản, đất đai không phải là tài sản thông thường mà nó mang tính đặc thù riêng. Việc này được nhận thức bởi hầu hết các quốc gia trên thế giới và thể hiện trên góc độ quản lý Nhà nước. Ngoài ra, đất đai còn là yếu tố quan trọng tạo nên môi trường sống, là nguồn nội lực, tư liệu sản xuất. Tuy nhiên, nó không phải là nguồn tài nguyên vô hạn, không thể tự tái tạo nhưng do dân số ngày càng đông và phục vụ cho việc phát triển kinh tế xã hội nên nhu cầu sử dụng đất ngày càng tăng. Với quỹ đất hữu hạn khó có thể đáp ứng được nhu cầu trên. Do đó,

đòi hỏi việc quản lý và sử dụng đất đai một cách khoa học, tiết kiệm và hiệu quả đối với sự phát triển của đất nước ngày càng có ý nghĩa to lớn. Trong quản lý và sử dụng đất, cho thuê đất là hình thức phổ biến nhất. Ở Việt Nam, do tính chất đặc thù của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai nên toàn bộ đất đai do Nhà nước thống nhất quản lý; song trên thực tế, Nhà nước không chiếm hữu, sử dụng mà giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất. Thông qua hình thức cho thuê đất, Nhà nước bảo đảm và bảo hộ các quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất trong quá trình khai thác, sử dụng đất.

Cho thuê đất là một trong những biện pháp nhằm đảm bảo sử dụng đất đúng mục đích, ổn định, tiết kiệm và có hiệu quả, giúp Nhà nước bổ sung nguồn thu từ đất cho thuê; góp phần đảm bảo ổn định và phát triển kinh tế - xã hội bền vững. Nghị quyết số 19-NQ/TW của Hội nghị lần thứ sáu Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XI đã chỉ rõ: “Đất đai phải được phân bổ hợp lý, sử dụng đúng mục đích, tiết kiệm và có hiệu quả cao...”, “Thu hẹp các đối tượng được giao đất và mở rộng đối tượng được thuê đất”. Nghị quyết cũng nhấn mạnh: “Quy định cụ thể điều kiện để nhà đầu tư được giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội; đồng thời có chế tài đồng bộ, cụ thể để xử lý nghiêm, dứt điểm các trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, nhưng sử dụng lãng phí, không đúng mục đích, đầu cơ đất, chậm đưa đất vào sử dụng...”. Trên tinh thần của Nghị quyết, Quốc hội thông qua Luật Đất đai năm 2013 thay thế Luật Đất đai năm 2003. Đây là cơ sở pháp lý quan trọng nhất để thể chế hóa quan điểm của Nghị quyết.

- Đối với người sử dụng đất (bên nhận thuê đất)

Trong trường hợp này, người sử dụng đất là nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất. Việc cho thuê đất từ Nhà nước để thực hiện dự án đầu tư tạo tiền đề vững chắc, qua đó, người sử dụng đất đầu tư, cải tạo và bồi bổ đất, sử dụng đất có hiệu quả để tăng khả năng sinh lợi từ đất. Ngoài ra, nhà đầu tư trở thành chủ thể của quan hệ cho thuê đất và được hưởng các quyền quy định trong pháp luật đất đai. Và đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất, nhà đầu tư sẽ có cơ hội được bình đẳng hơn trong việc tiếp cận với tài nguyên đất đai so với hình thức giao đất.

Nhà nước cho thuê đất tạo điều kiện để những người sử dụng đất có điều kiện tiếp cận đất đai sâu rộng hơn, được quyền khai thác và hưởng lợi từ đất một cách hợp pháp.

Việc cho thuê đất đã góp phần đáp ứng nhu cầu đa dạng của nhà đầu tư; đảm bảo lợi ích hài hòa, cân đối giữa Nhà nước (bên cho thuê) và nhà đầu tư (bên thuê); tạo niềm tin tưởng giữa các bên trong quan hệ pháp luật về thuê đất.

1.1.5. So sánh giữa giao đất và thuê đất để thực hiện dự án đầu tư

Hai hình thức để Nhà nước trao QSDĐ cho người sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư là cho thuê đất và giao đất. So sánh hoạt động Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư với hình thức Nhà nước giao đất để thực hiện dự án đầu tư thì giữa các hình thức này có điểm chung như sau:

- *Thứ nhất*, căn cứ phát sinh QSDĐ của nhà đầu tư đều do Nhà nước trao quyền sử dụng đất. Chủ thể trao quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải là Nhà nước, không có cá nhân, tổ chức nào được thực hiện quyền này bởi đất đai thuộc sở hữu toàn dân và Nhà nước với tư cách đại diện chủ sở hữu về đất đai.

- *Thứ hai*, các chủ thể nhận quyền sử dụng đất đều là các chủ thể có đầy đủ khả năng, nhu cầu sử dụng đất và điều kiện về chủ thể trong hoạt động đầu tư có liên quan đến quyền sử dụng đất. Điều kiện về chủ thể nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư được quy định chung cho hai hình thức giao đất và cho thuê đất. Điều kiện này được các cơ quan có thẩm quyền thẩm định trước khi trao quyền sử dụng đất cho nhà đầu tư.

- *Thứ ba*, việc giao đất và cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư đều phải căn cứ trên pháp luật về đất đai và phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Bất kể hình thức nào cũng không được trao quyền sử dụng đất bừa bãi mà không căn cứ vào pháp luật và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- *Thứ tư*, sau khi bắt đầu thời hạn giao đất, cho thuê đất thì người được trao quyền sử dụng đất sẽ trở thành người sử dụng đất. Nghĩa là sau khi hoàn thành của thủ tục về giao đất, cho thuê đất thì nhà đầu tư nhận quyền sử dụng đất thông qua hai hình thức này sẽ trở thành người sử dụng đất như các trường hợp sử dụng đất khác và phát sinh quyền, nghĩa vụ chung của người sử dụng đất.

- *Thứ năm*, khi hết thời hạn giao hoặc thuê, nếu người sử dụng đất có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì đều được xem xét giao hoặc thuê tiếp nhưng không quá thời hạn đối với từng mục đích sử dụng đã được quy định.

- *Thứ sáu*, việc giao đất và cho thuê đất trong các trường hợp này đều gắn liền với các dự án đầu tư cụ thể. Vì vậy, sau khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì nhà đầu tư phải đầu tư, sử dụng đất theo tiến độ đã cam kết; nếu quá thời hạn chưa đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ thì sẽ được gia hạn thêm một khoảng thời gian hoặc bị thu hồi, tùy vào trường hợp cụ thể theo quy định.

Ngoài những điểm giống nhau trên thì hai hình thức này có những điểm khác nhau nhất định, cụ thể:

STT	Cho thuê đất	Giao đất
1	Được thực hiện thông qua Hợp đồng.	Được thực hiện thông qua Quyết định hành chính.
2	QSDD phát sinh dựa trên cơ chế thỏa thuận, tự do bày tỏ ý chí của hai bên: Nhà nước – nhà đầu tư có nhu cầu sử dụng đất.	QSDD phát sinh phụ thuộc chủ yếu vào ý chí chủ quan của Nhà nước là đại diện chủ sở hữu đất đai.
3	Quan hệ giữa Nhà nước và người SDD trong thuê đất thể hiện tính bình đẳng hơn, mang yếu tố, quy luật của thị trường.	Quan hệ giữa Nhà nước với người SDD trong giao đất thể hiện tính mệnh lệnh hành chính bất bình đẳng và phụ thuộc.
4	Diện tích đất cho thuê không có hạn mức mà chỉ phụ thuộc vào thỏa thuận giữa hai bên.	Diện tích đất được giao phải theo hạn mức, không được vượt quá hạn mức giao đất.
5	Cho thuê đất có thời hạn theo quy định của pháp luật.	Giao đất có thời hạn theo quy định của pháp luật hoặc được giao để sử dụng ổn định, lâu dài.
6	Quyền và nghĩa vụ của người thuê đất.	Quyền và nghĩa vụ của người được giao đất.

1.2. Nội dung pháp luật về cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư

Dựa trên phần lý luận về pháp luật cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư, cần phải lập ra các quy định pháp luật để điều chỉnh mối quan hệ về cho thuê đất giữa nhà nước và nhà đầu tư. Chủ thể trong quan hệ cho thuê đất, quyền và nghĩa vụ của các bên, hình thức cho thuê đất, trình tự, thủ tục cho thuê đất là nội dung cơ bản của pháp luật cho thuê đất.

Các nhà làm luật xây dựng quy định về chủ thể của hoạt động cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư nhằm xác định địa vị pháp lý của các bên và đưa ra các quyền và nghĩa vụ thông qua các địa vị pháp lý đó. Trên cơ sở mối quan hệ cung cầu của người có nhu cầu cho thuê đất, nhận lại lợi ích kinh tế và bên cần thuê đất để thực hiện dự án đầu tư, biến đất đai thành tư liệu sản xuất, tạo ra các lợi ích về kinh tế.

Chủ thể tham gia quan hệ cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư bao gồm bên cho thuê đất và bên nhận thuê đất.

- *Bên cho thuê đất*: Đối với các quốc gia thừa nhận tư hữu về đất đai thì chủ thể cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư là tổ chức, cá nhân, hộ gia đình sở hữu đất đai. Pháp luật Việt Nam không thừa nhận chế độ tư hữu về đất đai mà thừa nhận chế độ công hữu đất đai, cụ thể: đất đai thuộc sở hữu toàn dân và Nhà nước là đại diện chủ sở hữu. Vì vậy, chủ thể cho thuê đất là Nhà nước. Để tránh tình trạng lạm dụng quyền lực của Nhà nước để hạn chế hoặc ưu tiên quyền tiếp cận tư liệu sản xuất là đất đai của các chủ thể khác dựa trên ý chí chủ quan của người cho thuê đất, pháp luật về cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư phải quy định cụ thể về thẩm quyền cho thuê đất, điều kiện cho thuê đất và những căn cứ cho thuê đất; trình tự thuê đất, xử lý các vi phạm trong quá trình thuê đất để thực hiện mục đích trên.

Bên cạnh đó, Nhà nước thông qua các cơ quan để phân chia thẩm quyền, trách nhiệm quản lý đất đai và việc này được quy định trong pháp luật về đất đai như: quyết định quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quyết định mục đích sử dụng đất, quy định hạn mức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, quyết định thu hồi đất, trưng dụng đất, quyết định giá đất, quyết định trao quyền sử dụng đất cho

người sử dụng đất, quyết định chính sách tài chính về đất đai, quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Bên thuê đất: là bên có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư. Vì thế, bên thuê đất có thể là tổ chức hoặc cá nhân, hộ gia đình trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài hoặc doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Vì đối tượng thuê đất với mục đích thực hiện dự án đầu tư thường sẽ thuê với diện tích lớn và thời gian dài nên để tránh tình trạng lãng phí lượng lớn đất đai và bên thuê đất lợi dụng việc thuê đất nhưng không thực hiện dự án đầu tư mà thực hiện mục đích khác. Vì vậy, để phòng các trường hợp này pháp luật cần quy định rõ điều kiện của bên thuê đất. Điều kiện của chủ thể khi tham gia các quan hệ pháp luật là phải có năng lực pháp luật và năng lực hành vi; và bên thuê đất cũng phải đáp ứng điều kiện trên. Trường hợp pháp luật quy định những điều kiện cụ thể thì bên thuê đất phải thỏa mãn các điều kiện đó. Do vậy, điều kiện của chủ thể thuê đất để thực hiện dự án đầu tư phải được xây dựng để nhận biết từng chủ thể sử dụng đất phù hợp từng loại dự án đầu tư, mục đích đầu tư.

Ngoài quy định về chủ thể trong quan hệ cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư, quy định về hình thức cho thuê đất này nhằm đặt ra những giới hạn, điều kiện, căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất đối với những chủ thể có nhu cầu sử dụng đất thuê để thực hiện dự án đầu tư.

Để phân phối quỹ đất đến từng đối tượng sử dụng đất, Nhà nước sử dụng nhiều hình thức, trong đó có hình thức thuê đất. Tuy nhiên, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý nên khái niệm cho thuê đất theo quy định của pháp luật Việt Nam được hiểu là cho thuê quyền sử dụng đất. Như vậy, hoạt động cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư là hoạt động chuyển giao đất từ Nhà nước sang cho nhà đầu tư sử dụng đất thuê bằng một hợp đồng thuê đất dựa trên quyết định cho thuê đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, người thuê đất sẽ phải trả một khoản tiền cho Nhà nước trong thời gian thuê.

Như vậy, quan hệ thuê đất giữa Nhà nước và nhà đầu tư có nhu cầu sử dụng đất được thiết lập trên cơ sở hợp đồng cho thuê đất với mục đích thực hiện dự án

đầu tư. Về tính chất, hợp đồng cho thuê đất cũng thể hiện thỏa thuận giữa các bên như thời hạn sử dụng đất, hình thức thuê đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính; vì vậy, nó cũng mang tính chất của quan hệ dân sự, thương mại như các hợp đồng thuê tài sản khác. Tuy nhiên, đối với việc cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư được thực hiện dưới sự điều chỉnh của nhiều ngành luật như đất đai, đầu tư; vì vậy, hoạt động này không chỉ đơn thuần mang bản chất dân sự, thương mại mà còn mang yếu tố hành chính, thể hiện qua việc pháp luật quy định cụ thể về trình tự, thủ tục cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư và chủ thể cho thuê đất là Nhà nước. Tính hành chính thể hiện ở việc trước khi ký hợp đồng thuê đất thì cơ quan có thẩm quyền phải ban hành quyết định cho thuê đất. Việc cho thuê đất của Nhà nước không chỉ đơn thuần là ký hợp đồng thuê đất với người sử dụng đất, mà để ký hợp đồng thuê đất thì trước đó, đại diện chủ sở hữu phải thể hiện sự đồng ý cho thuê đất của mình bằng một văn bản gọi là quyết định cho thuê đất. Ngoài ra, trong quan hệ cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư còn tồn tại sự bất bình đẳng về địa vị pháp lý của các bên. Việc đó, thể hiện ở việc pháp luật đất đai quy định cụ thể về quyền và nghĩa vụ của bên thuê đất để thực hiện dự án đầu tư. Pháp luật do nhà nước ban hành; chính vì vậy quyền và nghĩa vụ được quy định trong luật cũng được ban hành bởi Nhà nước – chủ thể cho thuê đất. Theo đó, quyền và nghĩa vụ của các bên sẽ tuân theo ý chí chủ quan của bên cho thuê đất mà không có sự thỏa thuận nào khác. Tuy nhiên, việc bất bình đẳng này vẫn hợp lý vì quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê đất đặt ra trong quan hệ này nhằm để dự án được đầu tư có hiệu quả, sử dụng đúng mục đích, tránh lãng phí tài nguyên và tạo nguồn lợi góp phần phát triển kinh tế. Ngoài việc quy định về quyền và nghĩa vụ của bên thuê đất thì quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê đất cũng phải được quy định nhằm tạo tính đối xứng tương đối giữa các bên khi tham gia quan hệ, tạo niềm tin của bên thuê đất trong quan hệ này. Nhà nước là chủ thể đặc biệt trong quan hệ cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư nên việc quy định về quyền và nghĩa vụ của Nhà nước sẽ không được quy định cụ thể tại một văn bản pháp luật mà nằm rải rác ở các văn bản pháp luật khác nhau.

Giá đất áp dụng trong hợp đồng thuê cũng là giá do cơ quan Nhà nước ban hành,

thời gian sử dụng đất cũng theo quy định của pháp luật. Bên thuê đất không thể thỏa thuận thêm hay bớt quyền, nghĩa vụ cũng như giá cả, thời gian sử dụng đất. Có thể thấy, quan hệ pháp luật về thuê đất giữa Nhà nước và người sử dụng đất cũng là quan hệ mang tính hành chính rất rõ, và dường như ở đây tính dân sự thương mại mờ nhạt hơn.

Đất đai ở Việt Nam được quy định thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý nên trình tự, thủ tục cho thuê đất không diễn ra giống như các hợp đồng dân sự khác mà theo một trình tự, thủ tục nhất định dựa vào từng loại đất thuê, các căn cứ và điều kiện cho thuê đất. Trình tự, thủ tục cho thuê đất được quy định cụ thể tại Luật Đất đai năm 2013 và Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014, trong đó quy định rõ về hồ sơ xin thuê đất, thủ tục nộp hồ sơ xin thuê đất (sau đây gọi tắt là Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT). Quy định về thủ tục cho thuê đất gồm những nội dung như sau:

- Thủ tục cho thuê đất được thực hiện bởi các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, có chức năng quản lý nhà nước về đất đai. Trong đó, Nhà nước có vai trò quan trọng vừa là đại diện chủ sở hữu đất đai vừa là cơ quan quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai. Thông qua việc quy định về thủ tục cho thuê đất và thông qua việc thực hiện thủ tục này Nhà nước kiểm soát phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, mục đích sử dụng đất; phù hợp yêu cầu của xã hội.

- Trong quá trình thực hiện trình tự, thủ tục về cho thuê đất thì các bên cũng một phần thực hiện quyền và nghĩa vụ pháp lý của mình trong quan hệ này. Theo đó, việc quy định về trình tự, thủ tục là quy định về quyền và nghĩa vụ mà các bên phải thực hiện, không thông qua thỏa thuận hay thương lượng mà phải được ấn định bằng pháp luật.

Tiểu kết Chương 1

Được thừa hưởng những quan điểm, những định hướng của Đảng và pháp luật của Nhà nước cũng như từ các công trình đã nghiên cứu trước đây. Chương 1 đã nêu được những khái niệm, đặc điểm và các vấn đề pháp lý về cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư. Đồng thời chương 1 cũng đánh giá được sự phát triển các quy định về cho thuê đất từ Luật đất đai 1987 đến nay qua sự so sánh để làm nổi bật các quy định hiện hành, giúp người đọc có thể thấy được một cách toàn diện những vấn đề lý luận về pháp luật cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư.

CHƯƠNG 2

THỰC TRẠNG VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ CHO THUÊ ĐẤT ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH QUẢNG NAM

2.1. Thực trạng pháp luật về cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư

2.1.1. Căn cứ và điều kiện cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư

Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu nên việc định đoạt đất đai như giao đất, cho thuê đất phải dựa trên những căn cứ chặt chẽ, tránh tình trạng xin - cho, giao đất, cho thuê đất tràn lan, lãng phí. Đặc biệt, đối với những dự án đầu tư, hầu hết các chủ đầu tư phải xin Nhà nước cho thuê đất và ảnh hưởng của việc cho thuê đất đối với địa phương rất lớn nên việc cho thuê đất cần phải thận trọng, đáp ứng đầy đủ các điều kiện của pháp luật.

Các căn cứ để cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư cũng là căn cứ cho thuê đất nói chung, được quy định tại Điều 52 Luật Đất đai năm 2013, cụ thể như sau:

Một là, căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Hai là, căn cứ nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Như vậy, căn cứ cho thuê đất theo Luật Đất đai năm 2013 đã có những tiến bộ hơn so với Luật Đất đai 2003; cụ thể việc cho thuê đất phải căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện còn Luật Đất đai năm 2003 chỉ quy định các căn cứ chung gồm: Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư. Theo đó, kế hoạch sử dụng đất đã được pháp luật thừa nhận với vai trò quan trọng, là một trong các căn cứ để cho thuê đất. Cụ thể, hiện nay để cho thuê đất bắt buộc phải dựa trên kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được phê duyệt theo quy định, không phải là quy hoạch sử dụng đất hay quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư.

Việc nhấn mạnh vai trò của kế hoạch sử dụng đất là cần thiết và là bước tiến của Luật Đất đai năm 2013, vì quy hoạch nói chung và kế hoạch sử dụng đất đai nói riêng là biện pháp hữu hiệu của Nhà nước nhằm tổ chức lại việc sử dụng đất đai, hạn chế sự chông chéo gây lãng phí đất đai, ngăn ngừa được các hiện tượng tiêu cực trong quá trình sử dụng đất đai, dẫn đến những tổn thất hoặc kìm hãm sản xuất, phát triển kinh tế - xã hội và rất nhiều các hiện tượng nguy hại khác. Điều đó cho phép việc sử dụng đất đai sẽ hợp lý, tiết kiệm và hiệu quả hơn. Hơn nữa, còn cho thấy pháp luật đất đai hiện hành rất coi trọng việc cho thuê đất dựa vào nhu cầu sử dụng đất của người sử dụng đất.

Ngoài những trường hợp trên thì Nhà nước cũng có thể cho thuê đất hiện đang có người sử dụng cho người SDD có nhu cầu nhưng việc Nhà nước quyết định cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác chỉ được thực hiện sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất theo quy định của Luật này và phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật đối với trường hợp phải giải phóng mặt bằng theo Điều 53 Luật Đất đai.

Quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai 2013 xác định điều kiện của đối tượng thuê đất để thực hiện dự án. Theo quy định của pháp luật, chủ đầu tư được Nhà nước cho thuê đất để nhằm thực hiện dự án đầu tư phải có các điều kiện sau:

Thứ nhất, có năng lực tài chính:

Theo quy định của Luật Đất đai 2013 và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Đất đai thì xem xét khả năng tài chính của chủ đầu tư dự án là chủ đầu tư dự án phải có vốn thuộc sở hữu của Chủ đầu tư để thực hiện dự án đầu tư không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với các dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên và có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, các tổ chức, cá nhân khác. Như vậy, năng lực tài chính của chủ đầu tư xác định bằng vốn của chủ đầu tư và khả năng huy động vốn của họ.

- Nguồn vốn của chủ đầu tư:

Đây là một yếu tố quan trọng lựa chọn chủ dự án đầu tư. Trước hết, chủ đầu tư phải có sẵn một phần vốn, phần vốn này có thể hiểu là tài sản thuộc sở hữu hợp pháp; phần lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh và các tài sản khác theo quy định của pháp luật. Chủ đầu tư sử dụng phần vốn của mình để thể hiện năng lực tài chính có thể tham gia dự án và được quyền huy động các nguồn vốn khác để thực hiện dự án nếu nguồn vốn của mình không đủ. Việc pháp luật quy định nhà đầu tư phải có phần vốn góp của mình trong dự án để xác định năng lực của nhà đầu tư vì ngay từ ban đầu khi thực hiện, phát triển các dự án thường cần nguồn vốn lớn, nhất là các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, nếu bản thân chủ đầu tư không có nguồn vốn của chính bản thân mình thì rất khó để có thể hoàn thành dự án, do đó, muốn thực hiện dự án thì bắt buộc phải xác định phần vốn của chủ đầu tư trong dự án đó. Khi nguồn vốn lớn, khả năng thực hiện dự án cao thì chủ đầu tư mới có khả năng huy động các nguồn vốn khác theo luật định và nếu chủ đầu tư không có đủ nguồn vốn bằng năng lực tự có thì các tổ chức tài chính cũng không tin tưởng năng lực về tài chính của chủ đầu tư. Việc quy định vốn thuộc chủ sở hữu chủ đầu tư cũng được nghiên cứu áp dụng mức hợp lý phụ thuộc vào quy mô dự án, dự án có diện tích sử dụng đất thấp hơn thì tỉ lệ vốn chủ đầu tư cao hơn và ngược lại.

- Khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác:

Trên thực tế, việc thực hiện dự án chỉ dựa duy nhất vào vốn đầu tư gần như là không thể vì không có nhà đầu tư nào có đủ năng lực tài chính để thực hiện một dự án đầu tư nên cần nhất thiết phải huy động nguồn vốn từ tổ chức tín dụng và từ các nguồn khác. Nguồn vốn tín dụng là nguồn vốn lớn và cực kỳ quan trọng trong cung cấp nguồn tiền đầu tư dự án, tuy nhiên, để vay được vốn tín dụng phải đáp ứng các điều kiện của pháp luật cũng như bản thân chủ đầu tư phải có uy tín đảm bảo khả năng trả nợ ngân hàng thì mới có thể vay vốn được. Chủ đầu tư có thể vay vốn từ các tổ chức tín dụng hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam, các ngân hàng thương mại, công ty tài chính...hoặc các chi nhánh ngân hàng nước ngoài

hoạt động tại Việt Nam. Dựa vào đặc điểm từng ngành và từng dự án cụ thể mà các tổ chức tín dụng thiết lập các điều kiện cho vay, phương thức vay, hình thức, quyền và nghĩa vụ của các bên trong quan hệ vay tín dụng. Chủ đầu tư có thể lựa chọn thời hạn cho vay ngắn hạn, trung hạn hoặc dài hạn, nhưng thông thường đối với dự án đầu tư nhiều giai đoạn, các chủ đầu tư lựa chọn thời hạn vay tương ứng theo giai đoạn thực hiện dự án. Mặt khác, chủ đầu tư có thể lựa chọn các hình thức đảm bảo cho các khoản vay, cho vay có đảm bảo hoặc không đảm bảo, nhưng trên thực tế đối với các chủ đầu tư dự án với nguồn vốn lớn thì không tổ chức tín dụng nào chấp nhận rủi ro để không giữ các tài sản đảm bảo. Trên thực tế, hầu hết chủ đầu tư và ngân hàng thực hiện phương thức vay bằng việc thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản của chủ đầu tư. Nếu quyền sử dụng đất là đất được giao có thu tiền và thuê đất trả tiền một lần và đã được cấp giấy chứng nhận thì chủ SDD được phép thế chấp để vay vốn ngân hàng. Trường hợp chủ đầu tư thế chấp toàn bộ dự án, một phần dự án, tài sản hình thành trong tương lai thì theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

Trên thực tế chủ đầu tư cũng có thể huy động vốn bằng hình thức phát hành trái phiếu rộng rãi, tùy thuộc vào mức độ uy tín của chủ đầu tư mà việc huy động vốn này có thể thành công hoặc không, thường thì việc huy động vốn này được một đơn vị rất uy tín và năng lực mạnh về tài chính bảo lãnh (như các tập đoàn, ngân hàng, tổng công ty lớn) thì sẽ có khả năng thành công cao hơn.

Thứ hai, phải ký quỹ đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư:

Theo quy định tại Điều 42 Luật đầu tư 2014 thì nhà đầu tư phải ký quỹ để đảm bảo thực hiện dự án khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất là mức từ 1% đến 3% vốn đầu tư của dự án tùy thuộc quy mô, tính chất, tiến độ thực hiện từng dự án cụ thể. Đối với phần vốn đầu tư của dự án đến 300 tỷ đồng thì mức ký quỹ là 3%; trên 300 tỷ đồng đến dưới 1.000 tỷ đồng mức ký quỹ là 2% và từ 1.000 tỷ đồng trở lên phải thực hiện ký quỹ 1% trên phần vốn đầu tư. Ký quỹ là một biện pháp hữu hiệu để đảm bảo nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ của mình, tăng mức trách nhiệm của nhà

đầu tư cũng như tạo sự tin tưởng đối với bên thứ ba, ngoài nguồn vốn từ chủ đầu tư thông thường phải huy động nguồn vốn từ phía khách hàng, tài khoản ký quỹ tạo sự tin tưởng và an tâm của khách hàng đối với các giao dịch được thực hiện. Là một biện pháp luật định, ký quỹ đã và đang có ảnh hưởng rất lớn đến pháp luật về cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư, giúp Nhà nước cũng như bên thứ ba có sự tin tưởng vào dự án qua đó có tâm lý yên tâm khi bỏ vốn vào đầu tư giúp dự án sử dụng đất được cho thuê một cách hiệu quả và đúng mục đích.

Thứ ba, không vi phạm các quy định của pháp luật đất đai:

Để được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư thì chủ đầu tư phải không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai. Điều kiện này được quy định đối với các nhà đầu tư đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án khác. Việc xác định thế nào là không vi phạm các quy định của pháp luật đất đai dựa trên căn cứ sau: Nếu là dự án đầu tư cùng một địa phương (tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương) thì dựa trên kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai được lưu trữ tại Sở Tài nguyên và Môi trường; nếu là dự án đầu tư khác địa phương thì dựa trên nội dung công bố về tình trạng vi phạm pháp luật đất đai và kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai trên trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai. Như vậy, việc xác định không vi phạm các quy định của pháp luật đất đai là việc chủ đầu tư thực hiện dự án không có bất kỳ vi phạm pháp luật đất đai nào đối với dự án đang sử dụng đất có nguồn gốc được Nhà nước giao, cho thuê, kể cả dự án đó đang được thực hiện tại địa phương có dự án hoặc địa phương khác. Quy định này nhằm lựa chọn được chủ đầu tư tốt nhất thực hiện dự án cũng như để chủ đầu tư cân nhắc việc đầu tư vào dự án, năng lực thực hiện đồng thời nhiều dự án tại các địa bàn khác nhau và các dự án này đều phải đảm bảo thực hiện đúng các quy định của pháp luật nói chung và pháp luật đất đai nói riêng.

So với các quy định của các Luật Đất đai năm 2003 thì quy định của Luật Đất đai năm 2013 về điều kiện đối với chủ đầu tư xin thuê đất chặt chẽ hơn, nhằm khắc phục tình trạng nhiều địa phương cho thuê đất nhưng các chủ đầu tư không sử dụng đất, chậm đưa đất vào sử dụng gây lãng phí đất đai dẫn đến bức xúc trong nhân dân.

Ngoài ra, Luật Đất đai 2013 cũng đặt ra điều kiện đối với các dự án sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân, hộ gia đình, cụ thể: sử dụng diện tích từ 0,5 héc ta đất nông nghiệp trở lên vào mục đích thương mại, dịch vụ thì phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, sau đó Ủy ban nhân dân cấp huyện mới được ra quyết định cho thuê đất theo thẩm quyền. Trước đây Luật Đất đai năm 2003 quy định chủ thể có thẩm quyền cho thuê đất sẽ ra quyết định cho thuê theo đối tượng sử dụng đất đúng với thẩm quyền của mình chứ không quy định về điều kiện được cho thuê đất trong trường hợp chuyển đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang sử dụng để thực hiện dự án. Những quy định về giới hạn thẩm quyền giao đất, cho thuê đất thường do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định. Luật Đất đai năm 2013 đã đưa ra quy định về giới hạn thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện để đảm bảo sự đồng bộ trong cả nước về thẩm quyền giao và cho thuê đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện, phù hợp với năng lực quản lý của từng cấp. Nhưng đây sẽ là gánh nặng cho cơ quan chuyên ngành cấp tỉnh trong việc tham mưu cho Chủ tịch UBND cấp tỉnh trong việc xem xét đồng ý hay không đồng ý cho chuyển mục đích từ 0,5 ha đất nông nghiệp sang sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ.

Việc quy định chặt chẽ về điều kiện giao đất, cho thuê đất và việc quy định từng loại đối tượng, từng mục đích cụ thể để được giao đất có thu tiền, giao đất không thu tiền, cho thuê đất đã nhận diện được đối tượng nào được cho thuê đất vào mục đích thực hiện dự án đầu tư. Theo đó, có thể thấy, các trường hợp giao đất được giới hạn lại so với pháp luật đất đai trước đây và chuyển một số đối tượng sang cho thuê đất. Điều này làm cho việc tiếp cận tư liệu sản xuất là đất đai giữa các nhà đầu tư trong nước và ngoài nước được bình đẳng hơn, phù hợp với tinh thần Nghị quyết số 19-NQ/TU ngày 31/10/2012 của Bộ Chính trị “Tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại” [3; tr.5-tr.6].

2.1.2. Hình thức cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư

Có hai hình thức Nhà nước cho thuê đất, đó là hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm và hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê. Theo Điều 56 Luật Đất đai 2013 thì đã liệt kê tương đối chi tiết các chủ thể, các mục đích sử dụng đất để có thể áp dụng từng hình thức thuê đất, các chủ thể tùy vào mục đích sử dụng đất, tùy vào khả năng tài chính của mình mà có thể lựa chọn một trong hai hình thức cho thuê đất nêu trên trước khi đề nghị Nhà nước cho thuê đất hoặc có thể sửa đổi xin chuyển hình thức cho thuê đất khi đã đưa đất đai vào sử dụng sao cho phù hợp với pháp luật và phù hợp với tình hình sử dụng đất của mình.

Theo quy định của pháp luật, việc cho thuê đất trả tiền hằng năm chỉ áp dụng bắt buộc đối với đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối hoặc sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối kết hợp với nhiệm vụ quốc phòng, an ninh. Những trường hợp được thuê đất còn lại bao gồm cả thuê đất để thực hiện dự án đầu tư đều có thể được lựa chọn một trong hai hình thức trả tiền một lần hoặc hàng năm. Hai hình thức cho thuê đất trả tiền một lần và cho thuê đất trả tiền hàng năm có một số khác biệt trong đó quan trọng nhất là hình thức trả tiền và quyền, nghĩa vụ của bên thuê đất. Về hình thức trả tiền, đúng như tên gọi, nếu được cho thuê đất trả tiền một lần thì người sử dụng đất phải trả tiền một lần cho cả thời gian thuê tính theo giá thuê ghi trong hợp đồng. Thông thường, đối với loại hình này đặt sức ép khá lớn lên người sử dụng đất vì khoản tài chính để trả tiền thuê là khá lớn. Ngược lại, thuê đất trả tiền hàng năm thì người sử dụng đất sẽ căn cứ theo hợp đồng thuê đất, hằng năm đến kỳ trả tiền thuê đất thì sẽ nộp vào ngân sách và số tiền thuê đất được chia đều trong cả khoảng thời gian thuê, giảm áp lực lên người sử dụng đất. Tuy nhiên, đối với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần thì người sử dụng đất có nhiều quyền lợi hơn, do ngay từ khi bắt đầu họ có nghĩa vụ lớn hơn trong khi người sử dụng đất thuê đất trả tiền một lần có thể được thực hiện một số quyền liên quan đến quyền sử dụng đất trong phạm vi pháp luật cho phép.

Hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm phù hợp với các nhà đầu tư không mạnh về tài chính, còn giúp cho Nhà nước có nguồn thu ổn định qua từng năm vì tiền thuê đất không được trả toàn bộ một lần trong một năm mà được trả đều đặn qua từng năm.

Nhược điểm của hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm: Phải thông báo cho đơn vị thuê đất nộp tiền (rất ít trường hợp người thuê đất tự nguyện nộp tiền thuê đất đúng theo hợp đồng); Rủi ro nợ xấu. Đối với người sử dụng đất thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không được thực hiện các quyền chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho, góp vốn... bằng quyền sử dụng đất mà chỉ được thực hiện đối với tài sản trên đất.

Đối với nhà đầu tư có năng lực tài chính không mạnh thì khó có thể lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền một lần. Và ngược lại với hình thức thuê đất trả tiền hàng năm thì đối với hình thức thuê đất trả tiền một lần làm cho nguồn thu ngân sách chỉ tập trung trong một thời kỳ nhất định do nhà đầu tư trả tiền 01 lần trong thời kỳ đó. Ngoài ra, ưu điểm của hình thức thuê đất trả tiền một lần là chủ đầu tư được quyền thực hiện các quyền chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho, góp vốn... bằng quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, Luật Đất đai năm 2013 đã cho phép người sử dụng đất được lựa chọn giữa hình thức trả tiền thuê đất đối với từng trường hợp cụ thể như lựa chọn từ trước khi thuê đất hoặc được chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang hình thức thuê đất trả tiền một lần.

Khác với những hình thức thuê tài sản khác được phát sinh từ hợp đồng nhưng đối với quan hệ cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư được bắt đầu từ quyết định cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền. Từ đó, các chủ thể thỏa thuận một số điều khoản không thể hiện trong quyết định thuê đất và thành lập hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất. Như vậy, quan hệ cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư mang đậm tính chất hành chính vì được phát sinh từ một quyết định hành chính của cơ quan có thẩm quyền.

2.1.3. Thẩm quyền cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư

Việc quy định đối với quyết định cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền sẽ khẳng định vai trò về đại diện chủ sở hữu đất đai của Nhà nước. Trước đây Luật Đất đai 1993 còn thể hiện thẩm quyền tập trung lớn cho Chính phủ, đến Luật Đất đai sửa đổi năm 2001 còn giữ lại phần nào thẩm quyền của Chính phủ thì từ Luật Đất đai 2003 và Luật Đất đai 2013 kế thừa thì thẩm quyền cho thuê đất không thuộc thẩm quyền của Chính phủ nữa, Chính phủ chỉ điều hành ở tầm vĩ mô trong việc xét duyệt quy hoạch, quyết định chuyển đổi diện tích đất nông nghiệp ở mức luật định. Hiện tại thẩm quyền cho thuê đất được quy định rõ tại Điều 59 Luật Đất đai năm 2013, theo đó:

Thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

Ủy ban nhân dân (UBND) cấp tỉnh quyết định cho thuê đất trong các trường hợp sau đây:

- Cho thuê đất đối với tổ chức;
- Cho thuê đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định tại điểm đ và điểm e khoản 1 Điều 56 của Luật này;
- Cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.

Thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện

UBND cấp huyện quyết định cho thuê đất trong trường hợp sau đây: Cho thuê đất đai đối với hộ gia đình, cá nhân. Ngoài ra, phải được UBND cấp tỉnh chấp thuận bằng văn bản đối với trường hợp cho hộ gia đình, cá nhân thuê đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 héc ta trở lên.

Nói chung về thẩm quyền cho thuê đất nói chung và thẩm quyền cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư nói riêng là điểm mới, tiến bộ của Luật Đất đai 2013 ở góc độ quy định này kiểm soát chặt hơn việc thực hiện thẩm quyền quyết định cho thuê đất của UBND cấp tỉnh và cấp huyện; ngoài ra, nó cũng góp phần hạn chế và cũng là để quản lý chặt chẽ việc sử dụng đất nông nghiệp vào mục đích kinh doanh thương mại, dịch vụ.

Trước đây, theo Luật Đất đai năm 2003, chủ thể có thẩm quyền cho thuê đất sẽ

ra quyết định cho thuê theo đối tượng sử dụng đất đúng với thẩm quyền của mình chứ không quy định về hạn mức đất các cấp có thẩm quyền được cho thuê. UBND cấp tỉnh sẽ quy định cụ thể về thẩm quyền cho thuê đất của từng cấp thuộc quyền quản lý của mình. Tuy nhiên, về thẩm quyền cho thuê đất của từng cấp quản lý đã được quy định cụ thể trong Luật Đất đai năm 2013. Điều này tạo nên sự thống nhất, đồng bộ về thẩm quyền cho thuê đất của từng cấp.

Xét một cách tổng thể Luật Đất đai 2013 đã quy định cụ thể về thẩm quyền cho thuê đất, không gây chông chéo trong quá trình áp dụng. Thẩm quyền cho thuê đất ở nước ta được phân cấp mạnh mẽ. Mọi thẩm quyền quyết định về đất đai và quản lý đất đai đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện và mọi thẩm quyền quyết định về đất đai và quản lý đất đai đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, nhà đầu tư nước ngoài thuộc thẩm quyền của UBND cấp tỉnh. Việc phân cấp như vậy khá phù hợp với tình hình thực tế, UBND cấp tỉnh không phải giải quyết quá nhiều việc đến mức không khả thi và nâng cao hơn hiệu quả hoạt động của chính quyền địa phương. Tuy nhiên, việc phân cấp mạnh mẽ lại làm mất đi tính thống nhất cần thiết trong tác động vào tính nhất quán và liên tục của tài nguyên đất đai.

Quan hệ cho thuê đất trong trường hợp này sẽ phát sinh song song với quan hệ đầu tư. Vì vậy, thẩm quyền cho thuê đất phải phù hợp với thẩm quyền quyết định đầu tư. Tuy nhiên, hai thẩm quyền này vẫn còn tồn tại nhiều bất cập. Đặc biệt là trong việc quyết định cho thuê đất sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, đất lâm nghiệp có rừng, cho thuê đất tại các khu vực nhạy cảm, vùng biên giới, gây bức xúc trong dư luận. Theo đó, việc phân cấp mạnh muốn đạt được hiệu quả phát gắn với quá trình kiểm tra, giám sát lẫn nhau; tuy nhiên, việc này chưa được thể hiện nhiều trong luật và trên thực tế.

Thẩm quyền quyết định cụ thể về sử dụng đất của Nhà nước bao gồm việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất cần được tập trung cho một cấp nhằm bảo đảm tính thống nhất. Không nên phân cấp cho nhiều cấp ở địa phương. Tất nhiên, Trung ương không nên giữ các thẩm quyền quyết định

về đất đai vì nhiệm vụ cụ thể đến từ khu vực đất, từng thửa đất không phù hợp với Trung ương. Cơ chế thực hiện một cấp địa phương có thẩm quyền quyết định về đất đai cũng là giải pháp tránh tạo ra những khoảng hở trong thực hiện thẩm quyền tạo nguy cơ tham nhũng cao.

Tuy nhiên đi liền với phân cấp là phải có sự giám sát chặt chẽ bằng pháp luật, cũng như thanh kiểm tra thường xuyên đối với hoạt động cho thuê đất của UBND các cấp tránh tình trạng như trước kia theo Luật Đất đai 2003, khi các địa phương lạm quyền.

Ngoài ra, mối quan hệ giữa thẩm quyền cho thuê và thu hồi đất thực tế còn tồn tại nhiều vấn đề vướng mắc. Đối với các dự án lấy vào đất trồng lúa trên 10ha trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ. Quy định này là rất hợp lý trong chương trình bảo vệ an ninh, lương thực của quốc gia. Tuy nhiên, đại đa số các dự án hiện nay chủ yếu lấy đất lúa. Điều kiện để thuê đất đối với các dự án này là phải có văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền mới được quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Với thực tế thủ tục hành chính còn rườm rà, mất nhiều thời gian mà các dự án thuộc trường hợp trên phải có văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ thì sẽ làm mất niềm tin của nhà đầu tư, không thu hút được đầu tư và kéo dài thời gian thực hiện các thủ tục để bắt tay vào đầu tư, mất nguồn lực của nhà đầu tư.

Vấn đề đặt ra ở đây là pháp luật nên có quy định về ủy quyền của Thủ tướng Chính phủ trong lĩnh vực này hay không, Thủ tướng có thể ủy quyền cho Phó Thủ tướng hoặc ủy quyền cho địa phương. Tuy nhiên, ủy quyền như thế nào, trách nhiệm của bên ủy quyền và bên nhận ủy quyền cũng như hiệu quả của vấn đề ủy quyền ra sao lại là điều pháp luật về đất đai phải quan tâm và xem xét.

Như vậy, luật quy định thẩm quyền quyết định cho thuê đất đối với tổ chức thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã tạo điều kiện thuận lợi cho việc tiếp cận, khai thác sử dụng đất của các tổ chức kinh tế. Việc xác định thẩm quyền thuê đất dựa vào chủ thể sử dụng đất chứ không dựa vào mục đích sử dụng đất. Mặt khác, với quy định như vậy đã làm rõ việc phân cấp thẩm quyền cho thuê đất ở cấp tỉnh,

huyện, xã; trong đó mở rộng thẩm quyền cho thuê đất đến cấp huyện là phù hợp với thực tiễn và nâng cao trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

2.1.4. Thời hạn cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư

Về nghĩa vụ tài chính của hình thức cho thuê đất và giao đất khác nhau nên thời hạn sử dụng đất cũng khác nhau. Có tồn tại hình thức giao đất với thời hạn ổn định, lâu dài. Tuy nhiên, đối với hình thức cho thuê đất thì bên thuê đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính tùy theo khả năng và nhu cầu của mình nên được phép lựa chọn thời gian thuê. Nhà nước có quy định thời hạn tối đa của hình thức cho thuê đất vì tình hình tài chính và nhu cầu sử dụng đất của bên thuê đất có thể thay đổi nên không thể thuê đất ổn định, lâu dài như giao đất.

Thời hạn là khoảng thời gian được xác định từ thời điểm này đến thời điểm khác. Thời hạn sử dụng đất là khoảng thời gian mà pháp luật cho phép người sử dụng đất được quyền chiếm hữu, sử dụng một diện tích đất nhất định được Nhà nước giao, cho thuê hoặc nhận quyền sử dụng đất của người khác phù hợp với mục đích sử dụng đất [28; tr.23-tr.56].

Luật Đất đai năm 2013 quy định thời hạn sử dụng đối với các dự án đầu tư được tính chung là 50 năm. Đối với các trường hợp còn lại, thời hạn cho thuê đất có mức tối đa là 70 năm đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm; dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn. Khi hết thời hạn, người sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản này. Tuy nhiên nếu người mua nhà trong dự án kinh doanh bất động sản là cá nhân người Việt Nam thì sau này sẽ được công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở lâu dài nhằm đảm bảo quyền của người sử dụng đất, còn nếu người mua nhà ở là người nước ngoài thì nhà ở có thời hạn sở hữu là 50 năm khi hết thời hạn thì nhà ở được xử lý theo quy định của pháp luật. Nhìn chung thì so với Luật Đất đai 2003 thì thời hạn sử dụng đất được quy định không có nhiều điểm khác biệt và đảm bảo được quyền sở hữu đất đai thuộc toàn dân do Nhà nước làm đại diện chủ sở hữu.

Ngày ban hành quyết định cho thuê đất được tính là ngày bắt đầu thời hạn cho thuê đất. Trước khi hết thời hạn thuê nói trên sáu tháng, nếu người sử dụng đất có nhu cầu tiếp tục sử dụng diện tích đất đó mà trong quá trình sử dụng đất luôn chấp hành đúng pháp luật về đất đai và việc sử dụng đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt thì được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất. Đây là quy định thuận lợi cho người thuê đất vì tiết kiệm được phần nào thời gian và tiền của đầu tư ban đầu vào đất. Bởi về nguyên tắc, khi hết thời gian sử dụng đất, quyền sử dụng đất của người thuê mặc nhiên chấm dứt.

2.1.5. Trình tự, thủ tục cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư

Bước 1: Thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng, chuyển mục đích sử dụng đất để tạo quỹ đất sạch trước khi Nhà nước cho thuê đất.

Để thực hiện được một dự án đầu tư thì có rất nhiều yếu tố ảnh hưởng, xét về khía cạnh pháp luật thì cũng có rất nhiều luật điều chỉnh cũng như văn bản dưới luật hướng dẫn thi hành, nhưng hiệu quả của công tác thu hồi đất đai đối với việc cho thuê đất cho các chủ đầu tư thực hiện dự án là một trong những yếu tố hết sức quan trọng và có thể xếp vào các yếu tố quan trọng bậc nhất đối với việc thành công hay thất bại của công tác cho thuê đất.

Đối với trường hợp thu hồi đất, Luật Đất đai năm 2013 đã giới hạn các trường hợp Nhà nước được thu hồi đất trong những trường hợp thật cấp thiết. Tuy nhiên, dù thuộc các trường hợp được quy định cụ thể trong luật nhưng cơ quan có thẩm quyền vẫn không thực hiện thu hồi đất được do người dân không tự nguyện chấp hành và phải tổ chức cưỡng chế. Việc cưỡng chế sẽ ảnh hưởng đến niềm tin của nhân dân vào Nhà nước, làm tổn kinh phí, thời gian và ảnh hưởng đến hoạt động bình thường của những tổ chức, cá nhân có liên quan. Điều này đã gây khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng, ảnh hưởng đến tiến độ bàn giao đất cho chủ đầu tư. Việc này xuất phát từ những nguyên nhân chính sau:

Thứ nhất, chính sách bồi thường về giá đất chưa đáp ứng với tình hình phát triển kinh tế, xã hội.

Giá đất do UBND cấp tỉnh quy định thấp hơn so với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường, đặc biệt tại các đô thị lớn, các tuyến phố trung tâm và

vùng tiếp giáp giữa các địa phương có sự chênh lệch giá khá cao. Bảng giá đất hay cách xác định giá đất cụ thể phù hợp với giá thị trường cũng chưa thể phù hợp với giá đất trên thực tiễn. Thực tế đây là quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa những người sử dụng đất với nhau. Quan hệ chuyển nhượng này được thực hiện qua chủ thể trung gian là Nhà nước. Việc Nhà nước thu tiền của nhà đầu tư được cho thuê đất và bồi thường cho người bị thu hồi đất mức giá theo quy định của UBND cấp tỉnh thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm cho thuê đất, thu hồi đất là phù hợp với bản chất kinh tế - xã hội của quan hệ chuyển nhượng đất đai.

Quy định hiện hành cũng không thể xác định giá trị tăng thêm từ đất khi chuyển đổi mục đích từ đất nông nghiệp sang đất ở, đất kinh doanh phi nông nghiệp đã dẫn đến mâu thuẫn phức tạp trong quá trình áp dụng, khi bồi thường dân yêu cầu giá cao, luôn khiếu nại Nhà nước và nhà đầu tư trả giá bồi thường rất thấp.

Giá đất bồi thường ở các địa phương lại khác nhau, mỗi nơi một kiểu, áp dụng khung giá đất riêng dẫn đến thắc mắc, trong cư dân ở những địa bàn giáp ranh giữa tỉnh này với tỉnh kia.

Thứ hai, Chính sách hỗ trợ người bị thu hồi đất còn kém.

Chính sách hỗ trợ cho người dân để xác định, lựa chọn việc làm, lựa chọn hướng chuyển đổi nghề nghiệp, việc tổ chức đào tạo, cho học nghề đối với người dân bị thu hồi đất là rất khó, người bị thu hồi đất ở mọi độ tuổi, mọi thành phần xã hội nếu để bắt họ chuyển đổi chỉ sang một vài ngành nghề nhất định thì không phù hợp được với đa số.

Chính sách hỗ trợ không đủ, đặc biệt người có đất bị thu hồi hết đất nông nghiệp, thu hồi hết đất, không biết làm gì, vì không có tay nghề, chuyên môn kỹ thuật để xin vào làm các doanh nghiệp mà việc đào tạo lại trình độ lại quá khó và tốn kém.

Thứ ba, Một số trường hợp cơ quan giải phóng mặt bằng chưa tuân thủ đúng pháp luật.

Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng bình thường đã rất phức tạp, việc

cơ quan chức năng mập mờ trong quy hoạch, kế hoạch và tổ chức thực hiện đã gây ra nhiều khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng, ảnh hưởng tới sự phát triển kinh tế - xã hội của đất nước, đồng thời gây ra nhiều bức xúc trong dư luận nhân dân.

Sự yếu kém trong am hiểu pháp luật của cán bộ tham mưu, cũng có thể xuất phát từ ý chí chủ quan, cố tình làm sai lệch pháp luật để hưởng lợi riêng của một bộ phận không nhỏ cán bộ, người có quyền trong việc tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Việc cán bộ làm công tác giải phóng mặt bằng không công khai kế hoạch, quy hoạch sử dụng đất, phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho người dân biết làm cho người bị thu hồi đất không có được những thông tin cần thiết, diễn ra khá phổ biến.

Ở một số địa phương, còn diễn ra tình trạng cán bộ cố tình làm sai pháp luật, không công bằng trong bồi thường, thậm chí “ăn chặn” của người dân gây ra nhiều bức xúc, dẫn đến việc khiếu kiện kéo dài.

Thứ tư, vướng mắc trong quá trình tái định cư

Theo xu hướng phát triển kinh tế - xã hội hiện nay thì quỹ đất trồng ngày càng hiếm nên vị trí bố trí tái định cư cho người có đất bị thu hồi thường không bằng với vị trí đất bị thu hồi, diện tích không đảm bảo, ảnh hưởng đến đời sống của người sử dụng đất. Ngoài ra, vấn đề tái định cư thường ít được quan tâm nên có nhiều khu tái định cư chưa đầu tư về cơ sở hạ tầng như nền, đường xá mà bàn giao cho người dân. Có một số trường hợp do chậm đầu tư khu tái định cư nên chưa bàn giao đất cho người dân nhưng ở khu đất bị thu hồi thì dự án triển khai nhanh nên họ đã bàn giao đất nhưng lại không có đất để xây nhà mới.

Từ việc nêu phân tích một số nguyên nhân gây khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng, đầu vào quan trọng bậc nhất của việc cho thuê đất sau này, ta có thể thấy công tác bồi thường giải phóng mặt bằng ảnh hưởng rất lớn đến công tác cho thuê đất có hiệu quả hay không, giải quyết tốt thì sẽ có quỹ đất sạch để giao cho nhà đầu tư có nhu cầu, và ngược lại nếu thời gian thu hồi đất kéo dài thì sẽ làm qua đi những cơ hội kinh doanh nhằm tìm kiếm lợi nhuận, thay vào đó là một diện tích đất rất lớn nằm trong “quy hoạch treo” không sử dụng được gây lãng phí nguồn lực đất đai của xã hội.

Bước 2: Cho thuê đất qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc không qua đấu giá quyền sử dụng đất.

Luật Đất đai năm 2013 không quy định cụ thể trình tự thủ tục cho thuê đất như Luật đất đai năm 2003 mà để Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ động trong việc quy định về vấn đề này, trên thực tế xảy ra 02 trường hợp như sau:

Trường hợp thứ nhất, trình tự, thủ tục cho thuê đất khi được trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Luật Đất đai 2013 quy định tại Điều 118 các trường hợp cho thuê đất phải thực hiện thông qua đấu giá thì có thể nhận thấy đối với hầu hết những dự án sử dụng đất của chủ đầu tư dự án đầu tư đều phải thực hiện đấu giá, có thể kể đến các dự án đầu tư xây dựng nhà ở đến bán hoặc cho thuê hoặc cho thuê mua; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng; sử dụng đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp. Đối với những dự án đầu tư nhằm mục đích lợi nhuận thì việc cho thuê đất thông qua đấu giá để tạo môi trường công bằng cho các chủ đầu tư, ai có khả năng đều được có thể tham gia đồng thời khắc phục cơ chế xin cho của cơ quan có thẩm quyền, tăng nguồn thu tài chính về đất đai.

Chủ đầu tư dự án có nhu cầu sử dụng đất vào những mục đích nêu trên có đơn xin cho thuê đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện tại địa phương nơi có đất đã được phê duyệt, quỹ đất đã được giải phóng mặt bằng, đất có tài sản gắn liền với đất mà tài sản thuộc quyền sở hữu của nhà nước để lên phương án đấu giá quyền sử dụng đất, trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất. Trình tự, thủ tục thực hiện thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp này được áp dụng theo Luật Đấu giá tài sản năm 2016 thì theo đó, hiện nay, đấu giá quyền sử dụng đất phải thông qua một tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp; tổ chức phát triển quỹ đất hoặc cơ quan được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất phải ký hợp đồng với tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, thu tiền bán đấu giá của người trúng đấu giá và thanh toán phí bán đấu giá cho tổ chức đấu giá chuyên nghiệp.

Theo khoản 3 khoản 5 Điều 68 Nghị định số 43/NĐ-CP thì trình tự, thủ tục, cho thuê đất đã giải phóng mặt bằng đối với trường hợp cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất và đất đã được giải phóng mặt bằng được quy định như sau:

(i) Căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, cơ quan tài nguyên và môi trường chỉ đạo lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt;

(ii) Tổ chức được lựa chọn thực hiện đấu giá theo phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất;

(iii) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá;

Tiếp đó, tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp sẽ thực hiện các thủ tục đến khi xong phiên đấu giá và chuyển hồ sơ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá. Tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất sẽ tiến hành việc niêm yết, thông báo đấu giá, thu phí hồ sơ tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước. Sau khi đã xác định đủ điều kiện để mở cuộc bán đấu giá thì tổ chức đấu giá chuyên nghiệp áp dụng theo quy chế bán đấu giá của tổ chức quy định và theo quy định của pháp luật tiến hành thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khác với các loại hình tài sản khác, đối với việc đấu giá quyền sử dụng đất, tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp chỉ thực hiện đến khi xác định được người trúng đấu giá, không ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá mà phải chuyển toàn bộ hồ sơ phiên đấu giá trong thời hạn chậm nhất ba ngày làm việc kèm theo danh sách người mua được tài sản bán đấu giá cho đơn vị trước đó đã ký hợp đồng với Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp để hoàn thiện các thủ tục theo quy định của pháp luật đất đai, trình lên UBND cấp có thẩm quyền ra quyết định công nhận trúng đấu giá.

Trường hợp thứ hai, trình tự, thủ tục cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư không theo thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất:

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 118 Luật Đất đai 2013, các trường hợp cụ thể

được cho thuê đất không theo thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất, cụ thể các trường hợp cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư như sau:

- Sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định tại Điều 110 của Luật Đất đai 2013. Các dự án đầu tư phải sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, trừ dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại; sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Sử dụng đất vào mục đích hoạt động khoáng sản.

- Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội và nhà ở công vụ.

Ngoài các trường hợp trên, tại khoản 3 điều 118 Luật Đất đai 2013 thì trường hợp đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp phải đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư nhưng không có người tham gia hoặc trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc ít nhất là 02 lần nhưng không thành thì Nhà nước thực hiện việc cho thuê đất mà không phải đấu giá quyền sử dụng đất. Như đã phân tích ở trên, chủ đầu tư muốn xin cho thuê đất phải thông qua đấu giá là hợp lý và thể hiện nhiều điểm tiến bộ, nhưng không phải lúc nào dự án cũng thu hút chủ đầu tư để có thể tiến hành cuộc đấu giá như quy định của pháp luật. Chính vì vậy, luật quy định một số trường hợp nếu dự án có tính khả thi cao và vẫn có chủ đầu tư quan tâm hoặc thực hiện thông qua đấu giá không được thì Nhà nước vẫn tiến hành cho thuê đất để thực hiện dự án. Trong trường hợp này, cơ quan tài nguyên môi trường hướng dẫn chủ đầu tư lập hồ sơ xin thuê đất, thực hiện các nghĩa vụ tài chính và trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ký quyết định cho thuê đất theo quy định của pháp luật.

Theo khoản 3 Điều 68 Nghị định số 43/NĐ-CP thì trình tự, thủ tục cho thuê đất đã giải phóng mặt bằng đối với trường hợp cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất được quy định như sau:

(i) Trong thời gian thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì chủ đầu tư được tiến hành khảo sát, đo đạc để lập dự án đầu tư theo

quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng; cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục thẩm định nhu cầu sử dụng đất của chủ đầu tư, thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất;

(ii) Trong thời gian thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được phê duyệt thì chủ đầu tư được nộp hồ sơ xin thuê đất mà không phải chờ đến khi hoàn thành việc giải phóng mặt bằng.

Bước 3: Thực hiện nghĩa vụ tài chính và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi chủ đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, cơ quan tài nguyên và môi trường trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất; tổ chức giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

Luật Đất đai năm 2013 không quy định cụ thể hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà để Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ động trong việc quy định về vấn đề này. Tại Điều 8 Thông tư số 24/2014/TT- BTNMT ngày 19/05/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về hồ sơ địa chính quy định về hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu.

Nhìn chung thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với chủ đầu tư sử dụng đất để thực hiện dự án là khá đầy đủ và rõ ràng, đặc biệt trong trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất thì gần như là nếu chủ đầu tư nộp đủ tiền theo quy định thì sẽ được cấp giấy chứng nhận vì hồ sơ ít và cũng không có gì phức tạp thể hiện được sự ưu việt của hình thức đấu giá, trường hợp cho thuê đất không qua đấu giá cũng như vậy.

Như vậy, đối với đặc thù của hoạt động cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư như phân tích ở Mục 1.1.2.2 thì các chủ thể phải được thực hiện theo trình tự, thủ tục được quy định trong pháp luật. Việc quy định rõ ràng về trình tự, thủ tục này sẽ góp phần nâng cao hiệu quả trong công tác cho thuê đất và pháp luật đất đai năm 2013 đã đạt được mục tiêu này. Tuy nhiên, vẫn còn một vài điểm cần làm rõ hơn. Điều đó sẽ góp phần giúp cho hoạt động cho thuê đất được thực hiện nhanh hơn, rõ ràng minh bạch và hiệu quả hơn. Cụ thể:

- *Thứ nhất*, là về vấn đề cơ quan chịu trách nhiệm thỏa thuận địa điểm thuê đất

trong trường hợp cho thuê đất chưa giải phóng mặt bằng. Nếu là loại đất do Thủ tướng Chính phủ ký quyết định cho thuê thì Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm đi kiểm tra thẩm định; nếu loại đất do UBND cấp tỉnh ký quyết định cho thuê thì Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm kiểm tra, thẩm định địa điểm cho thuê đất; nếu loại đất do UBND cấp huyện ký thì Phòng Tài nguyên và Môi trường sẽ chịu trách nhiệm kiểm tra, thẩm định địa điểm.

Yêu cầu cụ thể hoá cơ quan nào ở trong trường hợp này nhằm bảo đảm quyền lợi cho bên đi thuê, góp phần làm thủ tục cho thuê rõ ràng, minh bạch hơn và tránh tình trạng những nhiễu của cơ quan quản lý đất đai.

- *Thứ hai*, là về thời gian thẩm định, xét duyệt hồ sơ. Mặc dù Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành có quy định khoảng thời gian nhất định để cơ quan quản lý đất đai xét duyệt, thẩm định hồ sơ xin thuê đất cũng như thực hiện việc cho thuê. Tuy nhiên, thời gian này trên thực tế thường kéo dài hơn rất nhiều. Do vậy, cần có cơ chế bảo đảm thực hiện tốt quy định này, hoặc thay đổi nội dung này ngay từ trong luật.

2.2. Thực hiện pháp luật về cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Nam

2.2.1. Khái quát về tình hình kinh tế - xã hội tỉnh Quảng Nam

Quảng Nam là tỉnh ven biển, nằm trong vùng kinh tế trọng điểm miền Trung. Diện tích tự nhiên hơn 1.040,6 nghìn ha với 18 đơn vị hành chính cấp huyện với dân số gần 1,5 triệu người có 93,6% là dân tộc kinh, gần 6,4% dân số là các dân tộc ít người (trong đó chủ yếu là dân tộc Cơ-Tu, Xơ đăng, Mnông, Co, Gié-Triêng,...); dân số thành thị chiếm 17,51%; dân số 15 tuổi trở lên hơn 1,09 triệu người chiếm tỷ lệ 72,94% trong tổng dân số.

Là tỉnh có cả miền núi, trung du, đồng bằng, đô thị, vùng cát ven biển và hải đảo. Hệ thống sông ngòi Quảng Nam khá chằng chịt. Đồng bằng Quảng Nam bị nhiều sông ngòi chia cắt và nhiều ngọn núi nổi lên ngay giữa đồng bằng. Đồng bằng so với các tỉnh Trung bộ tương đối rộng, có nơi khoảng cách từ bờ biển vào giáp núi rộng hơn 40 km. Với diện tích 1.040,6 nghìn ha, tỉnh Quảng Nam có 09 loại đất

khác nhau, quan trọng nhất là nhóm đất phù sa thuộc hạ lưu các sông, thích hợp với trồng mía, cây công nghiệp ngắn ngày, rau đậu; nhóm đất đỏ vàng ở khu vực trung du, miền núi thích hợp với cây rừng, cây công nghiệp dài ngày, cây đặc sản, cây dược liệu. Thực trạng cơ cấu sử dụng đất cho thấy, việc sử dụng đất hiện nay ở Quảng Nam chủ yếu vào nông nghiệp, lâm nghiệp. Trong thời gian tới, với sự tác động của công nghiệp hoá sẽ có những thay đổi cơ cấu sử dụng đất, tăng quỹ đất phục vụ cho các dự án đầu tư. Vấn đề đặt ra là làm thế nào để giữ được quỹ đất nông nghiệp có năng suất cao, giữ được đất rừng có vai trò phòng hộ và có thể sử dụng theo hướng bền vững những diện tích đất bằng và đồi núi chưa sử dụng.

Đất sản xuất nông nghiệp 110.704 ha chiếm 10,61% diện tích đất tự nhiên và chiếm 16,26% diện tích đất nông lâm nghiệp. Diện tích rừng và đất lâm nghiệp chiếm hơn 80% tổng diện tích đất nông lâm nghiệp, được phân bố chủ yếu trên địa bàn 8 huyện miền núi của tỉnh, có địa hình phức tạp nhưng tài nguyên rừng là tiềm năng lớn.

Sau hơn 10 năm tái lập tỉnh nền kinh tế đã có nhiều đổi thay, đạt nhiều thành tựu nổi bật. Lực lượng sản xuất các thành phần kinh tế phát triển khá nhanh, thu hút đầu tư và nội lực đã được tăng cường đáng kể; số lượng các cơ sở kinh tế, hành chính sự nghiệp tăng gấp hàng chục lần; vốn đầu tư phát triển được huy động ngày càng lớn, xây dựng cơ sở vật chất kỹ thuật, hạ tầng nông thôn phát triển đáng kể; đã đầu tư hình thành các vùng trọng điểm kinh tế với các khu, cụm công nghiệp; khu đô thị mới, khu du lịch; nâng cấp và mở rộng các đô thị; kinh tế nông nghiệp, nông thôn chuyên dịch tích cực, miền núi được đầu tư hạ tầng và cải thiện đáng kể về kinh tế và giảm nghèo; nhất là đầu tư công nghiệp, du lịch, xuất khẩu trên địa bàn tỉnh phát triển nhanh cả về qui mô và tốc độ, đã thúc đẩy tăng trưởng và chuyển dịch rõ nét cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hoá. Đặc biệt khu KTM Chu Lai đã được thành lập từ năm 2003 (Quyết định số 108 của Thủ tướng Chính phủ) và khu kinh tế Cửa khẩu Nam Giang vừa được thành lập năm 2006 (Quyết định số 211 của Thủ tướng Chính phủ) tạo động lực để Quảng Nam tăng tốc và cất cánh.

Với những đặc điểm về tự nhiên, vị trí địa lý, nguồn tài nguyên phong phú, nhân lực dồi dào và những thành tựu kinh tế xã hội quan trọng đã được đạt được trong 10 năm qua là điều kiện thuận lợi để Quảng Nam tiếp tục phát triển.

Như vậy, Quảng Nam có đầy đủ các yếu tố, điều kiện thuận lợi, đáp ứng yêu cầu các dự án đầu tư, cụ thể như sau:

* *Vị trí chiến lược:* Quảng Nam có vị trí rất thuận lợi để kết nối với các địa phương khác của Việt Nam và thế giới:

Nằm ở trung độ của Việt Nam, phía Bắc giáp thành phố Đà Nẵng – trung tâm thương mại, dịch vụ, đào tạo của miền Trung; phía Nam giáp tỉnh Quảng Ngãi; phía Tây giáp nước Cộng hòa Dân chủ Nhân dân Lào; phía Đông giáp biển Đông; cách Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh 01 giờ bay.

Nằm ở trung tâm của khu vực ASEAN, trên tuyến Hành lang kinh tế Đông – Tây, thuận lợi trong vận chuyển đường bộ sang Lào, Campuchia, Thái Lan, Myanmar và đường biển sang các nước khác thuộc khu vực ASEAN.

Trong bán kính 3.200 km, Quảng Nam là trung tâm của các vùng kinh tế năng động nhất khu vực Đông Á như Singapore, Trung Quốc, Hàn Quốc, Nhật Bản; trong vòng 04 đến 05 giờ bay sẽ tiếp cận đến hầu hết các sân bay lớn nhất khu vực châu Á Thái Bình Dương.

* *Hạ tầng đồng bộ:*

Quảng Nam có điều kiện giao thông liên vùng rất thuận lợi với hệ thống đường bộ, đường sắt, đường hàng không và đường biển thuộc trục giao thông quốc gia:

+ Đường hàng không: nằm giữa 2 sân bay quốc tế lớn của Miền Trung là sân bay Đà Nẵng và sân bay Chu Lai, trong đó sân bay Chu Lai đang được nghiên cứu lập quy hoạch xây dựng thành sân bay trung chuyển hàng hóa quốc tế cấp 4F và trung tâm sửa chữa, bảo dưỡng máy bay hạng nặng duy nhất của Việt Nam.

+ Đường biển: nằm giữa 2 hệ thống cảng biển quốc tế lớn là Đà Nẵng và Kỳ Hà, gần tuyến hàng hải quốc tế Bắc Nam, rất thuận lợi cho việc vận chuyển hàng hóa với các tuyến trong nước và quốc tế.

+ Đường bộ: nằm trên trục giao thông chính của quốc gia với hệ thống Quốc lộ 1A, đường cao tốc Đà Nẵng - Quảng Nam - Quảng Ngãi, đường ven biển Đà Nẵng - Hội An - Chu Lai, các tuyến quốc lộ thuộc Hành lang kinh tế Đông - Tây nối các tỉnh Tây Nguyên, Nam Lào và Đông Bắc Thái Lan đảm bảo giao thông thông suốt với tất cả các khu vực trong nước và quốc tế.

+ Đường sắt: Hệ thống đường sắt xuyên Việt đảm bảo vận chuyển hành khách và hàng hóa đi tất cả các địa phương trong nước.

Hạ tầng điện, nước, viễn thông đáp ứng đầy đủ nhu cầu các dự án đầu tư; được đầu tư đến ranh giới dự án hoặc đến hàng rào các nhà máy trong khu công nghiệp. Phần lớn các khu công nghiệp đều có hệ thống xử lý nước thải; hệ thống thu gom xử lý chất thải rắn theo quy định. Các hạ tầng xã hội và dịch vụ tiện ích khác như trường học, bệnh viện, khách sạn, nhà hàng, khu vui chơi giải trí cơ bản đáp ứng nhu cầu nhà đầu tư, công nhân lao động và gia đình của họ.

** Nguồn nhân lực đáp ứng yêu cầu về số lượng và chất lượng*

Tỉnh Quảng Nam có nguồn lao động dồi dào với dân số khoảng 1,5 triệu người, trong đó trên 50% dân số trong độ tuổi lao động. Người lao động Quảng Nam cần cù, ham học hỏi, ý thức kỷ luật lao động tốt và đặc biệt có tay nghề cao trong lĩnh vực công nghiệp cơ khí, may mặc và dịch vụ du lịch. Đây chính là một trong những tiêu chí mà Tập đoàn Hyundai, Kia (Hàn Quốc), Mazda (Nhật Bản), Coilcraft (Hoa Kỳ), Indochina Capital, VinaCapital, Hitech (Thái Lan) ... đánh giá cao khi quyết định đầu tư tại Quảng Nam.

Toàn tỉnh có 02 trường đại học và nhiều cơ sở đào tạo nghề với các lĩnh vực đào tạo khác nhau. Ngoài ra, Quảng Nam nằm gần các trung tâm đào tạo nguồn nhân lực lớn như Đà Nẵng, Huế,... nên rất thuận tiện trong việc cung cấp nguồn nhân lực chất lượng cao cho các dự án đầu tư.

Quảng Nam đã ban hành cơ chế đào tạo lao động phù hợp như hỗ trợ kinh phí đào tạo, hỗ trợ mặt bằng cho doanh nghiệp mở cơ sở đào tạo, kết hợp giữa cơ sở đào tạo và doanh nghiệp ... đã tạo được nguồn lao động đáp ứng yêu cầu của nhà đầu tư về số lượng cũng như chất lượng.

** Cơ chế ưu đãi đầu tư đặc thù:*

Nhà đầu tư được toàn quyền lựa chọn và quyết định thực hiện dự án theo hình thức đầu tư phù hợp. Được hưởng chính sách ưu đãi đầu tư theo quy định của Chính phủ Việt Nam, trong đó KKTM Chu Lai được hưởng chính sách ưu đãi đầu tư cao nhất và 15/18 huyện thuộc Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của Chính phủ về mặt bằng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế nhập khẩu ...

Đơn giá cho thuê đất có kết cấu hạ tầng trong các khu công nghiệp bằng 1/3 so với các khu vực khác; tùy lĩnh vực đầu tư, dự án có thể được miễn tiền thuê đất chưa có kết cấu trong thời gian 11 năm, 15 năm hoặc suốt thời hạn triển khai dự án.

Được tỉnh Quảng Nam hỗ trợ một phần chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng; chi phí đào tạo lao động; xây dựng nhà ở công nhân; chi phí xúc tiến thương mại, quảng bá giới thiệu sản phẩm.

Ngoài những quy định chung, những dự án quy mô lớn và có ý nghĩa quan trọng được chính quyền tỉnh Quảng Nam phối hợp với nhà đầu tư nghiên cứu trình Chính phủ Trung ương cho áp dụng các chính sách đặc thù.

Tất cả thủ tục đầu tư được giải quyết theo cơ chế “một cửa liên thông” tại một cơ quan đầu mối duy nhất; thời gian rút ngắn tối đa so với quy định chung; nhà đầu tư không phải nộp bất kỳ chi phí dịch vụ nào trừ những khoản lệ phí theo quy định của Chính phủ.

** Chất lượng cuộc sống được đảm bảo*

Quảng Nam là nơi hội tụ đầy đủ các điều kiện đáp ứng nhu cầu vui chơi, giải trí, khám chữa bệnh, nghỉ dưỡng và học tập... của nhà đầu tư.

Đến Quảng Nam, nhà đầu tư còn có cơ hội trải nghiệm những nét văn hóa đặc sắc và tận hưởng sự thoải mái do thiên nhiên ban tặng với nhiều di tích, danh lam thắng cảnh. Đặc biệt, Đô thị cổ Hội An đã nhận được giải vàng "Thành phố du lịch được yêu thích nhất năm 2012" do Tạp chí du lịch Wanderlust (Vương quốc Anh) bình chọn. Trên địa bàn tỉnh có hơn 4000 phòng khách sạn tiêu chuẩn quốc tế đã từng tổ chức nhiều sự kiện quốc tế quan trọng, trong đó The Nam Hai là khu du lịch 5 sao+ duy nhất miền Trung và sân golf Montgomerie Links tốt nhất châu Á.

Nhu cầu khám chữa bệnh cũng được đáp ứng tối đa với Bệnh viện đa khoa Trung ương quy mô 500 giường bệnh được đầu tư từ nguồn vốn ODA của Chính phủ Hàn Quốc.

** Thành tựu kinh tế - xã hội - hợp tác quốc tế:*

Kể từ khi tái lập tỉnh vào năm 1997 đến nay, hệ thống cơ sở hạ tầng kinh tế xã hội trên địa bàn tỉnh từng bước được đầu tư đồng bộ, đáp ứng cơ bản nhu cầu của nhà đầu tư. Kinh tế tăng trưởng liên tục và ổn định trong nhiều năm, tốc độ tăng trưởng tổng sản phẩm trên địa bàn đạt mức cao hơn bình quân cả nước, trong đó năm 2012 đạt 11,2%. Cơ cấu tổng sản phẩm từng bước chuyển dịch theo hướng tăng tỷ trọng công nghiệp và dịch vụ, giảm dần tỷ trọng nông nghiệp, năm 2012 giá trị ngành công nghiệp, xây dựng và dịch vụ chiếm 79,8% GDP, nông nghiệp chiếm 20,2% GDP.

Về đầu tư: Quảng Nam đã thu hút được nhiều nhà đầu tư trong và ngoài nước với các dự án tầm quốc gia và những sản phẩm tham gia vào chuỗi giá trị toàn cầu như Ô tô Trường Hải, Kính nổi Chu Lai, Gạch men Đồng Tâm, thiết bị vệ sinh Inax, thiết bị ngành may Groz Becker, Indochina Capital, Vina Capital, Victoria, Golden Sand,...

Quan hệ hữu nghị, hợp tác giữa Quảng Nam với các đối tác quốc tế không ngừng được mở rộng. Trong những năm qua, Quảng Nam đã kết nghĩa với tỉnh Sê Kông (Lào), thành phố Osan (Hàn Quốc) và có sự hợp tác với vùng Nord-Pas de Calais (Pháp),... qua đó đã có nhiều thỏa thuận thúc đẩy phát triển kinh tế, văn hóa xã hội và thu hút đầu tư. Các tổ chức quốc tế lớn như UN-Habitat, UNESCO, Tầm nhìn thế giới, Ngân hàng thế giới WB, Ngân hàng Phát triển châu Á ADB ... đã có nhiều hoạt động hợp tác với Quảng Nam trong việc lập quy hoạch phát triển kinh tế xã hội, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và giao lưu văn hóa, nghệ thuật.... Đặc biệt, thành phố Hội An vinh dự được đón tiếp nhiều nguyên thủ quốc gia viếng thăm và đã được chọn đăng cai nhiều hoạt động quốc tế lớn như Hội nghị Bộ trưởng du lịch APEC, cuộc thi Hoa hậu Trái đất, Hoa hậu Hoàn Vũ, Lễ Hội giao lưu văn hóa Việt Nam - Nhật Bản, Liên hoan hợp xướng quốc tế...

** Quy hoạch và định hướng phát triển:*

Định hướng phát triển: ưu tiên phát triển các ngành công nghiệp và dịch vụ để đến năm 2020 cơ bản trở thành tỉnh công nghiệp.

Quy hoạch phát triển: Vùng ven biển phía Đông: với diện tích 1064,8 km², gồm thành phố Hội An, Tam Kỳ và các huyện: Điện Bàn, Duy Xuyên, Quế Sơn, Thăng Bình, Phú Ninh và Núi Thành - là động lực phát triển của tỉnh Quảng Nam.

* Vùng đồi núi phía Tây: với diện tích 9.342 km², gồm các huyện Đại Lộc, Đông Giang, Tây Giang, Nam Giang, Tiên Phước, Hiệp Đức, Phước Sơn, Nam Trà My, Bắc Trà My, Nông Sơn

** Lĩnh vực thu hút đầu tư:* lĩnh vực thu hút đầu tư của tỉnh Quảng Nam giai đoạn 2015-2012 và những năm tiếp theo rất đa dạng, trong đó tập trung vào các lĩnh vực sau:

Công nghiệp hỗ trợ: là lĩnh vực ưu tiên thu hút đầu tư trong chiến lược phát triển tỉnh Quảng Nam, trong đó chú trọng các ngành công nghiệp hỗ trợ cho ngành cơ khí chế tạo; ô tô, xe máy; điện - điện tử; dệt may, da giày.

Công nghiệp chế biến các mặt hàng tiêu dùng, hàng gia dụng, nông lâm thủy sản, vật liệu xây dựng: với nguồn tài nguyên khoáng sản, tài nguyên rừng, tài nguyên biển và nguồn nông sản dồi dào, đa dạng về chủng loại, là nguồn nguyên liệu cho ngành công nghiệp chế biến các mặt hàng tiêu dùng, hàng gia dụng, chế biến các sản phẩm nông lâm thủy sản, sản xuất vật liệu xây dựng, chế biến sâu khoáng sản ...

Đầu tư xây dựng và Kinh doanh hạ tầng các Khu công nghiệp, cụm công nghiệp: nhà đầu tư trong nước và ngoài nước được khuyến khích thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng các khu công nghiệp và các cụm công nghiệp trên địa bàn theo danh mục sau: Khu công nghiệp Phú Xuân - huyện Phú Ninh; Khu công nghiệp cơ khí đa dụng và ô tô tập trung – Khu kinh tế mở Chu Lai; Khu công nghiệp Tam Thăng – Khu Kinh tế mở Chu Lai; Cụm công nghiệp Đại Hiệp - huyện Đại Lộc; Cụm công nghiệp Tây An - huyện Duy Xuyên; Cụm công nghiệp Đông Phú - huyện Quế Sơn; Cụm công nghiệp Hà Lam - Chợ Đước, huyện Thăng Bình...

Lĩnh vực nông nghiệp: trồng và chế biến các loại nông sản, hoa quả; lập trang trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và chế biến các sản phẩm gia súc, gia cầm; lĩnh vực R&D (nghiên cứu và phát triển) ngành nông nghiệp.

Lĩnh vực du lịch, dịch vụ và đô thị:

- Đầu tư các khu đô thị, khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng cao cấp ven sông, ven biển.

- Đầu tư các khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng, du lịch giáo dục truyền thống văn hóa, lịch sử...

- Đầu tư các khách sạn, nhà hàng, siêu thị mini tại trung tâm các huyện, thành phố, các khu công nghiệp để phục vụ nhu cầu mua sắm, tiêu dùng, nghỉ ngơi và giải trí của dân cư, công nhân các khu công nghiệp.

Đào tạo nguồn nhân lực: đầu tư xây dựng các trường dạy nghề để cung ứng lao động quản lý và công nhân kỹ thuật cho các dự án đầu tư thuộc các lĩnh vực: công nghiệp chế biến; điện - điện tử - điện dân dụng - điện lạnh; cơ khí chế tạo; quản trị nhà hàng, khách sạn; nghiệp vụ khách sạn, nhà hàng ...

2.2.2. Tổ chức thi hành pháp luật về cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Nam

Khi Luật Đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn có hiệu lực thi hành, UBND tỉnh Quảng Nam đã tổ chức các lớp tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật và tổ chức thi hành pháp luật. UBND tỉnh Quảng Nam vừa giao nhiệm vụ cho các sở, ban, ngành và UBND các huyện, thị xã, thành phố tập trung chỉ đạo thực hiện một số nhiệm vụ, giải pháp nhằm chấn chỉnh, tăng cường công tác quản lý đất đai nói chung và quản lý đất cho thuê để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh và xây dựng hệ thống thông tin đất đai theo Chỉ thị của Thủ tướng Chính phủ.

Theo đó, UBND tỉnh Quảng Nam giao cho Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố khẩn trương triển khai, hoàn thành việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đến năm 2020, bảo đảm chất lượng, đồng bộ và nâng cao tính khả thi; tăng cường việc kiểm tra, giám sát thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở cấp xã và các chủ đầu tư sử dụng đất; rà soát đề nghị UBND tỉnh điều chỉnh hoặc hủy

bỏ các dự án, công trình có trong kế hoạch hàng năm mà đã quá 03 năm nhưng chưa thực hiện theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất.

Đẩy mạnh cải cách các thủ tục hành chính về cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư ở địa phương để bảo đảm tính công khai, minh bạch, rút ngắn thời gian thực hiện; rà soát đề xuất cấp có thẩm quyền bãi bỏ, điều chỉnh các nội dung công việc và các loại giấy tờ không đúng quy định, không đúng thẩm quyền, kéo dài thời gian thực hiện, gây phiền hà cho người dân, doanh nghiệp khi thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai. UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quyết định 3323/QĐ-UBND ngày 21/9/2016 về công bố các thủ tục hành chính chuẩn hóa thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam. Cụ thể, có 95 thủ tục thuộc thẩm quyền giải quyết của cấp tỉnh, 35 thủ tục thuộc thẩm quyền giải quyết của cấp huyện, 07 thủ tục thuộc thẩm quyền giải quyết của cấp xã. Trong đó, 95 thủ tục thuộc thẩm quyền giải quyết của cấp tỉnh, gồm: lĩnh vực đất đai có 36 thủ tục, lĩnh vực môi trường có 18 thủ tục, lĩnh vực địa chất và khoáng sản có 15 thủ tục, lĩnh vực tài nguyên nước có 14 thủ tục, lĩnh vực khí tượng thủy văn và biến đổi khí hậu có 4 thủ tục, lĩnh vực đo đạc và bản đồ có 01 thủ tục, lĩnh vực biển và hải đảo có 5 thủ tục, lĩnh vực viễn thám có 01 thủ tục.

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh Quảng Nam còn nhiều trường hợp tồn đọng trong vấn đề thuê đất để thực hiện dự án đầu tư như chậm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các nhà đầu tư thuê đất theo hình thức trả tiền một lần và một số trình tự, thủ tục trong việc thuê đất, cơ quan có thẩm quyền còn chậm giải quyết. Việc này xuất phát từ nhiều nguyên nhân. UBND tỉnh đã chỉ đạo rà soát các trường hợp này và tìm hiểu nguyên nhân, biện pháp khắc phục. Đối với các hành vi vi phạm thì phải có biện pháp xử lý cán bộ, công chức có hành vi đó.

UBND cấp xã kiểm tra, rà soát, đánh giá lại tình hình quản lý, sử dụng quỹ đất cho thuê để thực hiện dự án, kịp thời phát hiện và kiên quyết xử lý những trường hợp cho thuê, cho mượn trái phép, sử dụng không đúng mục đích...

Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp tục rà soát, xây dựng và tham mưu UBND tỉnh ban hành đầy đủ các quy định được giao thuộc thẩm quyền UBND tỉnh theo

Luật Đất đai năm 2013, các Nghị định của Chính phủ và Thông tư hướng dẫn theo thẩm quyền; đồng thời rà soát bãi bỏ, sửa đổi hoặc kiến nghị cơ quan có thẩm quyền bãi bỏ, sửa đổi các quy định đã ban hành nhưng không phù hợp hoặc đã hết hiệu lực. Cụ thể, đối với việc cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 37/QĐ-UBND ngày 06/01/2016 quy định trình tự thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Nam, trong đó quy định cụ thể về trình tự triển khai dự án như thoả thuận nghiên cứu đầu tư, quyết định chủ trương đầu tư, phê duyệt báo cáo tác động môi trường, thông báo thu hồi đất, cam kết tiến độ, ký quỹ, quyết định cho thuê đất và hợp đồng cho thuê đất; việc tiếp nhận và giải quyết hồ sơ...

Đồng thời, chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn kiểm soát chặt chẽ việc chuyển đổi đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ và rừng đặc dụng sang mục đích sử dụng đất khác theo đúng chỉ đạo của Ban Bí thư; chủ động đề xuất, kiến nghị thu hồi đất theo quy định của pháp luật đất đai đối với những dự án, công trình đã được cho thuê đất nhưng không sử dụng hoặc sử dụng không đúng mục đích, không hết diện tích đất được thuê theo dự án được duyệt, gây lãng phí đất đai và bức xúc trong dư luận xã hội.

Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất đai và theo dõi, đôn đốc việc thực hiện các kết luận thanh tra, kiểm tra đã ban hành để phát hiện, xử lý kiên quyết, dứt điểm các vi phạm, không để tồn tại kéo dài. Cụ thể, trong năm 2016, Thanh tra tỉnh Quảng Nam tổ chức thanh tra việc chấp hành pháp luật trong việc quản lý, sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai của các tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Nam, trong đó, thanh tra đối với những dự án trọng điểm, có quy mô lớn, triển khai thực hiện chậm tiến độ. Thanh tra tỉnh tiếp tục đôn đốc các địa phương triển khai thanh tra, kiểm tra các tổ chức sử dụng đất có dấu hiệu vi phạm pháp luật trên địa bàn quản lý theo ủy quyền của UBND tỉnh và tổ chức thẩm định, tham mưu xử lý kết luận thanh tra theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 1373/UBND-KTN ngày 17/4/2014. Phối hợp với các đơn vị, địa

phương có liên quan chọn các dự án triển khai thực hiện chậm tiến độ trên địa bàn tỉnh để đưa vào kế hoạch thanh tra hàng năm trình UBND tỉnh phê duyệt. Qua thanh tra phát hiện nhiều sai phạm trong việc quản lý và sử dụng đất được cho thuê để thực hiện dự án, từ đó kiến nghị các biện pháp xử lý để giải quyết dứt điểm vấn đề này.

Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND tỉnh chỉ đạo thực hiện việc xây dựng, triển khai cơ sở dữ liệu đất đai thành phần và hệ thống quản lý, cập nhật, khai thác tại các địa phương; kết nối cơ sở dữ liệu đất đai với các ngành có nhu cầu; Tập trung hoàn thành việc rà soát, xác định ranh giới, cắm mốc giới, đo đạc lập bản đồ địa chính, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai đối với các công ty nông, lâm nghiệp.

Sở Tài chính cân đối, bố trí kinh phí hàng năm từ nguồn ngân sách trung ương theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước cho Sở Tài nguyên và Môi trường để đẩy mạnh việc xây dựng cơ sở dữ liệu và hệ thống thông tin đất đai quốc gia, hệ thống theo dõi, đánh giá quản lý, sử dụng đất đai và tăng cường thanh tra, kiểm tra việc thi hành Luật Đất đai của các địa phương; bố trí đủ kinh phí từ ngân sách địa phương cho thực hiện các nội dung nhiệm vụ quản lý đất đai ở địa phương; bảo đảm dành tối thiểu 10% tổng số thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hàng năm cho việc đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai.

Thanh tra tỉnh Quảng Nam có nhiệm vụ theo dõi, rà soát và tổng hợp tình hình đơn thư khiếu nại, tố cáo phát sinh và việc giải quyết đơn thư khiếu nại, tố cáo phát của các chủ đầu tư được cho thuê đất để thực hiện dự án. Tham mưu Chủ tịch UBND tỉnh giải quyết dứt điểm các vụ việc tranh chấp, khiếu nại, tố cáo nhất là các vụ việc đông người, phức tạp, kéo dài trong lĩnh vực đất đai...

Hoạt động cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Nam trong những năm qua đã có nhiều chuyển biến tích cực, theo đó UBND tỉnh đã ban hành các văn bản, chỉ thị việc chấn chỉnh và tạo sự minh bạch trong công tác cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh. Quyết định số 04/2018/QĐ-

UBND ngày 21/5/2018 của UBND tỉnh Quảng Nam về ban hành quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam; Quyết định số 37/QĐ-UBND ngày 06/01/2016 quy định trình tự thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Nam, Công văn số 1373/UBND-KTN ngày 17/4/2014 về việc tổ chức thanh tra việc quản lý và sử dụng đất tại các địa phương.

2.2.3. Kết quả đạt được

Ngoài các ưu điểm trong việc tổ chức thi hành pháp luật về cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư như phân tích ở trên. Trên địa bàn tỉnh Quảng Nam, kết quả thực hiện các quy định pháp luật trong cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư còn đạt được như sau:

Nhìn chung, các chủ đầu tư trên địa bàn tỉnh sử dụng đất tiết kiệm, có hiệu quả. Tỉnh đã tổ chức thực hiện rà soát, kiểm tra hiện trạng sử dụng đất của các chủ đầu tư được Nhà nước cho thuê đất, phát hiện các vi phạm, phân loại và đề xuất biện pháp xử lý các trường hợp chậm sử dụng đất, sử dụng đất không có hiệu quả, sai mục đích, chưa hoặc không thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất để có hướng xử lý thu hồi đất để giao cho chủ đầu tư khác sử dụng đất có hiệu quả hơn, đồng thời đôn đốc các nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính đúng quy định và kịp thời. Các dự án cũng đã đóng góp nhiều lợi ích kinh tế - xã hội của địa phương như tăng nguồn thu cho ngân sách Nhà nước, giải quyết việc làm cho lao động, cung cấp nhiều sản phẩm phục vụ cho nhu cầu sản xuất - kinh doanh, tiêu dùng của xã hội.

Các dự án được UBND tỉnh Quảng Nam cho thuê đất để đầu tư xây dựng các dự án sản xuất kinh doanh dịch vụ trên địa bàn huyện Thăng Bình, Duy Xuyên, thị xã Điện Bàn và thành phố Hội An, nhìn chung hồ sơ pháp lý của các dự án đảm bảo về trình tự thủ tục, hồ sơ pháp lý được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định phê duyệt, cấp phép.

Ngoài ra, pháp luật về cho thuê đất đã được khắc phục trong pháp luật Đất đai 2013, trên cơ sở đó, tỉnh ban hành văn bản quy phạm pháp luật để triển khai hoạt động cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư. Cụ thể, pháp luật về cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư có ưu điểm như sau:

Pháp luật cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư tạo điều kiện thuận lợi cho các chủ đầu tư dự án như: áp dụng chung về thủ tục hành chính cho tất cả loại, về nội dung hồ sơ, nơi nộp hồ sơ, thời hạn thực hiện các trình tự, thủ tục khi thực hiện cho thuê đất; rút ngắn thời gian giải quyết hồ sơ xin cho thuê đất đối với trường hợp đã giải phóng mặt bằng hoặc không phải giải phóng mặt bằng.

Tuỳ vào điều kiện, khả năng cụ thể của mình, các chủ đầu tư dự án tiếp cận với quyền sử dụng đất thông qua một trong các hình thức: nhận giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất của nhà nước; nhận chuyển quyền sử dụng đất, thuê đất, thuê lại đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Điều này đã được Luật Đất đai 2013 cho phép.

Pháp luật đất đai hiện hành quy định chính sách thu tiền thuê đất, thuế đất đồng thời thực hiện miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho các trường hợp: các chủ đầu tư dự án hoạt động thuộc lĩnh vực, địa bàn ưu đãi đầu tư; các chủ đầu tư dự án sử dụng đất xây dựng các công trình công cộng; nhà ở xã hội, chủ đầu tư dự sử dụng đất để xây dựng nhà chung cư cho công nhân các khu công nghiệp, ký túc xá, công viên, nhà ở cho người phải di dời do thiên tai...

Căn cứ vào hình thức thanh toán tài chính đất đai đối với các chủ đầu tư dự án mà các chủ đầu tư được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất và thực hiện một số biện pháp bảo đảm quyền sử dụng đất. Pháp luật đất đai hiện hành đã đưa ra cơ chế thanh toán tài chính về đất đai khá linh hoạt, tạo điều kiện thuận lợi để các chủ đầu tư dự án sử dụng nguồn vốn mở rộng sản xuất, nâng cao khả năng cạnh tranh trên thương trường.

Quyền sử dụng đất được pháp luật thừa nhận như một loại tài sản đặc biệt và bằng công cụ là pháp luật đất đai đã điều chỉnh để tạo ra môi trường, hành lang pháp lý giúp loại tài sản này được tham gia và các quan hệ dân sự, thương mại như các loại tài sản thông thường khác. Điều này hoàn toàn phù hợp sự phát triển của nền kinh tế hàng hoá, khuyến khích người sử dụng đất mạnh dạn đầu tư vào đất đai.

2.2.4. Hạn chế, khó khăn và nguyên nhân

Đất đai là nguồn tài nguyên có hạn, cùng với sự phát triển kinh tế - xã hội thì

nhu cầu sử dụng đất đai ngày càng cao nên cần phải đảm bảo việc cho thuê đất phải đúng đối tượng có nhu cầu thực sự. Thực tế cho thấy, nhiều chủ đầu tư có nhu cầu sử dụng đất thực sự nhưng vì nguồn lực không đủ mạnh nên không thể cạnh tranh với các nhà đầu tư có nguồn lực mạnh; từ đó khả năng tiếp cận đất đai bị hạn chế. Ngoài ra, Luật Đất đai còn quy định đối với trường hợp Nhà nước không thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất nên chủ đầu tư phải tự thỏa thuận với người sử dụng đất để nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, cho thuê lại lại quyền sử dụng đất. Điều này cũng gây bất lợi cho các nhà đầu tư, vì những lý do sau:

Một là, về giá đất. Vì sự bất ổn của nền kinh tế nên làm cho giá đất chuyển nhượng trên thị trường thường bị đẩy lên cao so với giá đất thực tế. Do đó khi chủ đầu tư tự thỏa thuận với người sử dụng đất thì người sử dụng đất chỉ chấp nhận giá đất theo thị trường, không chấp nhận giá đất thực tế. Nếu nhà đầu tư chấp nhận giá thị trường thì các dự án mà Nhà nước thu hồi đất hoặc các dự án khác sẽ khó thực hiện vì có sự so sánh về giá đất; nhưng nếu không chấp nhận thì không thể nhận được quyền sử dụng đất.

Hai là, về thực trạng sử dụng đất nông nghiệp. Hiện nay, người sử dụng đất nông nghiệp thường sử dụng các thửa đất nhỏ, nằm xen kẽ với nhau. Vì vậy, phải thỏa thuận được với người sử dụng đất nhưng có những người sử dụng đất không thỏa thuận được thì dự án cũng không thể triển khai được vì thửa đất này nằm rải rác, xem kẽ trong phạm vi dự án. Thời gian này kéo dài sẽ là gánh nặng về tài chính cho nhà đầu tư, thậm chí có nhiều doanh nghiệp phải phá sản.

Tuy nhiên, trong thời gian gần đây do ảnh hưởng của khủng hoảng tài chính, suy thoái kinh tế thế giới và trong nước, các doanh nghiệp nhỏ và vừa cũng đã gặp nhiều khó khăn và sự phát triển có hạn chế và biểu hiện chững lại.

Tuy nhiên, hầu hết các dự án được kiểm tra, thanh tra đều không đảm bảo tiến độ đầu tư theo giấy chứng nhận đầu tư và cam kết tiến độ thực hiện dự án của chủ đầu tư với UBND tỉnh Quảng Nam. Sau khi UBND tỉnh Quảng Nam quyết định cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận đầu tư, công tác thanh tra, kiểm tra của các cấp chính quyền ở địa phương và các cơ quan chức năng có thẩm quyền chưa được quan tâm, không phát hiện và xử lý hoặc kiến nghị xử lý đối với những biểu hiện vi

phạm trong việc sử dụng đất, chấp hành nghĩa vụ tài chính về đất đai. Kết quả thanh tra, một số dự án có biểu hiện vi phạm pháp luật đất đai như sử dụng đất không đúng mục đích, không thực hiện nghĩa vụ tài chính... nhưng không có văn bản, quyết định xử lý vi phạm hành chính của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Các dự án ven biển ở thị xã Điện Bàn đều gặp khó khăn trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư, các chủ đầu tư đã lấy lý do này để biện minh cho lý do chậm triển khai dự án đầu tư.

Chưa có sự phối hợp tốt giữa chủ đầu tư các dự án với đơn vị thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư và UBND các cấp đã ảnh hưởng đến tiến độ giải phóng mặt bằng, những điều chỉnh về cơ chế chính sách của Nhà nước cùng với sự tác động của cơ chế thị trường, các dự án bị kéo dài thời gian thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng ngày càng trở nên khó khăn hơn trong việc thực hiện bồi thường, hỗ trợ tái định cư.

Một số dự án được nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm, do thực hiện giải phóng mặt bằng chậm, hoặc giải phóng mặt bằng không hoàn thành dứt điểm, Sở TN&MT không thể ký biên bản bàn giao đất trên thực địa với chủ đầu tư nên không đủ hồ sơ thủ tục theo quy định để Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh và cơ quan thuế xác định nghĩa vụ tài chính và ra thông báo thu tiền sử dụng đất gây thất thu cho ngân sách nhà nước. Đơn cử như không có biên bản giao tiền sử dụng đất trên thực địa, nhà nước không thu được tiền thuê đất của Công ty TNHH Indochina Hội An Beach Villas thuê đất để xây dựng dự án Khu nghỉ mát và dịch vụ du lịch Malibu.

Trên địa bàn huyện Duy Xuyên, tiến hành thanh tra 03 dự án thì các doanh nghiệp đều vi phạm việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai. Đối với Công ty TNHH Hồ Mắc Dệt Nam Trung và Công ty TNHH Dệt Khánh Sơn đang sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh không có hồ sơ pháp lý về thu hồi đất, cho thuê đất nên không xác định được nghĩa vụ tài chính phải nộp cho ngân sách. Đối với Công ty TNHH Chế biến Mây – Tre – Gõ Nam Phước đến thời điểm thanh tra công ty còn nợ tiền thuê đất đối với nhà nước trên 87 triệu đồng.

Sau khi có kết quả thanh tra một số dự án thí điểm, Thanh tra tỉnh Quảng Nam đã kiến nghị lên UBND tỉnh Quảng Nam kiểm điểm trách nhiệm của các đơn vị chức năng đã vi phạm nhiều trình tự, thủ tục hành chính trong công tác quản lý.

Ngoài ra, việc cho thuê đất chưa theo năng lực và khả năng thực hiện của các nhà đầu tư dẫn đến nhà đầu tư lợi dụng xin thuê đất với diện tích lớn để bao chiếm, "ôm" đất trục lợi gây ra bỏ hoang, gây lãng phí trong sử dụng đất như đã xảy ra ở một số địa phương trong thời gian vừa qua.

Tại tỉnh Quảng Nam, để lựa chọn nhà đầu tư đủ điều kiện được thuê đất theo điều kiện do pháp luật quy định vẫn còn một số vướng mắc. Nguyên nhân là do vẫn còn thiếu các quy định để xử lý chuyển tiếp giữa Luật cũ và Luật mới về các trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng để thực hiện dự án đầu tư; dự án triển khai tại các khu vực nhạy cảm về an ninh, quốc phòng. Riêng bãi bồi ven sông, ven biển chỉ được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm, cho nên không thu hút được một lượng tiền lớn từ các khách sạn, nhà hàng đầu tư vào khu vực đất này, vốn dễ hoang là chủ yếu.

Về công tác định giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam, việc triển khai công tác định giá đất cụ thể theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 còn chậm; thời gian thực hiện việc xác định giá đất cụ thể trong một số trường hợp còn kéo dài, chưa đáp ứng kịp yêu cầu về tiến độ để tính thu tiền thuê đất, tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất; việc xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước cho thuê đất còn phức tạp. Việc điều tra, khảo sát giá đất phổ biến trên thị trường để phục vụ cho công tác xác định giá đất cụ thể còn gặp khó khăn do người cung cấp thông tin về giá đất (người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất) không ký vào Phiếu điều tra để xác nhận thông tin về giá đất đã cung cấp.

Tồn tại một số nguyên nhân dẫn đến các hạn chế trên là:

Quy định về căn cứ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (tuy có quy định nhưng chưa có biện pháp trên thực tế để chứng minh vốn thực tế) nên

chưa sàng lọc được nhà đầu tư kém năng lực, chưa kiểm soát được tình trạng một nhà đầu tư nhưng xin thuê đất để thực hiện nhiều công trình, dự án khác nhau, dẫn đến tình trạng chủ đầu tư bao chiếm, găm giữ đất, chậm đưa vào sử dụng, bỏ hoang lãng phí. Việc chênh lệch giá thị trường và giá do Nhà nước quy định cũng dẫn đến việc các nhà đầu tư không có nhu cầu thực hiện dự án nhưng vẫn xin thuê đất vào mục đích khác.

Trình tự, thủ tục cho thuê đất được chia làm nhiều giai đoạn và quy định rải rác ở nhiều văn bản khác nhau, không tập trung quy định rõ trình tự từ thu hồi đất đến cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Quy định cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất dự án có sử dụng đất còn khó khăn khi chuyển tiếp luật mới và luật cũ. Đặc biệt là thời gian vừa qua khi cá nhân, tổ chức nước ngoài lách luật để sở hữu, sử dụng nhà ở - đất đai tại Việt Nam mà các cơ quan chức năng vẫn chưa có biện pháp hữu hiệu để quản lý.

Quy định của pháp luật về đất đai liên quan đến việc áp dụng các phương pháp định giá để xác định giá đất cụ thể trong một số trường hợp còn phức tạp, chưa phù hợp với điều kiện thực tiễn của các địa phương như thiếu thông tin giá đất thị trường, đội ngũ tư vấn định giá đất chưa đủ để đáp ứng yêu cầu của công tác định giá. Công tác chỉ đạo thực hiện tại một số địa phương chưa thực sự sát sao, quyết liệt, khái niệm giá đất phù hợp với giá phổ biến của thị trường còn mơ hồ và chung chung, chưa biết xác định căn cứ nào để xác định giá cho một khái niệm như vậy.

Tiểu kết Chương 2

Chương 2 đã nêu thực trạng những quy định hiện nay về pháp luật cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư xuyên suốt từ Luật đất đai 2013, Luật đầu tư 2014, Luật nhà ở 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Đồng thời khi nêu, tác giả đã diễn giải một cách hợp lý nhất có sâu chuỗi so sánh những quy định trước kia để làm nổi bật lên những tinh thần, quan điểm mới của pháp luật của Nhà nước trong giai đoạn hiện nay. Qua đó, cũng nêu lên thực tiễn thi hành pháp luật về cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Nam. Từ những mục trong

chương người đọc có thể hiểu được những vấn đề cơ bản nhất cũng như các thủ tục có liên quan khi tìm hiểu về cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư hiện nay. Đồng thời chương 2 đã gọi mở được những quy định mang tính thời sự cũng như bắt đầu phơi bày được những điểm hạn chế, nguyên nhân của những tồn tại, hạn chế trong pháp luật cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư và thực tiễn thi hành pháp luật.

CHƯƠNG 3

GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT CHO THUÊ ĐẤT ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư

3.1.1. Các yêu cầu về hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư

Hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất, đầu tư của Nhà nước luôn là một nhu cầu nội tại trong việc xây dựng và hoàn thiện pháp luật đất đai nói chung và pháp luật về cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư nói riêng nhằm đáp ứng những đòi hỏi của sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước. Tuy nhiên quá trình hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư cần dựa trên những yêu cầu chủ yếu sau:

Thứ nhất, việc hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất, đầu tư của Nhà nước phải dựa trên quan điểm, đường lối chính sách của Đảng về quản lý và SDD trong điều kiện kinh tế thị trường và hội nhập quốc tế. Trong vòng 30 năm thực hiện đường lối đổi mới do Đảng ta đề xướng, nền kinh tế vận hành theo cơ chế kế hoạch hoá tập trung đang chuyển bước sang vận hành theo cơ chế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, Nhà nước ban hành Luật Đất đai trên quan điểm đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Quan điểm này được coi là nền tảng tư tưởng của hệ thống pháp luật đất đai hiện hành trong nền kinh tế thị trường theo định hướng xã hội chủ nghĩa ở nước ta hiện nay.

Thứ hai, pháp luật về cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư phải xây dựng trên quan điểm bình đẳng, không phân biệt đối xử giữa các chủ đầu tư dự án trong nước và nước ngoài. Tác động của việc hội nhập kinh tế làm tự do hoá các yếu tố của quá trình sản xuất. Đây là một quá trình dỡ bỏ dần những cản trở đối với

hoạt động vận hành theo cơ chế kế hoạch hoá tập trung chuyển sang vận hành theo cơ chế thị trường, xoá bỏ sự phân biệt đối xử giữa các chủ thể trong thành phần kinh tế, tạo lập sự cạnh tranh bình đẳng giữa các doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế trong việc sử dụng đất đai, tài nguyên, sức lao động, vật tư, , nguyên vật liệu, năng lượng... tiền vốn, tín dụng, thuế...tất cả được thực hiện bằng sự tự do hoá thương mại, đó chính là nội dung chủ yếu nhất của hội nhập kinh tế quốc tế, của tổ chức thương mại thế giới (WTO).

Tự do hóa các yếu tố của quá trình sản xuất đòi hỏi mỗi nền kinh tế phải xây dựng các thể chế kinh tế cho phù hợp, mà trước tiên là các thể chế kinh tế có liên quan mật thiết đến các yếu tố đầu vào của sản xuất kinh doanh, đến thị trường như: Việc sử dụng đất đai, tài nguyên khác, hạn ngạch xuất nhập khẩu, thuế, các loại phí v.v...đảm bảo bình đẳng, công bằng và không phân biệt đối xử. Nhà nước phải hướng vào việc xây dựng, ban hành các quy định về cho thuê đất, đầu tư tương thích, phù hợp với pháp luật của các nước trên thế giới nhằm tạo điều kiện cho Việt Nam hội nhập nói chung và phát triển các dự án đầu tư một cách hiệu quả, đóng góp thiết thực vào sự thịnh vượng của đất nước.

Thứ ba, pháp luật về cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư phải đảm bảo tiết kiệm, hiệu quả, trên nguyên tắc bảo vệ môi trường.

Đất đai là tài nguyên thiên nhiên, tài sản vô giá của quốc gia, là yếu tố cơ bản của quá trình sản xuất xã hội có ý nghĩa quyết định đến hoạt động kinh doanh đối với dự án của chủ dự án. Tuy nhiên, đất đai là tài sản hữu hạn, do vậy việc sử dụng đất khi thực hiện dự án phải đảm bảo tiết kiệm, hiệu quả, gắn liền với việc giải quyết các vấn đề xã hội và môi trường để bảo đảm mục tiêu phát triển bền vững.

Thứ tư, hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất, đầu tư của Nhà nước phải đặt trong mối quan hệ tổng thể của quá trình hoàn thiện hệ thống, chính sách, pháp luật đất đai theo hướng công khai, minh bạch và dân chủ phù hợp với cam kết của Việt Nam khi gia nhập WTO, hay các hiệp định thương mại như: TTP, FTA với EU-Hàn Quốc...

Thứ năm, hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất, đầu tư của Nhà nước phải dựa

trên tiêu chí giải quyết hài hòa giữa lợi ích của Nhà nước và lợi ích của người sử dụng đất; Bởi lẽ, đất đai muốn sử dụng có hiệu quả thì người được thuê đất phải thu được lợi ích từ việc khai thác các thuộc tính có ích của đất khi xây dựng các dự án đầu tư. Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai cũng phải thu được một phần lợi nhuận từ đất đai tạo ra thông qua việc SDD của các chủ đầu tư dự án. Có như vậy thì chế độ sở hữu toàn dân về đất đai mới có ý nghĩa và phát huy được vai trò trong nền KTTT.

Thứ sáu, hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất của Nhà nước phải hướng vào việc tạo hành lang pháp lý để Nhà nước quản lý có hiệu quả quỹ đất để cho thuê đất cho hoạt động đầu tư; ngăn ngừa các hiện tượng tham nhũng, đầu cơ, tiêu cực, những nhiễu, cửa quyền của các cơ quan công quyền trong hoạt động cho thuê đất.

Thứ bảy, hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất, đầu tư của Nhà nước cần tiếp tục xác lập, củng cố vai trò và quyền hạn của Nhà nước với tư cách đại diện chủ sở hữu đất đai trong hoạt động cho thuê đất thông qua việc xây dựng cơ chế pháp lý đồng bộ với chế tài xử lý nghiêm minh, đủ sức răn đe đối với các hành vi vi phạm pháp luật, trong quản lý và SDD được thuê.

Thứ tám, hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất, đầu tư cần chú trọng vào việc đẩy mạnh cải cách, minh bạch thủ tục hành chính về trình tự đấu giá khi cho thuê đất, chọn chủ đầu tư thực hiện dự án theo hướng đơn giản thuận tiện trước và sau khi đấu giá nhận quyền sử dụng đất theo hướng thiên về hậu kiểm cho người dân và các doanh nghiệp trong việc tiếp cận đất đai.

Thứ chín, hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất, đầu tư của Nhà nước phải tương thích, đồng bộ với các quy định có liên quan nhằm thúc đẩy sự phát triển của thị trường QSDĐ và thị trường bất động sản, đặc biệt chú trọng đến các đối tượng yếu thế trong xã hội như công nhân ở các khu công nghiệp, lao động nghèo nhập cư vào các thành phố lớn, học sinh - sinh viên... nhất là trong bối cảnh việc cho thuê đất thời gian vừa qua chỉ chú trọng tới bất động sản ở phân khúc trung và cao cấp, và hiện đang dư thừa.

3.1.2. Phương hướng hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư

Từ những yêu cầu đặt ra về việc hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư của Nhà nước, cần thực hiện theo những phương hướng cơ bản sau:

Thứ nhất, các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cần tiến hành rà soát các quy định hiện hành về cho thuê đất, đầu tư nhằm phát hiện những quy định mâu thuẫn chồng chéo hoặc không còn phù hợp; trên cơ sở đó nhanh chóng ban hành các quy định mới thay thế. Hoạt động rà soát được tiến hành theo hai phương diện: (i) Phương diện thứ nhất: Bộ Tài nguyên và Môi trường và các bộ ngành theo chức năng nhiệm vụ quyền hạn của mình rà soát các quy định về cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư của Luật Đất đai 2013 và giải quyết những vướng mắc của những thửa đất đã cho thuê theo Luật đất đai 2003, rà soát các văn bản hướng dẫn thi hành để phát hiện những quy định mâu thuẫn, chồng chéo, không còn phù hợp và kịp thời sửa đổi, bổ sung; (ii) Phương diện thứ hai, Bộ Tài nguyên và Môi trường và các bộ ngành rà soát các quy định về cho thuê đất, đầu tư của Luật Đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành với các quy định có liên quan của Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Doanh Nghiệp, Luật Kinh doanh bất động sản, Bộ luật Dân sự.v.v để phát hiện những quy định mâu thuẫn, chồng chéo, không tương thích và kịp thời trình cơ quan có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung.

Thứ hai, xây dựng cơ chế đồng bộ nhằm thực thi có hiệu quả các quy định về cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư thông qua việc ban hành những quy định về tăng cường quyền hạn, trách nhiệm của hệ thống cơ quan thanh tra đất đai; xây dựng các quy định về tuân thủ kỷ luật, kỷ cương trong việc cho thuê đất, đấu giá quyền SDD dựa trên quy hoạch, kế hoạch SDD đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Thứ ba, nghiên cứu đặt ra tiêu chí xếp hạng các tổ chức đấu giá đất theo uy tín và năng lực, qua đó nâng cao chất lượng công tác đấu giá đất đai.

Thứ tư, Nhà nước cần xây dựng cơ chế đồng bộ về xử lý vi phạm pháp luật đất đai và giải quyết tranh chấp về QSDĐ và theo hướng:

Củng cố quy định liên quan đến xem xét giải quyết nhanh các khiếu nại, tố cáo về hoạt động cho thuê đất, đấu giá đất đai; Nghiên cứu sửa đổi chế độ tiền lương, phụ cấp của đội ngũ cán bộ làm công tác giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai để họ yên tâm công tác không có dấu hiệu, biểu hiện tham nhũng, tiêu cực trong khi xử lý công việc; Nghiên cứu, đề xuất tăng cường cơ sở vật chất, điều kiện làm việc cho đội ngũ cán bộ làm công tác quản lý đất đai nói chung và cán bộ thẩm định cho thuê đất nói riêng nhằm góp phần nâng cao hiệu quả quản lý Nhà nước về đất đai; Nhà nước cần sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện chế tài xử lý nghiêm minh các hành vi vi phạm pháp luật đất đai nhằm góp phần hạn chế vi phạm của người SDD cũng như của các cán bộ làm nhiệm vụ quản lý Nhà nước về đất đai.

3.2. Một số giải pháp hoàn thiện pháp luật cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư

Một là, rà soát tổng thể các quy định pháp luật có liên quan đến cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư, sau đó có biện pháp sửa đổi, bổ sung pháp luật theo nguyên tắc không trái với Hiến pháp, văn bản dưới luật không trái với văn bản luật, nhất là trong thời điểm ban hành Luật Đất đai mới (năm 2013) thì phải rà soát các văn bản hướng dẫn có liên quan và ban hành các văn bản hướng dẫn mới. Vì vậy, các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cần tiến hành rà soát các quy định hiện hành về cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư nhằm phát hiện những quy định mâu thuẫn chồng chéo hoặc không còn phù hợp; trên cơ sở đó nhanh chóng ban hành các quy định mới thay thế.

Hai là, Nhà nước cần ban hành văn bản thống nhất về phương pháp, cách thức xác định quy mô cho thuê đất đối với mỗi loại dự án, khả năng của chủ đầu tư, quy mô vốn đầu tư, để trên cơ sở đó các địa phương tự xây dựng bảng tiêu chí về quy mô cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư phù hợp với địa phương mình. Bởi lẽ, thực tế cho thấy tình trạng các dự án đầu tư sau khi nhận bàn giao đất để hoang hóa và sử dụng sai mục đích rất nhiều, có thể thấy rõ sự lãng phí thiếu hiệu quả trong phân bổ QSDĐ cho nhu cầu SDD gây lãng phí lớn về tài nguyên đất đai vốn đã có hạn và Nhà nước phải vất vả để thu hồi. Trong khi đó nguồn cung về đất đai cho các dự án luôn luôn không đủ để đáp ứng nhu cầu thực tế của xã hội, nhiều chủ dự án thực sự có nhu cầu lại không được cho thuê đất để sử dụng.

Ba là, về hình thức cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư: Luật Đất đai hiện hành quy định hình thức cho thuê đất được chia thành hai nhóm: trong đó người sử dụng đất có thể trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, từ đó thiết kế quyền hưởng thụ khác nhau giữa các đối tượng được Nhà nước cho thuê đất. Tùy theo nhu cầu sử dụng của từng nhà đầu tư, có thể sử dụng đất ngắn hạn hoặc dài hạn; vì vậy thêm vào tiêu chí đối với các hình thức này.

Bốn là, sửa đổi, bổ sung các quy định về giá đất. Giá đất vừa là sản phẩm tất yếu của cơ chế thị trường, vừa là công cụ để nhà nước quản lý đất đai và thị trường bất động sản, đồng thời giá đất là phương tiện để Nhà nước thực hiện các chính sách xã hội về đất đai, giá đất còn góp phần đảm bảo cho cơ chế sử dụng đất có hiệu quả và tiết kiệm, nhưng giá đất ở hầu hết các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương hiện nay đều thấp hơn nhiều so với giá thực tế. Vì vậy, Nhà nước cần phải quy định chi tiết, cụ thể hơn về giá đất, để giá đất sát với giá thực tế nhất và cần tập trung giải quyết một số vấn đề sau:

- Nhà nước nên công nhận hai loại giá đất là giá đất nhà nước và giá đất thị trường. Giá đất nhà nước dùng để tính thuế sử dụng đất, tính tiền khi Nhà nước giao đất cho vào mục đích công. Còn giá đất thị trường là để thị trường quyết định khi các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau. Để thực hiện được giá đất thị trường, Nhà nước cần ghi nhận bằng pháp luật đối với giá đất thị trường và tạo hành lang pháp lý đối với giá đất thị trường. Từ đó, nhà đầu tư đã được khấu trừ tiền sử dụng đất vào tiền bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ bằng giá thị trường vì nhà đầu tư được khấu trừ tiền sử dụng đất theo giá đất thị trường được xem là nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, nhà đầu tư không phải nộp tiền thuê đất mà thay vào đó thì nộp tiền lệ phí sử dụng đất.

- Khung giá đất do Chính phủ ban hành nên quy định giá đất theo mục đích sử dụng, để tránh cào bằng giữa các thửa đất cùng loại đất nhưng có mục đích sử dụng đất khác nhau. Ví dụ như: Đất chuyên dùng phục vụ mục đích thương mại, dịch vụ và đất chuyên dùng dùng cho mục đích sản xuất, kinh doanh thông thường. Bổ sung

quy định về giá đất ở những khu vực lân cận, tránh làm chênh lệch giá quá nhiều đối với các khu vực này.

- Ban hành quy định thành lập tổ chức độc lập về định giá đất. Từ đó, giúp việc định giá đất được khách quan hơn và giảm chênh lệch với giá đất thị trường. Từ đó, sử dụng giá đất được định giá để không chế giá thị trường.

Năm là, Nhà nước cần ban hành văn bản thống nhất về phương pháp, cách thức xác định quy mô cho thuê đất đối với mỗi loại lĩnh vực, ngành nghề hoạt động, địa bàn hoạt động, quy mô vốn đầu tư, định mức lao động để trên cơ sở đó các địa phương tự xây dựng bảng tiêu chí về quy mô cho thuê đất phù hợp với địa phương mình.

Sáu là, quy định cụ thể điều kiện để nhà đầu tư được cho thuê đất thực hiện dự án phát triển kinh tế, xã hội; đồng thời có chế tài đồng bộ, cụ thể để xử lý nghiêm, dứt điểm các trường hợp đã được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư nhưng sử dụng lãng phí, không đúng mục đích, đầu cơ đất, chậm đưa đất vào sử dụng. Quy định rõ trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất trong cùng loại đất để thực hiện các dự án đầu tư khác nhau.

Bảy là, hạn chế và từng bước tiến tới xoá bỏ các phân biệt (trình tự, thủ tục) giữa doanh nghiệp trong và ngoài nước về đấu giá QSDĐ, về phương thức thanh toán tiền thuê đất đối với nhà nước; về quyền nhận chuyển nhượng các dự án xây dựng khu nhà ở, khu đô thị; về đất từ nhà nước; về hình thức sử dụng đất đối với các loại đất khác nhau.

3.3. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư

Luật Đất đai 2013 mới được ban hành, có một số thay đổi nhất định so với Luật Đất đai 2003 nên cơ quan có thẩm quyền quản lý về đất đai cần đưa Luật Đất đai đi vào đời sống bằng nhiều biện pháp khác nhau, từ đó mới phát hiện được những cải thiện và hạn chế để kịp thời sửa đổi, bổ sung; cụ thể:

Thứ nhất, xây dựng hệ thống văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến việc thi hành Luật Đất đai năm 2013.

Cơ quan có thẩm quyền chịu trách nhiệm ban hành các quy phạm hướng dẫn

mới phù hợp với Luật Đất đai năm 2013, bãi bỏ những quy phạm cũ, trong đó có Bộ Tài nguyên và Môi trường và UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương

Bộ Tài chính chủ trì soạn thảo trình Chính phủ để Chính phủ trình Quốc hội các luật thuế có liên quan đến đất đai và trình Chính phủ các Nghị định quy định các luật thuế có liên quan; chủ trì, phối hợp với Bộ, ngành có liên quan rà soát, xây dựng, ban hành các thông tư, thông tư liên tịch theo chức năng, nhiệm vụ được giao cho phù hợp với Luật Đất đai năm 2013 và các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật.

Các Bộ, cơ quan trực thuộc Chính phủ rà soát các văn bản quy phạm pháp luật thuộc lĩnh vực Bộ, ngành mình quản lý những nội dung có liên quan đến quản lý và sử dụng đất đai để sửa đổi, bổ sung hoặc trình cơ quan có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với quy định của Luật Đất đai năm 2013. Bộ Tư pháp có trách nhiệm thẩm định nội dung các dự án Luật, dự thảo Nghị định có liên quan đến đất đai để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ với Luật Đất đai năm 2013.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai theo thẩm quyền được giao trong Luật Đất đai năm 2013 và các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật.

Thứ hai, Nhà nước tạo điều kiện cho các doanh nghiệp Nhà nước sử dụng đất không hiệu quả, dôi dư được chủ động chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất (thông qua đấu giá công khai) phù hợp với quy hoạch để thực hiện các dự án đầu tư, tiền thu được chuyển nhượng quyền sử dụng đất một phần để đầu tư tại cơ sở mới (nếu phải di dời), đầu tư phát triển sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

Thứ ba, phát triển nhanh và chất lượng các tổ chức tư vấn về đấu giá và định giá đất. Cụ thể:

Về việc phát triển các tổ chức đấu giá. Hiện tại thì quy định xã hội hoá hoạt động bán đấu giá tài sản chưa chặt chẽ; phát triển tổ chức đấu giá chưa theo quy hoạch, điều kiện thành lập doanh nghiệp đấu giá còn quá dễ; thiếu những chế tài mạnh xử lý các hành vi vi phạm trong đấu giá tài sản... Bên cạnh đó, nhận thức của một số ngành, Ủy ban nhân dân các cấp về bán đấu giá tài sản chưa đầy đủ, chưa có

sự quan tâm chỉ đạo sát sao; địa phương chưa chủ động được nguồn đào tạo đầu giá viên; việc ký kết hợp đồng bán đầu giá tài sản là mối quan hệ hợp đồng dân sự nên công tác quản lý nhà nước về lĩnh vực này gặp không ít trở ngại.

Về các tổ chức tư vấn về giá đất (Trung tâm định giá đất), còn thực hiện: Định giá đất phục vụ cho các giao dịch dân sự về đất đai giữa các doanh nghiệp, chuyển nhượng, thuê, góp vốn, chia tách..vv..; định giá đất khi các doanh nghiệp thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất tại các tổ chức tín dụng để vay vốn sản xuất kinh doanh; định giá đất để giải quyết tranh chấp khiếu kiện đất đai.

Thứ tư, đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

Để các chủ thể có nhu cầu có thể nắm được các quy phạm pháp luật có liên quan đến cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư, từ đó có các bước chuẩn bị và lên kế hoạch. Ngoài ra, về phía Nhà nước, cán bộ, công chức chuyên môn biết pháp luật để thực thi đúng luật, tránh các trường hợp khiếu nại, khiếu kiện thì cần phải tuyên truyền pháp luật thuê đất để thực hiện dự án đầu tư đến các đối tượng này.

Việc tuyên truyền phải được thực hiện một cách thường xuyên thông qua các website trên mạng Internet, trên các phương tiện thông tin đại chúng và các hình thức phổ biến khác.

Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm xây dựng và triển khai chương trình phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai và nâng cao nhận thức chính sách, pháp luật về đất đai cho cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân và cộng đồng dân cư; đặc biệt quan tâm đến đồng bào dân tộc thiểu số.

Ban Tuyên giáo Trung ương phối hợp với Bộ Thông tin và Truyền thông chỉ đạo các cơ quan thông tấn và báo chí ở Trung ương và địa phương có kế hoạch tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai bằng nhiều hình thức đến từng tổ chức, từng người dân; chỉ đạo xuất bản và phát hành ấn phẩm về pháp Luật Đất đai, kể cả các ấn phẩm bằng tiếng dân tộc, để phổ biến rộng rãi trong nhân dân ở khắp các vùng, miền trong cả nước.

Đài Tiếng nói Việt Nam, Đài Truyền hình Việt Nam và các cơ quan thông tấn, báo chí có trách nhiệm tuyên truyền, phổ biến nội dung của Luật đất đai năm 2013 và các văn bản dưới luật; mở chuyên trang, chuyên mục để giới thiệu về những nội dung đổi mới quan trọng của Luật đất đai năm 2013.

Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tổ chức việc phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai cho các tầng lớp nhân dân tại địa phương.

Công tác phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai phải được tiến hành thường xuyên, liên tục với nội dung thiết thực và hình thức phù hợp đối với từng đối tượng.

Thứ năm, kiện toàn tổ chức bộ máy và đẩy mạnh cải cách hành chính trong quản lý đất đai.

Đối với Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cần có trách nhiệm kiện toàn bộ máy và cán bộ làm công tác quản lý đất đai đáp ứng yêu cầu tăng cường công tác quản lý đất đai.

Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm hướng dẫn và kiểm tra việc thực hiện cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai; hướng dẫn và kiểm tra hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai gắn với mô hình giải quyết thủ tục hành chính "một cửa", từng bước triển khai Văn phòng đăng ký đất đai một cấp; đổi mới cơ chế hoạt động của Tổ chức phát triển quỹ đất để chuyên nghiệp hóa công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, phục vụ việc tạo quỹ đất cho nhu cầu phát triển; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng, nâng cao trình độ, năng lực cho đội ngũ cán bộ, công chức làm công tác quản lý đất đai.

Thứ sáu, tăng cường công tác kiểm tra, thanh tra việc giao đất, cho thuê đất đối với doanh nghiệp.

Tiểu kết Chương 3

Chương 3 mở đầu bằng một cách đánh giá khá toàn diện thực trạng pháp luật về cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư trên thực tế và thực tiễn tại tỉnh Quảng Nam sau một khoảng thời gian khi các luật sửa đổi có hiệu lực. Chương 3

cũng so sánh những điểm chưa được theo tinh thần của pháp luật hiện tại. Từ đó chương 3 đưa ra những nhóm giải pháp mang tính định hướng và cụ thể để tiếp tục hoàn thiện các quy định của pháp luật giúp quan hệ giữa các chủ thể trong pháp luật đất đai, nhà ở, đầu tư được rõ ràng hướng tới mục tiêu của các chủ thể một cách hài hòa nhất lợi ích thu được trên tinh thần đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước làm đại diện chủ sở hữu và góp phần phát triển kinh tế - xã hội.

KẾT LUẬN

Qua gần 30 năm thực hiện đường lối đổi mới (từ Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ VI năm 1986), lợi ích từ các dự án đầu tư tăng lên đáng kể và có đóng góp đáng kể vào mục tiêu công nghiệp hóa và hiện đại hóa đất nước. Đáp ứng yêu cầu quản lý, sử dụng đất của các cá nhân, tổ chức trong nước và nước ngoài trong từng giai đoạn, pháp luật đất đai đang từng bước được ban hành, sửa đổi, bổ sung tạo môi trường pháp lý thuận lợi cho các chủ sử dụng đất khi tiếp cận với quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

Với những kết quả đạt được thông qua thực hiện đề tài “Cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư theo pháp luật Việt Nam từ thực tiễn tỉnh Quảng Nam”, luận văn đã có những đóng góp chủ yếu sau đây:

Qua nghiên cứu những vấn đề lý luận về pháp luật cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư, đánh giá thực trạng pháp luật, luận văn đã làm rõ kết quả đạt được trong quản lý Nhà nước về cho thuê đất, dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Quảng Nam. Luận văn cũng đã tìm hiểu, phân tích để làm rõ những khó khăn, tồn tại trong quá trình áp dụng pháp luật cho thuê đất, đầu tư đồng thời nghiên cứu kinh nghiệm từ thực tiễn tại tỉnh Quảng Nam có liên hệ với quá trình hội nhập quốc tế của Việt Nam, từ đó đưa ra những định hướng, giải pháp, kiến nghị về “cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư” tại Việt Nam.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bùi Thị Chín (2011), *Những vấn đề pháp lý về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất*, Khoá luận tốt nghiệp, Đại học Luật Hà Nội.
2. Bộ Công thương Việt Nam (2016), *Toàn văn Hiệp định đối tác xuyên Thái bình dương TPP*, <http://tpp.moit.gov.vn/?page=tpp&do=home&dir=vi> ngày truy cập 26/06/2018.
3. Chính phủ, (2015), *Văn kiện đại hội Đảng XII*; tại địa chỉ: <http://chinhphu.vn/portal/page/portal/chinhphu/NuocCHXHCNVietNam/ThongTinTongHop/noidungvan-kiendaihoidang?categoryId=10000716&articleId=10038382> truy cập ngày 21/06/2018.
4. Đảng Cộng sản Việt Nam (2004), *Các Nghị quyết của Trung ương Đảng 2001-2004 (Sách phục vụ thảo luận các Dự thảo Văn kiện Đại hội Đảng) Lưu hành nội bộ*, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
5. Đảng Cộng sản Việt Nam (2005), *Văn kiện Đại hội Đảng thời kỳ đổi mới (Đại hội VI, VII, VIII, IX)*, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
6. Hoàng Thị Hồng (2005), *Tìm hiểu các quy định của Luật Đất đai 2003 về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất*, Khóa luận tốt nghiệp, Đại học Luật Hà Nội.
7. Phạm Lê Hiền (2015), *Từ điển tiếng Việt thông dụng*; Nxb Hồng Đức, Hà Nội.
8. Trần Thị Thanh Hợp (2010), *Những vấn đề pháp lý trong hoạt động cho thuê đất của nhà nước, luận văn thạc sĩ luật học*, Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.
9. Hiến pháp năm 1946; năm 1959; năm 1980; năm 1992; năm 2013.
10. Nguyễn Thị Khánh (2012), *Pháp luật về huy động vốn trong hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản - Thực trạng và hướng hoàn thiện*, Khoá luận tốt nghiệp, Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.
11. Hà Ngọc Mai Linh (2015), *Kinh doanh bất động sản của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo pháp luật Việt Nam*, Luận văn thạc sĩ luật học; Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.

12. Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014; Luật Nhà ở số 56/2005/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2005.
13. Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014.
14. Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013; Luật Đất đai số 13/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003; Luật Đất đai 1993 ngày 14/07/1993; Luật Đất đai 1987 ngày 29/12/1987.
15. Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014; Luật Đầu tư số 59/2005/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2005.
16. Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.
17. Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 09 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản.
18. Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư.
19. Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.
20. Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất.
21. Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.
22. Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.
23. Nguyễn Hưng (2012), *Đất vàng bị bỏ hoang giữa thủ đô*, tại địa chỉ: <http://vnexpress.net/tin-tuc/thoi-su/dat-vang-bi-bo-hoang-giua-thu-do-237067.html> truy cập ngày 12/06/2018.
24. Thanh Ngà, (2016), *Hà Nội: Chuẩn bị xây dựng khu tổ hợp TTTM Vinhomes Metropolis tại Liễu Giai*, tại địa chỉ: <http://cafef.vn/ha-noi-chuan-bi-xay-dung-khu-to-hop-tttm-vinhomes-metropolis-tai-lieu-giai-60516111043398.chn> truy cập ngày 20/07/2018.

25. Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31 tháng 08 năm 2005 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất.
26. Quyết định số 1946/QĐ-TTg ngày 26/11/2009 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt quy hoạch sân golf Việt Nam đến năm 2020.
27. Lữ Thị Ngọc Trâm (2012), *Pháp luật về chủ thể kinh doanh bất động sản ở Việt Nam*, Khóa luận tốt nghiệp, Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.
28. Nguyễn Quang Tuyên, Nguyễn Vĩnh Diện (2014), *Những điểm mới của Luật đất đai năm 2013 về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, Dân chủ và Pháp luật*.
29. Nguyễn Quang Tuyên (2014), *Những sửa đổi, bổ sung về sở hữu đất đai trong Luật Đất đai 2013*, Luật học, (Đặc san về Luật Đất đai 2013).
30. Nguyễn Xuân Trọng (2014), *Quy định mới về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trong Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành*, Luật học, (Đặc san Luật Đất đai 2013).
31. Trường Đại Học Luật Hà Nội (1999), *Từ điển Luật học*, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội.
32. Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 06 tháng 12 năm 2010 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 03 năm 2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản.
33. Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT01/2014/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23 tháng 06 năm 2016 hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.
34. Viện Khoa học Pháp lý – Bộ Tư pháp (2006), *Từ điển Luật học*, Nxb Từ điển Bách khoa & Nxb Tư pháp, Hà Nội.
35. Trần Thụy, (2015), *Vận dụng quy định của pháp luật để giúp dân*, tại địa chỉ: http://www.tnmtnd.hanoi.gov.vn/index.php?option=com_content&view=article&id=9589:v-n-d-ng-quy-d-nh-c-a-phap-lu-t-d-giup-n&catid=10&Itemid=170 truy cập ngày 22/07/2018.
36. Nguyễn Như Ý (2001), *Từ điển tiếng Việt thông dụng*, Nxb Giáo dục, Hà Nội.