

MÔI TRƯỜNG KINH DOANH

BẢN TIN



TRUNG TÂM THÔNG TIN KINH TẾ - PHÒNG THƯƠNG MẠI VÀ CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM

Số 19 (22) Tháng 4/2007

TIẾP CẬN ĐẤT ĐAI:

Những khó khăn của khu vực doanh nghiệp tư nhân

Hàng năm, một số lượng lớn doanh nghiệp (DN) mới ra đời làm gia tăng nhu cầu đối với đất cho mục đích công nghiệp và thương mại để xây dựng nhà xưởng, văn phòng, các điểm bán lẻ v.v... Tiếp cận đất với giá cả minh bạch, thủ tục đơn giản là tương đối khó khăn đối với khối DN tư nhân hiện nay. Bản tin này sẽ đề cập một số cản trở về mặt chính sách và thực tế triển khai mà các DN tư nhân đang vướng phải khi tiếp cận đất đai phục vụ mục đích sản xuất kinh doanh.

Nguồn cung đất rất hạn chế

Theo nhiều cuộc thăm dò DN trong nước, sự khan hiếm đất dành cho kinh doanh cũng như tác động của sự thiếu hụt này lên giá cả được coi là hai cản trở đối với sự tăng trưởng của DN. Nhiều DN mong muốn được giao đất hoặc thuê đất từ Nhà nước (thông qua chính quyền các Tỉnh) để đảm bảo mảnh đất mình được sử dụng đã "nằm trong quy hoạch", không bị đòi lại trước thời hạn và có thể yên tâm đầu tư xây dựng nhà xưởng. Tuy nhiên vì nhiều lý do khác nhau, quỹ đất công rất hạn chế và kênh giao đất hay thuê đất trực tiếp từ chính quyền Tỉnh hầu như chỉ dành cho các DN quy mô lớn (đa phần là các dự án đầu tư nước ngoài có nhu cầu lớn về diện tích đất) - các DN tư nhân không tận dụng được kênh này. Khảo sát của IFC/FIAS về kinh nghiệm tiếp cận đất đai của doanh nghiệp nhỏ và vừa (DNNVV) cho thấy cứ 4 DN thì chỉ có 1 DN được giao đất hay thuê đất trực tiếp từ Nhà nước và 75% số DN đang trong thời kỳ tăng trưởng thừa nhận rào cản lớn nhất đối với sự phát triển của họ là việc thiếu đất.

Thông tin về thị trường đất chưa hiệu quả

Chỉ số minh bạch của thị trường bất động sản toàn cầu (The Real Estate Transparency Index 2006), do tập đoàn Jones Lang LaSalle thực hiện, xếp Việt Nam là 1 trong 3 nước (Việt Nam, Venezuela và Ai Cập) đứng cuối danh sách do thiếu minh bạch về thông tin thị trường cũng như bảo hộ các quyền liên quan đến bất động sản. Hơn một nửa số DN trong khảo sát PCI 2006¹ cũng khẳng định họ chủ yếu dựa vào nguồn thông tin của nhân viên trong công ty và quan hệ cá nhân để tìm đất xây dựng nhà xưởng - chưa có cơ chế hỗ trợ (dịch vụ) giúp DN tìm đất sản xuất. Khảo sát của IFC/FIAS cũng cho những phát hiện tương tự. Hơn 50% DNNVV được khảo sát cho rằng tìm được một mảnh đất thích hợp trên thị trường thứ cấp là rất khó, 66% DN thành công trong việc tìm đất đều phải thông qua kênh quan hệ cá nhân. Những phát hiện này cho thấy nếu chú trọng cải thiện cơ sở hạ tầng thông tin có thể có tác động tích cực đến tính cân xứng thông tin

của thị trường đất, cụ thể là i) thiết lập khung pháp lý để hỗ trợ các hoạt động môi giới tư nhân đối với đất sản xuất; ii) cải thiện khả năng tra cứu quá trình giao dịch của thửa đất một cách nhanh chóng với chi phí thấp, iii) công bố công khai và minh bạch quy hoạch đất của các địa phương; và iv) cải thiện công tác quy hoạch sử dụng đất để quyền đối với mỗi mảnh đất cụ thể có thể được xác định dễ dàng bởi cả người mua và người bán trên thị trường.

Quyền và bảo hộ quyền đối với đất còn yếu

Đối với các nhà đầu tư, việc có đất mà không có quyền đầy đủ đối với mảnh đất đó chỉ có ý nghĩa rất hạn chế. Một mối lo ngại lớn đối với các nhà đầu tư hiện nay, đặc biệt là các nhà đầu tư nhỏ có cơ sở sản xuất kinh doanh nằm ngoài các khu công nghiệp, là sự thay đổi đến chóng mặt và trong nhiều trường hợp không thể đoán trước được của công tác quy hoạch sử dụng đất - hậu quả là họ có thể bị mất quyền sử dụng đất do quy hoạch thay đổi và đất của họ thuộc diện bị Nhà nước thu hồi. Những DN không đủ khả năng vào các khu công nghiệp hay đứng ra mua lại những mảnh đất lớn của các hộ gia đình thì giải pháp duy nhất là đi thuê lại của tư nhân hay thuê chui lại của các DNNN. Tuy nhiên, thuê của tư nhân hầu như là ngắn hạn và do đó không khuyến khích các nhà đầu tư bỏ tiền xây dựng hay cải tiến nhà xưởng. Thuê chui lại đất của DNNN cũng rất rủi ro do chưa có khung pháp lý điều chỉnh việc cho thuê lại này. Thực tiễn cho thấy DN cảm thấy bất an khi thuê đất từ khu vực tư nhân do bảo hộ của pháp luật đối với người có quyền sử dụng đến hiện tại lần người đi thuê ở nước ta là chưa đầy đủ và rõ ràng.

Ngoài ra, ở Việt Nam đất là tài sản quan trọng nhất để góp vốn liên doanh liên kết hoặc thế chấp vay vốn để phát triển sản xuất kinh doanh. Hiện nay nhà đầu tư trong nước còn gặp một số bất lợi khi thuê đất từ Nhà nước. Nhà đầu tư trong nước ít khi được thuê đất của Nhà nước trả tiền trước một lần mà nếu được không phải DNNVV nào cũng đủ khả năng trả hết một lần. Trong khi đó nếu họ thuê đất trả tiền hàng năm thì họ không có quyền gì đối với đất (ngoại trừ mục đích đã được xác

định cho thời gian thuê), nhất là không có quyền bán hay dùng đất để thế chấp, trừ quyền được thế chấp các tài sản trên đất. Quy định này tạo nên một sự thiếu rõ ràng đối với quyền của chủ đất và chủ nợ - ngân hàng (làm thế nào ngân hàng có thể đảm bảo được quyền đối với tài sản trên đất nếu không có quyền đối với mảnh đất?) và do đó hạn chế khả năng DN tư nhân trong nước sử dụng đất đi thuê để được thế chấp vay vốn.

Thủ tục hành chính liên quan đến đất còn phức tạp

Một khảo sát DN của GTZ khẳng định quá trình tìm mặt bằng sản xuất là phức tạp nhất trong các loại thủ tục hành chính để thành lập DN, thủ tục kéo dài nhất và cũng tốn kém không ít. Thông thường để được Nhà nước giao đất, DN phải trải qua 7 thủ tục với thời gian trung bình mất khoảng 230 ngày và qua rất nhiều cơ quan liên quan.² Các DNNVV trong khảo sát của IFC/FIAS cũng khẳng định trong khi có được đất trên thị trường thứ cấp chỉ mất chưa đến 7 ngày thì thủ tục đăng ký giao dịch và xin cấp GCNQSD đất rất phức tạp và tốn nhiều thời gian. Gần đây các trung tâm đăng ký đất được thành lập ở hầu hết các tỉnh thành đã góp phần giảm bớt thủ tục rườm rà nhưng vẫn chưa rút ngắn đáng kể thời gian cấp GCNQSD đất và các giao dịch liên quan đến đất. Mức độ không hài lòng của DN trong khảo sát IFC/FIAS đối với riêng quá trình cấp GCNQSD cũng khá cao, trong đó phần lớn DN phàn nàn về thời gian xử lý của cơ quan chính quyền là quá dài. Chỉ khoảng 50% DN khẳng định thời gian cấp GCNQSD dưới một tháng. Điều này là hoàn toàn trái với quy định về thời gian trong luật định và các văn bản thi hành.



Bản tin này được phát hành với sự hỗ trợ của Chương trình Phát triển Kinh tế Tư nhân MPDF, một chương trình được điều hành bởi Công ty Tài chính Quốc tế (IFC), bộ phận chuyên về kinh tế tư nhân của Tập đoàn Ngân hàng Thế giới và được tài trợ bởi nhiều nước và tổ chức.

"Môi trường Kinh doanh" tóm tắt và phân tích ngắn gọn về những vấn đề ảnh hưởng tới môi trường kinh doanh ở Việt Nam và đưa ra một loạt các ý kiến của nhiều bên liên quan. Mục đích nhằm cung cấp cho những người quan tâm tới các vấn đề kinh doanh một cái nhìn tổng quan về một vấn đề môi trường kinh doanh cụ thể.

Những phân tích và quan điểm trình bày ở đây chỉ nhằm mục đích cung cấp thêm thông tin tham khảo và không phải là quan điểm chính thức của Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI) và Chương trình Phát triển Kinh tế Tư nhân MPDF/IFC.

Khi trích dẫn và phổ biến thông tin trong bản tin này, đề nghị dẫn nguồn VCCI/MPDF.

(1) Khảo sát để xây dựng Chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh của Việt Nam năm 2006, Dự án Nâng cao năng lực cạnh tranh Việt Nam (VNCCI) và Phòng Thương mại & Công nghiệp Việt Nam (VCCI)

(2) Từ Ý tưởng Kinh doanh đến Hiện thực: chặng đường gian nan, GTZ/CIEM, tháng 7/2005. Bảy thủ tục đó là: 1) Tim hiểu chính quyền cơ sở về việc xin giao đất hoặc thuê đất; 2) xin chấp thuận về nguyên tắc; 3) lập dự án và lên phương án đền bù; 4) phê duyệt dự án và phương án đền bù; 5) giải phóng mặt bằng; 6) bàn giao mặt bằng và ký hợp đồng thuê đất; 7) nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguồn cung đất còn hạn chế



● Đất ở những nơi địa điểm đẹp, diện tích lớn thì DNVVN khó tiếp cận vì khả năng tài chính thấp. Do DNVVN mới chỉ tập trung vào phát triển sản xuất mà chưa chú trọng đến bảo vệ môi trường nên Nhà nước cũng muốn tập trung họ vào các khu, cụm công nghiệp. Thực tế thì một số ngành nghề cần thiết phải tập trung vào khu, cụm công nghiệp để giải quyết vấn đề ô nhiễm chất thải, nhưng một số ngành nghề không gây ô nhiễm, không ảnh hưởng môi trường nên chấp nhận việc họ sử dụng các

địa điểm phân tán, kể cả trong các khu dân cư. Tuy nhiên hiện vẫn còn nhiều vướng mắc như công tác lập quy hoạch sử dụng đất còn chưa hoàn thiện. Thông tin quy hoạch phải được công bố công khai để DN có thể chủ động và tự do chuyển đổi mục đích sử dụng đất nếu phù hợp với quy hoạch. Việc thu hồi đất không sử dụng của các DNNN về nguyên tắc là cần thiết nhưng thực tế không phải là dễ thực hiện. Biện pháp này chỉ có thể coi là một biện pháp hỗ trợ để phát triển quỹ đất, chứ không là biện pháp chủ chốt được.

Cho thuê đất tư nhân được coi là giao dịch theo hợp đồng dân sự và Nhà nước sẽ không can thiệp sâu trừ phi có vi phạm. Khung pháp lý điều chỉnh các giao dịch đất tư nhân đã tương đối đầy đủ, nhưng do quy hoạch chưa rõ ràng nên chính quyền địa phương không dám cho chuyển đổi mục đích sử dụng đất - dẫn đến sự chậm trễ như DN đã phản ánh.

*Ông Đào Trung Chính, Phó Vụ trưởng Vụ Đất đai,
Bộ Tài nguyên và Môi trường*

● Trong quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước nhu cầu sử dụng đất cho mục đích công nghiệp, phát triển đô thị, thương mại dịch vụ đang đặt ra cho các nhà quản lý việc sử dụng hợp lý tiết kiệm quỹ đất hạn hẹp của đất nước như một nhiệm vụ cấp bách. Do vậy, cần thiết phải đánh giá lại hiệu quả sử dụng đất, đặc biệt là quỹ đất công. Trước mắt cần thiết phải thực hiện tổng kiểm kê quỹ đất ở các địa phương, đặc biệt của các cơ quan Nhà nước, các tổ chức chính trị xã hội, các DNNN kiên quyết thu hồi và có kế hoạch sử dụng hiệu quả đất đai, trụ sở, nhà cửa đang được sử dụng không đúng mục đích hoặc không đúng với quy định của pháp luật. Giá thuê đất của DNNN phải được xác định lại cho phù hợp với giá thị trường. Như vậy DN tư nhân sẽ có cơ hội bình đẳng hơn khi thuê đất hay được giao đất từ Nhà nước.

*Ông Đỗ Đức Ôi, Vụ phó,
Vụ đăng ký thống kê đất đai, Bộ Tài Nguyên và Môi trường*



● Theo quy định hiện hành DN có thể tiếp cận đất theo ba cách: 1) vào khu công nghiệp (nhưng giá quá cao); ii) thuê lại từ các trung tâm phát triển quỹ đất- (nhưng nhiều địa phương chưa có, nếu có trung tâm này cũng hiếm có sẵn đất sạch); iii) thuê lại trên cơ sở tự thỏa thuận - giá cũng cao. Thành phố Hà Nội là địa phương sớm thành lập trung tâm phát triển quỹ đất nhưng cũng chỉ có "quỹ đất sạch" cho một số dự án giải tỏa mặt bằng phục vụ công trình công cộng và dự án đấu thầu đất phân lô

lấy kinh phí, chứ chưa có quỹ đất giành cho nhu cầu phát triển sản xuất kinh doanh của DN tư nhân.

Các DN tư nhân muốn có đất thường phải thuê lại đất của các DNNN không sử dụng đến với giá cao và thời hạn không đảm bảo rất dễ bị thu lại, có khi chỉ là để cho DN khác thuê với giá cao hơn. Giữa các công ty tư nhân thì hầu như không có đất để cho nhau thuê, nếu có cũng chỉ là những mảnh nhỏ lẻ không đủ lớn để xây dựng công xưởng cho vài trăm công nhân làm việc.

*Ông Võ Duy Thái,
Chủ tịch Hiệp hội công thương TP Hà Nội*

● Xét về góc độ vĩ mô thì các cải cách nhỏ của từng địa phương không thể làm thay đổi được đáng kể được quỹ đất. Việc chuyển đổi đất nông nghiệp thành đất cho sản xuất kinh doanh phải đồng bộ với việc phát triển công nghiệp hóa, để hấp thụ được nguồn lao động dư thừa từ nông nghiệp chuyển sang.

Về quỹ đất trong khu công nghiệp thì vẫn còn nhiều nhưng các DNVVN ở Việt Nam không phải ai cũng có đủ năng lực và chiến lược phát triển dài hạn để có thể sử dụng được các diện tích đất lớn phù hợp với quy mô trong các khu công nghiệp. Nguồn tiếp cận chủ yếu của họ là sử dụng đất sở hữu của gia đình hay đất di thuê lại. Do đó, họ gặp nhiều hạn chế trong việc phát triển đầu tư để mở rộng sản xuất và quy mô.

Hàn Quốc có một số biện pháp có thể tham khảo như việc thành lập các tổng công ty dạng nửa Nhà nước, nửa DN để phát triển quỹ đất. Các tổng công ty này tiến hành đàm phán mua lại đất của các chủ sở hữu cũ trên cơ sở mức giá thị trường, nhưng cũng có thể áp dụng các biện pháp cưỡng chế Nhà nước đối với các thiếu số chủ đất gây khó khăn. Tuy nhiên công tác của họ thực hiện được ổn thỏa ít cản trở là do họ đã hình thành được cơ chế định giá tài sản đất ổn định và rộng khắp trên toàn quốc. Cuối cùng chính các công ty này cung cấp và điều tiết nguồn hàng (đất) cho thị trường (các DN, các dự án xây dựng).

*Ông Trần Như Trung, Tư vấn độc lập về Địa chính,
Phó Giám đốc Công ty Tư vấn Dịch vụ và Phát triển Công nghệ tài nguyên môi trường (TECOS)*



● Hiện nay DN vẫn đang phải thuê lại đất của tư nhân với tiền thuê khoảng trên 20 triệu đồng một năm (cho diện tích 300m²) và theo thời hạn 2 năm một. Do thuê đất ngắn hạn và diện tích quá nhỏ, tôi chỉ xây dựng nhà xưởng một cách tạm thời và không thuê thêm lao động, do đó không tăng được quy mô sản xuất. Hơn nữa, nhà xưởng nằm sát khu dân cư, nên công việc sản xuất cũng có ảnh hưởng tới môi trường sống của nhân dân xung quanh. DN đang có nhu cầu thuê 1000-3000m² đất với thời hạn dài từ 5 đến 10 năm. Hy vọng thuê của Nhà nước thì giá thuê sẽ rẻ hơn - thường chỉ bằng so với giá đi thuê của tư nhân.

*Bà Nguyễn Thị Chuyên,
Chủ nhiệm Hợp tác xã Gốm sứ sơn mài Minh Tâm*

● Những DN tư nhân muốn vào khu công nghiệp thường có kế hoạch phát triển sản xuất một cách chuyên nghiệp và tuân thủ các quy định về môi trường và xử lý chất thải. Tuy nhiên đúng là các DN tư nhân có quy mô quá nhỏ, chưa đủ khả năng vào các khu công nghiệp. Thường một DN phải có quy mô sản xuất tối thiểu là 1ha đến 5ha mới phù hợp vào được khu công nghiệp.

*Ông Trương Thái Sơn, Phó Tổng Giám đốc,
Công ty Địa ốc Hoàng Quân*

● Đánh giá chính xác về quỹ đất phục vụ sản xuất kinh doanh để so sánh mức cung đất ở Việt Nam với các nước đang phát triển hoặc đã phát triển là cần thiết nhưng hiện nay chưa thể thực hiện được do thiếu quá nhiều dữ liệu. Nếu những phản nàn của DNVVN về sự khan hiếm đất là chính xác thì cần phải có nhiều nỗ lực hơn để tăng nguồn cung đất cho doanh nghiệp trong đó cần chú trọng đến những lĩnh vực như cải thiện chất lượng và năng lực quy hoạch sử dụng đất, xử lý đất nhàn rỗi mà DNNN đang nắm giữ, phát triển các chính sách ưu đãi bằng thuế và các ưu đãi khác để đất được sử dụng hiệu quả hơn, xem xét lại việc định giá đất của các chính quyền địa phương và tạo điều kiện kết nối giữa nhà đầu tư và chủ đất.

*Ông Steve Butler,
Chuyên gia về đất của IFC/FIAS*

● Vấn đề chính hiện nay là nhiều doanh nghiệp Việt Nam được quyền khai thác đất và không thể chuyển nhượng dự án này cho các doanh nghiệp khác. Trong khi đó chính phủ lại chưa kiên quyết trong việc thu hồi lại đất của những chủ đầu tư này. Hầu hết các nhà đầu tư trong nước không thích thuê đất dù là của nhà nước hay tư nhân. Họ thích "mua" đất. Chỉ có các nhà đầu tư nước ngoài là bị hạn chế vì họ chỉ được thuê đất của nhà nước hoặc tham gia liên doanh với doanh nghiệp trong nước góp vốn bằng đất hoặc đàm phán thẳng với chủ đất để trả lại đất cho nhà nước để nhà đầu tư được thuê lại. Chính phủ nên xem xét sửa đổi các quy định trong luật để cho phép nhà đầu tư nước ngoài được thuê đất

của các tổ chức tư nhân và cá nhân. Hiện nay việc này chưa được phép, theo ý kiến cá nhân tôi là do Chính phủ lo ngại việc sử dụng đất vào mục đích không thích hợp. Tuy nhiên nếu xét được việc các nhà đầu tư nước ngoài đều phải xin Giấy phép đầu tư thì việc thẩm định mục đích sử

dụng đất có thể được chính cơ quan cấp phép đầu tư kiểm chứng.

*Bà Nguyễn Đào, Giám đốc,
Johnson Stokes & Master, Trưởng tiểu ban Đất đai của
Liên đoàn Doanh nghiệp Việt Nam*

Thông tin về thị trường đất còn chưa hiệu quả



● Hiện nay việc cấp hai loại giấy: GCNQSD và GCN quyền sử hữu nhà, quyền sử hữu công trình xây dựng - cần có pháp lý duy nhất để người sử dụng đất, sở hữu công trình thực hiện các quyền của mình - vẫn chưa được quy về một mối - điều này làm cho công tác quản lý BĐS gặp nhiều khó khăn. Nhất thiết phải hình thành ngay một hệ thống cơ sở dữ liệu thống nhất về nhà đất - hệ thống sổ bộ nhà đất và bản đồ địa chính để đăng ký và cập nhật mọi sự biến động của BĐS.

Hiện nay các nước tiên tiến trên thế giới đều không cấp GCN BĐS cho người sử dụng và người sở hữu vì hệ thống sổ bộ và bản đồ địa chính của họ được thiết lập hoàn chỉnh và cập nhật kịp thời, do đó cần có pháp lý để giao dịch sẽ là thông tin được cung cấp từ hệ thống này.

*Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân, Trưởng phòng Kế hoạch Tổng hợp,
Sở Tài nguyên và Môi trường TP Hồ Chí Minh*

● Ở xã Bát Tràng hiện vẫn còn có nhiều đất chưa sử dụng nhưng do quy hoạch không rõ ràng và chưa hoàn thành nên khi tôi đề xuất một mảnh đất phù hợp để xin chính quyền xã xem xét được giao hay thuê thì chính quyền thường đưa ra lý do chưa có quy hoạch để từ chối hoặc trì hoãn chưa giải quyết. Các thông tin về quy hoạch cũng chưa thấy được công bố ở đâu. Ở địa phương Bát Tràng thì chỉ có khoảng 20% DN là thuê được đất của xã.

*Bà Nguyễn Thị Chuyên,
Chủ nhiệm Hợp tác xã Gốm sứ sơn mài Minh Tâm*

● Để hỗ trợ cho các DN kinh doanh bất động sản, đặc biệt là kinh doanh khu công nghiệp như Hoàng Quân, Chính phủ cần ban hành ngay một loạt các văn bản hướng dẫn thi hành cho Luật kinh doanh bất động sản và các luật có liên quan. Để giúp các DN đầy đủ điều kiện sản xuất và giúp phát triển các khu công nghiệp tập trung, Chính phủ cần hỗ trợ DN kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và DN sản xuất thông qua việc chính quyền địa phương hỗ trợ việc đền bù được nhanh chóng.

*Ông Trương Thái Sơn, Phó Tổng Giám đốc,
Công ty Địa ốc Hoàng Quân*

● Tạo điều kiện thuận lợi cho các giao dịch đất ở thị trường thứ cấp sẽ có tác động tích cực đối với DN/VN. Hơn một nửa số DN trong khảo sát IFC/FIAS cho rằng khó khăn lớn nhất ở thị trường thứ cấp là tìm kiếm một mảnh đất thích hợp. Thị trường đất thiếu minh bạch này có thể được một số ít các chủ đất ủng hộ vì một số lí do như tránh không phải nộp thuế và phí giao dịch đất nhưng cũng phản ánh rõ nhất thực trạng kém phát triển của cơ sở hạ tầng thị trường đất. Luật kinh doanh bất động sản mới được ban hành khuyến khích dịch vụ môi giới trung gian chuyên nghiệp phát triển cũng sẽ góp phần tạo điều kiện cho các giao dịch bất động sản. Tuy nhiên trong ngắn hạn, việc trợ giúp của chính quyền các cấp trong việc đăng tải thông tin về cung cầu đất có thể là cần thiết, đặc biệt ở những nơi dịch vụ môi giới tư nhân chưa phát triển.

Một việc làm cần thiết để cải thiện tính minh bạch của thị trường là nỗ lực của chính quyền địa phương trong việc tạo ra và công bố công khai quỹ

đất công dành thu hút đầu tư, có thể thông qua trang web. Một số nơi ở các nước đang phát triển (như St. Petersburg ở Nga) đã sử dụng rất có hiệu quả công cụ web để thu hút đầu tư. Thêm vào đó chính quyền các tỉnh và ban quản lý các khu công nghiệp nên xem xét việc phục vụ nhiều đối tượng doanh nghiệp hơn thông qua việc cho phép xây dựng các khu “đa năng” chia lô nhỏ phù hợp với các doanh nghiệp nhỏ thay vì chỉ chú trọng thu hút các doanh nghiệp lớn như hiện nay.

*Ông Steve Butler,
Chuyên gia về đất của IFC/FIAS*



● Hiện nay công tác quy hoạch là chưa tốt vì hệ thống đăng ký và thông tin cơ sở (thông tin kinh tế xã hội, tài nguyên, dự báo phát triển) cho việc ra các quyết định quy hoạch là không đầy đủ. Việc đưa ra quy hoạch nhiều khi chỉ dựa trên các định hướng từ bên trên và dựa trên các báo cáo không chính xác từ bên dưới, do đó dẫn đến tình trạng quy hoạch phải thay đổi liên tục, không sát thực tiễn, chạy theo sau nhu cầu của DN. Thêm nữa, công tác xây dựng quy hoạch cũng hầu như không có sự tham vấn với cộng đồng DN (cũng như người dân).

Ở Việt Nam, nhu cầu sử dụng dịch vụ trung gian về đất sản xuất là có, nhưng quy mô thị trường chưa đến mức để có được những nhà cung cấp dịch vụ chuyên nghiệp. Hiện nay một DN đi tìm đất sản xuất thường nghĩ ngay đến cán bộ đầu tư của chính quyền địa phương, xuất trình dự án của mình và tìm cách xin được giao đất hoặc thuê đất của Nhà nước. Hoàn toàn không nhìn thấy nhu cầu dịch vụ môi giới đất ở đây. Hiện nay ở một số địa phương bước đầu đã hình thành các mô hình phát triển đất tương đối tốt, cả ở khâu giao đất và giải tỏa đất. Ví dụ mô hình các công ty/trung tâm đầu tư quỹ đất ở Đà Nẵng - Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc UBND thành phố Đà Nẵng.

*Ông Trần Như Trung, Tư vấn độc lập về Địa chính,
Phó Giám đốc Công ty Tư vấn Dịch vụ và Phát triển Công nghệ tài
nguyên môi trường (TECOS)*



● Mặc dù Luật Đất đai sửa đổi cũng đã có những cải cách quan trọng như việc thành lập các phòng đăng ký đất ở các địa phương có chức năng cung cấp thông tin liên quan đến đất đai, trên thực tế hệ thống này hoạt động rất thiếu hiệu quả. Nếu như chủ đất không làm đơn đề nghị lên Sở Tài nguyên và Môi trường thì những thông tin về đất có liên quan không bao giờ được cung cấp cho bên thứ ba. Hơn nữa cũng không rõ ràng là loại thông tin nào có thể được cung cấp.

*Bà Nguyễn Đào, Giám đốc,
Johnson Stokes & Master, Trưởng tiểu ban Đất đai của Liên đoàn
Doanh nghiệp Việt Nam*

Quyền và bảo hộ quyền đối với đất còn yếu

● Hiện nay để có được đất, DN phải bỏ tiền ra mua theo giá tự thỏa thuận, tự đền bù, nhưng vẫn phải làm thủ tục theo quy trình như xin Nhà nước giao đất. Thời gian thường kéo dài trung bình từ 18 tháng đến 2 năm, các chi phí phải trả gấp 5-6 lần giá quy định và nhiều lần giá trị mà đất có thể sinh lợi. Các chi phí này bao gồm tiền mua quyền sử dụng (tiền chuyển nhượng), đền bù tiền hoa màu và công trình đầu tư trên đất, hỗ trợ đào tạo việc làm

cho lao động nông nghiệp có đất chuyển giao, đóng góp cho địa phương (cũng gần bằng số tiền trả cho dân), thuê địa chính đo đạc, nộp thuế chuyển nhượng, thuế chuyển đổi mục đích, và thuế trước bạ bằng 1% giá trị tài sản chuyển nhượng. Ấy là chưa tính đến các khoản “bồi trơn” và các chi phí về công sức và thời gian của DN. Đáng tiếc là DN đã phải trải qua bấy nhiêu thủ tục và chi phí để có được đất và sổ đỏ nhưng rốt cuộc “sổ đỏ” vẫn

bị ghi là “đất Nhà nước cho thuê, trả tiền hàng năm”, khiến số tiền “mua” số đo và quyền sử dụng đất, tiền bồi thường, san lấp, tôn tạo mặt bằng ... của DN không được xem là tài sản thế chấp vay vốn ngân hàng.

*Ông Vũ Duy Thái,
Chủ tịch Hiệp hội công thương TP Hà Nội*

● Dự thảo Nghị định mới của Chính phủ³ cũng đang cố gắng tạo sự bình đẳng về tiếp cận đất cũng như quyền đối với đất cho DN trong và ngoài nước. Hiện DN trong nước đi thuê đất (trả tiền hàng năm) chưa được thế chấp quyền sử dụng mảnh đất này để vay vốn ngân hàng một phần là do Nhà nước chưa có cơ chế nào để giúp ngân hàng hạn chế được rủi ro cho những khoản vay kiểu này nếu DN chẳng may bị phá sản. Cho vay trên cơ sở thế chấp tài sản có được trong tương lai rất phổ biến ở các nước. Đất thuê dài hạn (cho dù trả tiền hàng năm) cùng với tài sản trên đất có thể sử dụng làm tài sản thế chấp vay thương mại. Dự án hoàn thiện và hiện đại hóa hệ thống quản lý đất đai mà Bộ Tài nguyên và Môi trường đang chuẩn bị tiến hành bước đầu ở 9 tỉnh sẽ cho phép các tổ chức, cá nhân trong đó có ngân hàng được phép truy cập được vào cơ sở dữ liệu thông tin đăng ký đất đai (thửa đất và lịch sử sử dụng đất) để tạo điều kiện cho việc tiếp cận vốn của người dân và DN khi thực hiện các quyền liên quan đến đất đai.

*Ông Đỗ Đức Ôi, Vụ phó,
Vụ đăng ký thống kê đất đai, Bộ Tài Nguyên và Môi trường*

● Rõ ràng là có mối liên hệ giữa quan niệm của doanh nghiệp về sự bảo đảm của quyền đối với đất và mức độ đầu tư xây dựng nhà xưởng và cải tạo đất. Việt Nam là một trong số rất ít quốc gia (Trung Quốc, Tanzania) không cho phép sở hữu tư nhân hay quyền tương tự đối với khu vực doanh nghiệp tồn tại song song với sở hữu Nhà nước về đất đai. Khảo sát IFC/FIAS cho rằng việc thuê đất, trên thị trường sơ cấp và thứ cấp đều được DN đánh giá là không an toàn và lâu dài bằng các hình thức sử dụng đất khác và tất nhiên những DN nào có quyền sử dụng đất dài hạn sẽ có xu hướng đầu tư cải tạo trên mảnh đất đó nhiều hơn so với DN đi thuê đất. Phát hiện này cũng phản ánh chính xác thực trạng hiện nay quyền của doanh nghiệp đối với đất thuê chỉ được đảm bảo giới hạn trong khoảng thời gian được thuê. Hiện Việt Nam là một trong số ít quốc gia mà đất chỉ được thuê, nên việc bảo đảm quyền lợi của người đi thuê ở các thị trường sơ cấp và thứ cấp phải được đặt lên ưu tiên hàng đầu. Hơn thế, việc phát triển một thị trường quyền sử dụng đất thứ cấp năng động cho phép doanh nghiệp có quyền tương đương với quyền sở hữu đất hoặc ít ra là quyền sử dụng đất dài hạn được phép chuyển nhượng và quyền được gia hạn hợp đồng thuê đất (được quy định cụ thể rõ ràng trong pháp luật) chắc chắn sẽ có tác động tích cực đến mức độ đầu tư vào Việt Nam.

*Ông Steve Butler,
Chuyên gia về đất của IFC/FIAS*

Thủ tục hành chính liên quan đến đất còn kéo dài

● Năm 1997 được thành phố đồng ý, Hiệp hội chúng tôi lập dự án xây dựng khu Công nghiệp Nam Thăng Long, nhưng phải đến năm 2001 - tức là hơn 4 năm sau dự án mới được cấp đất. Một năm sau nữa mới giải phóng xong mặt bằng. Nhưng nhận thấy đường vào khu công nghiệp - là công trình ngoài hàng rào do Nhà nước đầu tư chậm quá nên DN tự nguyện bỏ vốn đầu tư theo phương thức BOT, nhưng không được chính quyền chấp thuận cho nên đến thời điểm này con đường dài hơn 1 km này vẫn chưa xong, gây khó khăn cho các DN trong khu công nghiệp. Ngoài ra có sự phân biệt đối xử trong việc cho thuê đất đối với DN đầu tư nước ngoài và DN trong nước vì DN đầu tư nước ngoài được thuê đất sạch, các công tác giải toả đền bù đều được Nhà nước thực hiện, họ chỉ trả tiền thuê đất 1 lần theo đời dự án. Trong khi đó, DN trong nước phải tự làm công tác đền bù giải phóng mặt bằng với chi phí cao hơn.

Việc cấp GCNQSDĐ (nhất là đất đô thị) hiện còn gặp nhiều vướng mắc trong việc xác định nguồn gốc đất vì có 8 loại đất khác nhau xét về mặt nguồn gốc. Đó là chưa kể các trường hợp đã được giao dịch chuyển nhượng trao tay nhiều lần và không có hệ thống lưu trữ thông tin về những giao dịch này. Nhiều chủ đất có tâm lý muốn giữ các giấy tờ sở hữu cũ không muốn làm thủ tục đổi lại giấy CNQSDĐ mới vì công tác khảo sát đo đạc nhiều phiền phức và dễ xảy ra tranh cãi, chi phí tốn kém.

*Ông Vũ Duy Thái,
Chủ tịch Hiệp hội công thương TP Hà Nội*

● Trên tinh thần đơn giản hóa thủ tục hành chính và tạo điều kiện hết mức cho các nhà đầu tư trong và ngoài nước, UBND TP đã ra quyết định 139/2004 ban hành quy chế phối hợp liên ngành để giải quyết hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Theo quy chế mới này, các nhà đầu tư chỉ phải đến Sở Tài nguyên và Môi trường để nộp hồ sơ và nhận kết quả giải quyết.⁴ Sau 3 năm triển khai, quy chế “liên ngành một cửa” đã giúp rút ngắn thời gian giải quyết hồ sơ từ 1-2 năm xuống còn 20-40 ngày cho mỗi hồ sơ, tiết kiệm rất nhiều chi phí, 100% hồ sơ được thông báo kết quả giải quyết của Tổ công tác liên ngành để chủ đầu tư biết lý do thuận và không thuận đối với kết quả hồ sơ. Một nhân tố quan trọng nhất trong quy trình này là việc giải quyết hồ sơ đều được thực hiện dưới hình thức họp tất cả các thành viên của Tổ công tác liên ngành sau khi họ đã được cung cấp đầy đủ hồ sơ để nghiên cứu trước và nếu cần trình lãnh đạo của tổ chức

minh. Trong các cuộc họp này, các thành viên đều được ban lãnh đạo ủy quyền quyết định (trừ một số trường hợp hết sức đặc biệt). Biên bản cuộc họp được coi là cơ sở quan trọng nhất để Sở TNMT lập tờ trình lên UBND TP để ra quyết định cuối cùng. Vai trò của Sở TNMT là hướng dẫn các nhà đầu tư hoàn thiện bộ hồ sơ (tổ tiếp nhận) và lập báo cáo tóm tắt và gửi toàn bộ hồ sơ liên quan đến các thành viên của Tổ công tác và tổ chức điều phối các cuộc làm việc nhóm của Tổ công tác.

*Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân, Trưởng phòng Kế hoạch Tổng hợp,
Sở Tài nguyên và Môi trường TP Hồ Chí Minh*

● Thời gian cấp sổ đỏ nhanh hay chậm phụ thuộc vào việc đất có tranh chấp không, giấy tờ về đất có đầy đủ không. Việc cấp sổ đỏ thường phức tạp ở chỗ xác định đất đó là đất gì (đất ở hay đất trồng trọt...), xác định đất có tranh chấp gì không vì thường đất đã được mua bán trao tay nhiều lần trong quá khứ. Việc thúc đẩy cấp sổ đỏ cũng nhằm tạo ra một cơ sở pháp lý cho đất đai, sẽ giúp cho việc quản lý và giải quyết các tranh chấp sau này. Hướng phát triển sắp tới của các văn phòng đăng ký đất ở địa phương là lưu trữ đầy đủ các thông tin về đất, là nơi DN có thể đăng ký, chuyển nhượng, tra cứu thông tin về các thửa đất trên cơ sở trả phí dịch vụ.

*Ông Đào Trung Chính, Phó Vụ trưởng Vụ Đất đai,
Bộ Tài nguyên và Môi trường*

● Mặc dù hiện nay Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành luật đã quy định cụ thể về thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng trong thực tế vấn đề này vẫn được thực hiện rất khác nhau ở các địa phương. Tỉnh Quảng Trị là tỉnh đi đầu trong việc thực hiện cơ chế “một cửa” theo đúng nghĩa của nó đã cho phép phòng đăng ký đất có thẩm quyền thu tiền từ người dân và DN rồi chuyển sang kho bạc. Như vậy người dân và DN không phải đi lại nhiều lần, tới nhiều cơ quan đối với thủ tục này. Mô hình này cần được tiếp tục đơn giản hóa và chuẩn hóa và áp dụng ở tất cả các tỉnh. Việc áp dụng ISO vào quy trình cấp giấy chứng nhận QSD đất trong đó chuẩn hóa số ngày tối đa cho từng khâu của từng bộ phận của các cơ quan Nhà nước chắc chắn góp phần rút ngắn thời gian cấp giấy cho người dân và làm cho các cơ quan Nhà nước có trách nhiệm hơn là điều cần thiết.

*Ông Đỗ Đức Ôi, Vụ phó,
Vụ đăng ký thống kê đất đai, Bộ Tài Nguyên và Môi trường*

(3) Nghị định đang soạn thảo: Quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai.

(4) Đối với khu nam thành phố thì văn phòng “một cửa” nằm tại Ban quản lý Khu Nam.