

MÔI TRƯỜNG KINH DOANH

BẢN TIN

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

Số 25 (28) Tháng 11/2008

LUẬT ĐẤT ĐAI 2003 - Một số góp ý sửa đổi để cải thiện môi trường kinh doanh và tạo thị trường đất đai tốt hơn cho doanh nghiệp

Luật đất đai 2003 và hệ thống các văn bản hướng dẫn thi hành có thể nói là một bước tiến lớn trong việc hoàn thiện hệ thống pháp luật về đất đai. Luật đất đai 2003 đã tập hợp và phát triển tất cả các quy định về đất đai riêng rẽ trong các hệ thống pháp luật trước đây, đồng thời cũng xây dựng được hành lang pháp lý để điều chỉnh những vấn đề mới phát sinh nhằm tạo ra một thị trường bất động sản lành mạnh hơn. Tuy nhiên trong thời gian thực thi luật cho đến nay, Luật đất đai 2003 vẫn còn bộc lộ một số bất cập và vướng mắc đòi hỏi cần có sự sửa đổi, bổ sung để hoàn thiện hơn nữa¹. Trong bản tin này, chúng tôi tập hợp các phân tích và thảo luận liên quan đến các vấn đề cần sửa đổi bổ sung có thể có ảnh hưởng lớn đến việc cải thiện môi trường kinh doanh và nâng cao khả năng tiếp cận đất đai cho khối doanh nghiệp tư nhân Việt Nam. Các vấn đề tập trung vào các lĩnh vực quy hoạch sử dụng đất, quyền tài sản gắn với đất, cơ chế xác định giá đất, thủ tục thu hồi giải tỏa đất và giao, cho thuê đất... Bản tin sử dụng các nội dung thảo luận về dự thảo sửa đổi, bổ sung Luật đất đai 2003 của Tổ công tác sửa đổi Luật đất đai thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường, và nhiều đóng góp thảo luận khác từ cộng đồng doanh nghiệp, các chuyên gia thông qua Diễn đàn Doanh nghiệp Việt Nam trên mạng của VCCI (vibonline)².

Quy hoạch sử dụng đất cần minh bạch, đáp ứng yêu cầu chi tiết và ổn định trong thời gian dài

Hiện tại, vấn đề quy hoạch đất đai vẫn là một vấn đề nóng và thậm chí có ý kiến cho rằng công tác quy hoạch sử dụng đất hiện là khâu kém nhất trong toàn bộ các khâu của chính sách sử dụng đất đai. Một vấn đề lớn mà khối doanh nghiệp thường phản ánh về công tác quy hoạch là việc thiếu thông tin quy hoạch và việc không có cơ hội tham gia đóng góp vào các thảo luận xây dựng quy hoạch³. Một lý giải đưa ra cho yếu kém này là quy hoạch đất đai hiện tại chưa thực sự xây dựng dựa trên nhu cầu của thực tế sản xuất doanh nghiệp và cuộc sống dân cư, mà được xây dựng dựa trên nhu cầu sử dụng của bốn cấp hành chính. Do đó, nó đã tạo ra rất nhiều nhu cầu ảo và lợi ích riêng tư, nhiều quy hoạch thiếu tính thực tế, thiếu sự thống nhất với các quy hoạch khác về xây dựng và đô thị. Kiến nghị chung của cộng đồng doanh

nh nghiệp đối với quy định về quy hoạch là phải đưa vào trong luật các biện pháp để tiếp thu sự đóng góp của cộng đồng doanh nghiệp, chuyên gia và các nhà khoa học vào việc xây dựng quy hoạch, cũng như các biện pháp nhằm minh bạch thông tin tốt hơn về đất đai.

Bên cạnh các yêu cầu về thông tin minh bạch, các doanh nghiệp cũng mong muốn có được một quy hoạch chi tiết và ổn định trong thời gian dài. Do đó khối doanh nghiệp thấy cần thiết phải đưa ra một quy định nhằm đảm bảo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của kỳ sau không được phá vỡ quy hoạch, kế hoạch của kỳ trước trên cùng một thửa đất. Quy định này sẽ góp phần ngăn chặn tình trạng lợi dụng sự thay đổi quy hoạch để thôn tính đất đai, cũng như góp phần khắc phục tình trạng “quy hoạch treo” làm cho đời sống nhân dân và kinh doanh của doanh nghiệp cũng bị “treo” theo cùng quy hoạch.

Cần mở rộng hơn nữa các quyền tài sản và quyền chuyển nhượng đối với đất cho các tổ chức kinh tế


Hiện tại, khối doanh nghiệp, bao gồm cả khối doanh nghiệp nước ngoài, tiếp tục kiến nghị việc pháp luật đất đai cần mở rộng hơn nữa các quyền tài sản gắn với quyền sử dụng đất, cũng như các quyền chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng đối với đất để tạo ra một thị trường bất động sản năng động và lành mạnh. Các doanh nghiệp đặc biệt nhấn mạnh đến các vấn đề:

- Mở rộng quyền thế chấp, bảo lãnh đối với “quyền sử dụng đất” để bảo lãnh, mở L/C, bao thanh toán hay rộng hơn nữa là để đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ phát sinh từ các quan hệ hợp đồng kinh doanh thương mại, mà không chỉ giới hạn trong việc “đề vay vốn” như quy định hiện hành.

- Cho phép người thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm được chuyển nhượng, cho thuê lại, góp vốn hay thế chấp bảo lãnh bằng giá trị quyền sử dụng đất.

- Cho phép các tổ chức kinh tế nước ngoài cũng được hưởng các quyền giống như tổ chức kinh tế trong nước trong việc được thuê đất trực tiếp của các tổ chức, hộ gia đình được nhà nước giao đất, cũng như được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để

(Xem tiếp trang 4)



“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.

Bản tin này được phát hành với sự hỗ trợ của MPDF, một sáng kiến phát triển kinh tế tư nhân tại Việt Nam, Campuchia và Lào, do IFC điều hành và tài trợ bởi Ôxtrâyliya, Canada, Phần Lan, IFC, Cộng hòa Ai-len, Nhật Bản, Niu Di Lân, Hà Lan, Na Uy, Thụy Điển, và Thụy Sĩ.

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) hay IFC.

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

(1) Tờ trình “Về Dự án sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai” do Bộ TN&MT trình Chính phủ vào tháng 7/2008 nêu ra một số vấn đề cần sớm khắc phục như: các quy hoạch sử dụng đất tính khả thi còn thấp, thiếu chặt chẽ; cơ chế quản lý tài chính về đất đai chưa đồng bộ; tình trạng tranh chấp, khiếu kiện về đất đai tuy có giảm nhưng lại diễn biến phức tạp; pháp luật về đất đai và hệ thống pháp luật có liên quan còn nhiều điểm chồng chéo, mâu thuẫn v.v...

(2) <http://www.vibonline.com.vn>

(3) Khảo sát gần đây của IFC về đất đai cũng đưa ra các kết quả hỗ trợ cho nhận định này. Theo kết quả khảo sát, có đến 60% số doanh nghiệp vừa và nhỏ được hỏi cho biết họ không biết thông tin gì về các nội dung quy hoạch sử dụng đất ở địa phương, và chỉ có khoảng 3% số doanh nghiệp là có cơ hội tham gia đóng góp vào các thảo luận về xây dựng quy hoạch. Tham khảo: “Báo cáo đánh giá luật pháp và quy định ảnh hưởng tới khả năng tiếp cận đất đai của doanh nghiệp”, Stephen Butler, tháng 1 năm 2007.

Quy hoạch sử dụng đất cần minh bạch, đáp ứng yêu cầu chi tiết và ổn định trong thời gian dài



● Các nghiên cứu trước đây về quy hoạch sử dụng đất ở Việt Nam đã chỉ ra những vấn đề cần lưu tâm, nhưng nhiều trong số đó chưa được thực hiện rõ ràng trong dự thảo sửa đổi hiện tại của Luật đất đai. Một trong những vấn đề này là việc đảm bảo sự tham gia của các thành phần kinh tế xã hội trong việc xây dựng quy hoạch sử dụng đất. Rất cần thiết phải có những nỗ lực để lập pháp hóa

quyền của người dân và doanh nghiệp trong việc được tham gia chấp thuận bản quy hoạch đất đai ở địa phương, hay các thay đổi quy hoạch. Họ cũng cần được tham gia góp ý cho việc phê duyệt những dự án đầu tư dẫn đến việc thay đổi mục đích sử dụng đất, và điều này cần được đảm bảo trong những quy định về yêu cầu công bố thông tin quy hoạch và trình tự thủ tục lấy ý kiến cộng đồng. Ngoài ra, pháp luật đất đai cũng cần xác định các quyền của người sử dụng đất trong việc đề xuất sửa đổi bản quy hoạch hoặc để khiếu nại bản quy hoạch sử dụng đất theo thủ tục hành chính hoặc tòa án. Các tiêu chí để quyết định bản quy hoạch hoặc các điều chỉnh quy hoạch là vô hiệu cũng cần được làm rõ và thông báo cho người dân.

*Ông Stephen B. Butler
Chuyên gia tư vấn về Chính sách đất đai - IFC*



● Về nghĩa vụ cung cấp thông tin về đất đai, Luật đất đai nên ghi rõ trách nhiệm của các cơ quan nhà nước có trách nhiệm cung cấp các thông tin về đất đai như trích lục bản đồ, thông tin quy hoạch đã công bố v.v... theo đó, cần quy định rõ cơ quan nào cung cấp, điều kiện, thủ tục, thời hạn, phí trong việc cung cấp

này. Quy định như vậy sẽ làm giảm tiêu cực vẫn nảy sinh tại các cơ quan liên quan đến đất đai, đồng thời làm giảm tranh chấp phát sinh do không tiếp cận được thông tin chính xác. Về vấn đề quy hoạch treo, quy định Luật đất đai chưa đưa ra cách thức giải quyết tình trạng này, mặc dù đây là hiện trạng đang diễn ra phổ biến trên cả nước. Theo chúng tôi, nên có thời hạn để người sử dụng đất được phục hồi toàn quyền sử dụng đất nếu quy hoạch chưa được thực thi, đồng thời xác định rõ trách nhiệm của các bên liên quan nếu để trình trạng quy hoạch treo xảy ra.

*Luật sư Nguyễn Minh Thắng
Trưởng phòng Pháp chế - Ngân hàng Đông Á*

Cần mở rộng hơn nữa các quyền tài sản và quyền chuyển nhượng đối với đất cho các tổ chức kinh tế



● Theo quy định của Luật đất đai hiện hành, các tổ chức thuê đất trả tiền hàng năm không có quyền chuyển nhượng, cho thuê lại, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất, thế chấp bảo lãnh bằng giá trị quyền sử dụng đất. Tuy nhiên về khía cạnh thực tế, việc nộp tiền sử dụng đất hàng năm về cơ bản thường không ảnh hưởng nhiều đến quyền phát triển đất

trong suốt thời gian thuê đất so với hình thức trả tiền thuê một lần. Ở góc độ pháp lý thì quyền sử dụng đất về bản chất có thể coi là một loại tài sản trong giao dịch dân sự. Vì vậy không nên dựa vào đặc điểm “trả tiền hàng năm” để phủ nhận bản chất tài sản này. Ở góc độ tài chính, các khoản thuế từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thể bị đánh theo quy định của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, nên việc cho phép chuyển nhượng sẽ làm tăng khoản thu cho ngân sách nhà nước, đồng thời tránh được các hoạt động trốn thuế của chủ thể sử dụng đất. Từ các phân tích trên, chúng tôi cho rằng đã đến lúc nhà nước phải nghiên cứu, xem xét kỹ lưỡng vấn đề mở rộng quyền của người sử dụng đất thuê. Nhà nước không nên vì khó khăn trong việc hạn chế tình trạng đầu cơ đất mà duy trì các hạn chế về quyền của người thuê đất - đi ngược lại với nhu cầu tất yếu của thị trường.

*Luật sư Đỗ Trọng Hải
Trưởng Văn phòng Luật sư BIZLINK*



● Hiện tại, pháp luật đất đai đã cho phép các hộ gia đình được thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật dân sự (tức là ngoài thế chấp để vay vốn SXKD, thì có thể thế chấp để phục vụ các nhu cầu cuộc sống và dân sự khác). Tuy nhiên, Luật đất đai vẫn duy trì quy định việc các tổ chức kinh tế chỉ được thế chấp quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng “để vay vốn”. Câu hỏi đặt

ra là tại sao lại không được thế chấp để được bảo lãnh, mở L/C, bao thanh toán hay rộng hơn nữa là để bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ phát sinh từ các quan hệ hợp đồng kinh doanh thương mại của tổ chức kinh tế. Tương tự là đối với tài sản gắn liền với đất thuê, tại sao lại chỉ cho phép tài sản thuộc sở hữu của tổ chức kinh tế gắn liền với đất thuê được thế chấp “để vay vốn SXKD”, mà không được phép thế chấp để làm việc khác? Bên cạnh đó, Luật đất đai cũng quy định khá rắc rối, phức tạp về các loại đất được phép thế chấp gây khó khăn trong việc phân biệt những trường hợp nào không được phép thế chấp, kể cả sau khi đã đọc kỹ các nghị định, thông tư hướng dẫn. Theo tôi, Luật đất đai nên trả lại quyền chính đáng cho chủ đất bằng việc mở rộng các quyền thế chấp gắn với đất, đồng thời nên sửa đổi để xác định rõ hơn về các loại đất được dùng để thế chấp, hay không được thế chấp.

*Luật sư Trương Thanh Đức
Công ty Luật BASICO*

● Luật đất đai 2003 quy định các tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được thuê đất của nhà nước, nhưng cũng có bảy quyền như các tổ chức, cá nhân Việt Nam. Tuy nhiên, họ lại không được thuê đất trực tiếp từ các tổ chức, hộ gia đình được nhà nước giao đất, cũng như không được chuyển quyền sử dụng đất, kể cả chuyển nhượng cho các tổ chức khác của Việt Nam trong thời hạn hợp đồng thuê đất còn hiệu lực. Hay là khi liên doanh giải thể, phá sản hoặc chuyển đổi, cũng vướng vì theo quy định tại Điều 26 Luật đất đai khi tổ chức bị giải thể, phá sản thì nhà nước thu hồi đất đã giao cho doanh nghiệp, nhưng Điều 40 của

Nghị định 17 lại quy định trường hợp tổ chức bị giải thể, quyền sử dụng đất đã góp vốn được xử lý theo thỏa thuận của các bên liên doanh. Theo chúng tôi, Luật đất đai nên sửa đổi cho nhất quán với quan điểm không phân biệt đối xử, và đầu tư nước ngoài cũng là một bộ phận của nền kinh tế nhiều thành phần của Việt Nam. Giải pháp mà Nghị định 17 đưa ra là hợp lý, và nên coi quyền sử dụng đất đã góp vốn là một tài sản của bên liên doanh.

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

Khung giá đất và chi phí về đất cần sát với thực tế và tạo thuận lợi cho doanh nghiệp trong việc đền bù đất



● Để công tác đền bù, giải tỏa được công bằng, nhà nước phải công khai quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất bị thu hồi, công khai khung giá ở vùng đất bị thu hồi, (không nhất thiết theo địa giới hành chính), còn việc định giá cụ thể cho từng thửa đất sẽ do tổ chức định giá độc lập xây dựng dựa trên “khung giá”

hay “giá giao dịch ổn định” ở vùng (địa phương) có đất bị thu hồi, với sự đồng thuận của các bên có liên quan, và phải công bố công khai trước khi thu hồi. Khi đã có mức giá sát với thực tế và được ít nhất 80% số người trong diện được đền bù tán thành, các tổ chức (chuyên nghiệp) phát triển quỹ đất mới tiến hành đền bù, giải tỏa, tôn tạo mặt bằng trước khi giao lại cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành đấu giá hoặc giao, hoặc cho các tổ chức cá nhân có nhu cầu sử dụng thuê, theo giá đầu tư hoặc giá thương mại (tùy theo đối tượng). Như vậy, việc thu hồi sẽ bảo đảm quyền lợi hợp lý của người có đất bị thu hồi, khả năng chi trả của người có nhu cầu sử dụng đất, cũng như quyền năng của nhà nước với tư cách đại diện chủ sở hữu và quản lý tối cao. Tuy nhiên nhà nước không ngăn cản, ngăn cấm quyền tự thỏa thuận chuyển nhượng,

chuyển đổi của tổ chức, người dân mà Luật đất đai quy định.

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

● Dù giá đất được quyết định trên cơ sở nào thì vấn đề cần quan tâm chính vẫn là việc thực thi như thế nào. Việc tính giá đất phải dựa trên một cách thức thống nhất và minh bạch. Hiện tại, vấn đề là bảng giá đất do Chính phủ ban hành không phản ánh giá trị thực của thị trường, và dù luật yêu cầu là giá thuê đất và các chi phí sử dụng đất khác phải được tính toán dựa trên cơ sở bảng giá này thì trong thực tiễn mỗi địa phương đều có các quyết định riêng của họ cho từng trường hợp, đồng thời chính quyền và nhà đầu tư cũng không có cùng một phương pháp để tính giá đất. Liên quan đến chi phí đền bù đất mà nhà đầu tư chi trả trực tiếp cho chủ đất thì mọi khoản này cần được khấu trừ vào các khoản tiền thuê đất hay chi phí sử dụng đất mà nhà đầu tư phải trả cho nhà nước. Hiện tại họ chỉ được khấu trừ các khoản đền bù danh nghĩa theo khung giá nhà nước quy định (giá cả này nói chung là dựa trên các khung giá đất do các tỉnh ban hành và nó thường không phản ánh giá cả thị trường thực của đất). Vì vậy, các khoản được khấu trừ là thấp hơn nhiều so với tổng số tiền thực tế mà nhà đầu tư phải chi trả đền bù.

*Luật sư David Lim
Mayer Brown JSM*

Thủ tục về đất đai còn kéo dài do chưa đồng bộ với các quy định pháp luật khác có liên quan



● Nhìn chung, Luật đất đai 2003 đã có những đóng góp tích cực giúp cải thiện môi trường kinh doanh và tạo điều kiện thuận lợi hơn cho doanh nghiệp trong việc tiếp cận đất đai. Thủ tục tiếp cận đất đai đã được minh bạch hơn với sự phân cấp rõ ràng về thẩm quyền thẩm định, quyết định giao đất, cho thuê đất...

Tuy nhiên, thủ tục đất đai hiện nay còn khá phức tạp, nhất là vấn

đề tiếp cận đất đai trong chu trình thủ tục đầu tư của doanh nghiệp (bao gồm từ khảo sát địa điểm, lập dự án đầu tư, cấp giấy chứng nhận đầu tư, đền bù giải phóng mặt bằng, cho thuê đất, cấp giấy phép xây dựng, môi trường...). Ngay từ khâu đầu tiên, thủ tục khảo sát, giới thiệu địa điểm các địa phương đã thực hiện rất khác nhau và để đến khi có văn bản cho phép của UBND tỉnh, doanh nghiệp đã phải trải qua nhiều thủ tục tại các cơ quan quản lý và chính quyền các cấp. Theo các quy định của Luật đất đai thì căn cứ để giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng ▶

► đất rất đơn giản, nhưng thực tế để thực hiện được điều đó là một quá trình rất phức tạp, mất nhiều thời gian và điều đáng nói là nó phụ thuộc quá lớn vào thái độ, quan điểm giải quyết của các cơ quan nhà nước ở địa phương và các rào cản dưới dạng “quy hoạch”. Doanh nghiệp có thể tiến hành các thủ tục theo quy định của từng luật một cách rõ ràng và thuận lợi, nhưng để giải quyết được các thủ tục liên quan đến toàn bộ quá trình đầu tư của doanh nghiệp thì gặp nhiều khó khăn, bởi còn nhiều xung đột và không tương thích giữa các luật liên quan. Nếu Luật đất đai càng “lảng tránh” các luật liên quan trực tiếp thì việc thực hiện trên thực tế sẽ càng phức tạp. Do đó, các điều luật liên quan đến thủ tục hành chính về đất đai cho doanh nghiệp cần phải quy định rõ trình tự, thủ tục trong việc tiếp cận đất đai của doanh nghiệp, xác định rõ mối quan hệ trong thực hiện Luật đầu tư, Luật xây dựng, Luật môi trường, Luật kinh doanh bất động sản, Luật đấu thầu v.v.... Đồng thời Bộ Tài nguyên và Môi trường cần phối hợp Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Xây dựng, VCCI... sửa đổi đồng bộ các quy định của hệ thống pháp luật liên quan đến cùng một nhóm vấn đề liên quan đến cả quy trình đầu tư.

Tiến sĩ Nguyễn Phương Bắc

Phó Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh



● Một ví dụ về sự thiếu đồng bộ trong các thủ tục về đất đai và có liên quan đến nhà đầu tư nước ngoài là vấn đề thương lượng đền bù với người nắm giữ đất. Đối với nhà đầu tư trong nước, những dự án nhỏ thì các nhà đầu tư tự tiến hành thương lượng với người sử dụng đất hiện tại. Đối với các dự án lớn, việc tiến hành thu hồi giải tỏa có thể thực hiện theo quy trình trong Nghị định 84, trong đó Chính phủ thông qua đại diện là các UBND tại địa phương tiến hành phê chuẩn kế hoạch đền bù giải tỏa thu hồi đất. Trong trường hợp nhà đầu tư nước ngoài thực hiện dự án hoàn toàn bằng nguồn vốn của họ thì họ sẽ bị bất lợi so với nhà đầu tư trong nước bởi sau khi thương lượng đền bù với người nắm giữ đất, họ không thể tiến hành thanh toán ngay cho chủ đất. Họ phải thực hiện thêm hai bước nữa là thỏa thuận thuê đất với nhà nước và xin cấp giấy chứng nhận đầu tư. Tuy nhiên, thủ tục xin cấp giấy chứng nhận đầu tư có thể kéo dài từ sáu tháng đến một năm, và có vẻ như là người sử dụng đất hiện tại sẽ không sẵn sàng đợi lâu như vậy để được nhận đền bù. Vì vậy, Luật đầu tư và Luật đất đai cần phải có sự thống nhất, và các thủ tục hành chính hay cấp phép không cần thiết nên được xem xét sửa đổi cho phù hợp.

Luật sư David Lim

Mayer Brown JSM

(Tiếp theo trang 1)

khuyến khích sự tham gia của khối đầu tư nước ngoài và đảm bảo nguyên tắc không phân biệt đối xử theo tinh thần của Luật doanh nghiệp và Luật đầu tư chung.

Khung giá đất và chi phí về đất cần sát với thực tế và tạo thuận lợi cho doanh nghiệp trong việc đền bù đất

Một khó khăn có thể nhận định đối với công tác thu hồi đền bù đất hiện nay là có sự chênh lệch lớn về giá đất trước và sau khi đền bù. Căn cứ để xác định khoản tiền mà nhà đầu tư trả để bồi thường, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “giá thị trường trong điều kiện bình thường” cũng là một khái niệm không rõ ràng. Do đó, để tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp trong việc thảo luận, đền bù đất với người sử dụng đất, nhà nước cần ban hành khung giá đất minh bạch và chi tiết cho từng giai đoạn thu hồi như: giá đất theo mục đích hiện trạng, giá đất sau khi quy hoạch vào mục đích khác, và giá đất sau khi đầu tư cơ sở hạ tầng để điều tiết các phần giá trị tăng thêm từ đất. Khung giá đất cần được xây dựng dựa trên “giá giao dịch ổn định” ở vùng (địa phương) có đất bị thu hồi, với sự đồng thuận của các bên liên quan. Bên cạnh đó, nhà nước cũng nên khuyến khích tạo thuận lợi, không ngăn cản các quyền tự thỏa thuận chuyển nhượng, chuyển đổi đất giữa doanh nghiệp và người dân vì điều này là phù hợp với các nguyên tắc của thị trường.

Đối với việc xác định tiền sử dụng đất phải nộp, các doanh nghiệp cho rằng việc quy định chỉ cho phép khấu trừ vào tiền sử dụng đất các chi phí bồi thường theo hiện trạng đất chưa đầu tư và chỉ trên diện tích đất quy hoạch của dự án, mà không được khấu trừ các chi phí bồi thường về đất dành cho công trình giao thông, công trình công cộng, là gây thiệt hại cho doanh nghiệp⁴. Các chi phí đầu tư vào hạ tầng công cộng do nhà đầu tư bỏ ra đã góp phần

làm tăng giá trị đất sau khi đầu tư. Nhà đầu tư phải trả tiền sử dụng đất theo giá trị đất sau đầu tư thì nên được khấu trừ các chi phí tạo ra phần giá trị tăng thêm của đất. Ngoài ra, nhà đầu tư cũng cần phải được khấu trừ các khoản tiền khác như bồi thường tài sản, hỗ trợ tạo công ăn việc làm, di chuyển, tái định cho người nắm giữ đất ban đầu.

Thủ tục về đất đai còn kéo dài do chưa đồng bộ với các quy định pháp luật khác có liên quan

Có thể nói, việc xin giao/thuê đất từ nhà nước luôn gắn với một dự án đầu tư cụ thể, do đó thủ tục xin cấp đất luôn có sự liên hệ với nhiều thủ tục pháp luật khác có liên quan đến cả quá trình đầu tư. Ngoài các thủ tục về đầu tư và môi trường, nếu việc xin cấp đất để thực hiện các dự án thuộc một lĩnh vực chuyên ngành có điều kiện thì nhà đầu tư còn phải tuân thủ các thủ tục, điều kiện quy định trong pháp luật chuyên ngành (ví dụ xin cấp đất để xây dựng nhà để bán thì nhà đầu tư phải tuân thủ theo các quy định trong Luật kinh doanh BĐS, Quy chế về đấu giá, đấu thầu...). Thực tế cho thấy để hoàn tất mọi thủ tục liên quan, doanh nghiệp phải trải qua là một quá trình rất phức tạp và kéo dài, và có thể phải đối mặt với những mâu thuẫn, chông chéo, không tương thích có thể xảy ra giữa các quy định pháp luật khác nhau. Bên cạnh đó, mỗi thủ tục lại phụ thuộc quá lớn vào thái độ, quan điểm giải quyết của các cơ quan quản lý chuyên ngành với các rào cản dưới dạng “điều kiện kinh doanh”, “quy hoạch ngành” v.v... Theo nhận định của khối doanh nghiệp, được CIEM tổng hợp và trình bày tại hội thảo lấy ý kiến đóng góp sửa đổi luật vào tháng 5 năm 2008, Luật đất đai cần xác định rõ mối quan hệ giữa trình tự, thủ tục tiếp cận đất đai với các quy trình thủ tục khác khi thực hiện Luật đầu tư, Luật xây dựng, Luật môi trường, Luật kinh doanh BĐS, Luật đấu thầu v.v....trong tổng thể một hệ thống pháp luật liên quan đến quy trình đầu tư.

(4) Nghị định 198/2008/NĐCP.