

ĐẠI HỌC HUẾ  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



LÊ THỊ THUỖ NHI

**PHÁP LUẬT VIỆT NAM VỀ CHO THUÊ ĐẤT ĐÓI  
VỚI DOANH NGHIỆP, QUA THỰC TIỄN  
TẠI TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**

**Chuyên ngành: Luật Kinh tế**

**Mã số: 838 01 07**

**TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC**

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2020

Công trình được hoàn thành tại:  
**Trường Đại học Luật, Đại học Huế**

Người hướng dẫn khoa học: **TS. Trần Công Dũng**

Phản biện 1: .....

Phản biện 2: .....

Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận văn  
thạc sĩ họp tại: Trường Đại học Luật

Vào lúc.....giờ.....ngày.....tháng ..... năm.....

## MỤC LỤC

<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Tình hình nghiên cứu .....	2
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu.....	3
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu .....	3
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu .....	4
6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của Luận văn.....	5
7. Kết cấu của luận văn .....	5
<b>Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ CHO THUÊ ĐẤT ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP.....</b>	<b>5</b>
1.1. Cơ sở lý luận về cho thuê đất đối với doanh nghiệp .....	5
1.1.1. Khái niệm, đặc điểm cho thuê đất đối với doanh nghiệp .....	5
1.1.1.1. Khái niệm cho thuê đất đối với doanh nghiệp.....	5
1.1.1.2. Đặc điểm của việc cho thuê đất đối với doanh nghiệp .....	6
1.1.2. Nguyên tắc cho thuê đất đối với doanh nghiệp .....	6
1.1.3. Phân loại cho thuê đất đối với doanh nghiệp.....	7
1.2. Khái quát pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp .....	7
1.2.1. Khái niệm pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp .....	7
1.2.3. Nội dung pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp .....	8
<b>Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ CHO THUÊ ĐẤT ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP VÀ THỰC TIỄN THI HÀNH TẠI TỈNH THỪA THIÊN HUẾ .....</b>	<b>9</b>
2.1. Thực trạng pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp .....	9
2.1.1. Quy định về căn cứ và điều kiện cho thuê đất đối với doanh nghiệp ...	9
2.1.1.1. Quy định về căn cứ cho thuê đất đối với doanh nghiệp .....	9
2.1.1.2. Quy định về điều kiện cho thuê đất đối với doanh nghiệp .....	9
2.1.2. Hình thức cho thuê đất đối với doanh nghiệp.....	10
2.1.3. Quy định về thẩm quyền cho thuê đất đối với doanh nghiệp...	10
2.1.4. Quy định về thời hạn sử dụng đất thuê của doanh nghiệp .....	11

2.1.5. Trình tự, thủ tục cho thuê đất đối với doanh nghiệp và nghĩa vụ tài chính của doanh nghiệp thuê đất.....	11
2.1.5.1 Trình tự, thủ tục cho thuê đất đối với doanh nghiệp.....	11
2.1.5.2. Nghĩa vụ tài chính của doanh nghiệp thuê đất.....	12
2.2. Thực tiễn thi hành pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp tại tỉnh Thừa Thiên Huế .....	14
2.2.1. Những kết quả đạt được .....	14
2.2.2. Những hạn chế, vướng mắc còn tồn tại .....	16
2.2.3. Nguyên nhân của những hạn chế, vướng mắc trong quá trình thi hành pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp .....	17
Kết luận Chương 2 .....	18
<b>Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC THI PHÁP LUẬT VỀ CHO THUÊ ĐẤT ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP .....</b>	<b>19</b>
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp .....	19
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp ..	19
3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp .....	21
Kết luận Chương 3 .....	22
<b>KẾT LUẬN .....</b>	<b>23</b>

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Trong giai đoạn hiện nay, nhiều doanh nghiệp thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư cũng như kinh doanh, sản xuất... Nhìn chung hoạt động quản lý, sử dụng đất của các doanh nghiệp này trong thời gian qua đã bộc lộ được những ưu điểm như sau: Trình tự, thủ tục cho thuê đất đã được thực hiện theo đúng quy định; đã từng bước khắc phục tình trạng cho thuê đất trái thẩm quyền, không đúng đối tượng. Đất được cho thuê về cơ bản là phù hợp với quy hoạch.

Tuy nhiên, bên cạnh những thành tựu đạt được còn bộc lộ những tồn tại, hạn chế nhất định. Đó là, việc cho thuê đất rất tràn lan so với nhu cầu sử dụng đất thực sự tại một số doanh nghiệp, điều này dẫn đến 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; việc đóng thuế cho thuê đất đối với doanh nghiệp cũng gặp những bất cập trên thực tế. Bên cạnh đó, Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản pháp luật khác cũng như văn bản hướng dẫn thi hành luật cũng đã nảy sinh rất nhiều bất cập và chồng chéo. Có thể thấy, Luật Đất đai 2013 và Luật Đầu tư 2014 cùng điều chỉnh về vấn đề cho thuê đất đối với doanh nghiệp để thực hiện dự án đầu tư, thế nhưng lại không có sự thống nhất giữa hai văn bản pháp luật này.

Thừa Thiên Huế là một trong những tỉnh có hoạt động cho thuê đất đối với doanh nghiệp diễn ra khá sôi động do Thừa Thiên Huế là vùng kinh tế trọng điểm miền trung, đặc biệt có Khu Kinh tế Chân Mây – Lăng Cô. Chính vì vậy, tỉnh Thừa Thiên Huế ngày càng thu hút được sự quan tâm của các doanh nghiệp trong và ngoài nước trong đó có nhiều dự án đầu tư đã được thực hiện khá khả quan. Tuy nhiên, trong thực tiễn thi hành pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh cũng bộc lộ nhiều hạn chế do các quy định của pháp luật về cho thuê đất còn chồng chéo lẫn nhau, dẫn đến việc các doanh nghiệp “không mặn mà” khi đầu tư.

Xuất phát từ những vấn đề mang tính thời sự nêu trên, tôi chọn đề tài “*Pháp luật Việt Nam về cho thuê đất đối với doanh nghiệp, qua thực tiễn tại tỉnh Thừa Thiên Huế*” làm đề tài Luận văn thạc sĩ với mong muốn tiếp cận và làm rõ các quy định của pháp luật hiện hành về vấn đề cho thuê đất đối với

doanh nghiệp cũng như phân tích những hạn chế và đưa ra những giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật.

## **2. Tình hình nghiên cứu**

Pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp là vấn đề thu hút sự quan tâm của nhiều tác giả nghiên cứu 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 đến một số công trình nghiên cứu như:

Luận án tiến sĩ Luật học của tác giả Nguyễn Khánh Ly năm 2016: *“Pháp luật về thuê đất ở Việt Nam hiện nay”*, Viện Hàn lâm Khoa học xã hội Việt Nam; Luận văn Thạc sĩ Luật học của tác giả Nguyễn Thị Xuyên năm 2017: *“Pháp luật về giao đất, cho thuê đất và thực tiễn thi hành tại tỉnh Vĩnh Phúc”*, trường Đại học Luật Hà Nội; Luận văn Thạc sĩ Luật học của tác giả Nguyễn Văn Hoan năm 2018: *“Giao đất, cho thuê đất theo Luật Đất đai năm 2013”*, Viện Hàn lâm Khoa học xã hội Việt Nam; Bài viết *“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”* của tác giả Nguyễn Xuân Trọng, đăng trên Đặc san về Luật Đất đai năm 2014; Bài viết *“Những điểm mới của Luật Đất đai năm 2013 về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất”*, của nhóm tác giả Nguyễn Quang Tuyền, Nguyễn Vĩnh Diện, đăng trên Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, tháng 8/2014; Bài viết *“Nâng cao hiệu quả giao đất, cho thuê đất phù hợp với chế độ sở hữu toàn dân về đất đai”* của tác giả TS. Phan Thị Thanh Huyền, đăng trên Tạp chí Tài nguyên và Môi trường, năm 2015.

Nhìn chung, các công trình khoa học, các bài báo nghiên cứu đã công bố tính đến thời điểm hiện tại đều tập trung nghiên cứu về cho thuê đất ở mức độ rộng lớn và phạm vi khác nhau. Cho nên, Luận văn sẽ kế thừa một số nội dung nghiên cứu sau: Về lý luận: Luận Văn kế thừa một số khái niệm, một số đánh giá quy định pháp luật, một số nhận định về vấn đề pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp. Bên cạnh đó, về thực tiễn: Luận văn kế thừa một số trường hợp nghiên cứu điển hình và những vướng mắc trong thực tiễn thi hành pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp. Chính vì lẽ đó, với đề tài Luận văn đã chọn, tác giả hướng đến làm rõ các vấn đề pháp lý đặt ra cho doanh nghiệp thuê đất ở Việt Nam hiện nay cũng như thực tiễn thi hành pháp luật về vấn đề này trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế. Từ đó, đưa ra các định hướng, đề xuất các

giải pháp gắn chặt với những hạn chế, vướng mắc còn tồn tại trong quá trình áp dụng những quy định của pháp luật vào thực tiễn đời sống.

### **3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu**

#### ***3.1. Mục đích 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 đối với doanh nghiệp cũng như thực tiễn thi hành pháp luật tại tỉnh Thừa Thiên Huế nhằm đưa ra các nhóm giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp và nâng cao hiệu quả thực hiện các quy định pháp luật này ở Việt Nam.

#### ***3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu***

Để đạt được những mục đích quan trọng đã đặt ra, Luận văn cần thực hiện những nhiệm vụ cụ thể sau:

- Nghiên cứu làm rõ nội hàm các thuật ngữ pháp lý và các vấn đề lý luận cơ bản về cho thuê đất đối với doanh nghiệp.

- Phân tích, đánh giá những quy định của pháp luật đặt ra hướng đến điều chỉnh việc cho thuê đất đối với doanh nghiệp.

- Nghiên cứu, thu thập số liệu khách quan nhằm cung cấp cái nhìn tổng thể và toàn diện về hiệu quả thực thi pháp luật điều chỉnh về hoạt động cho thuê đất đối với doanh nghiệp trên thực tiễn địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Đề xuất các giải pháp mang tính khả thi nhằm hoàn thiện hệ thống pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật cho thuê đất đối với doanh nghiệp trên thực tế.

### **4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu**

#### ***4.1. Đối tượng nghiên cứu***

Luận văn hướng đến nghiên cứu các đối tượng cụ thể sau:

- Nghiên cứu các quan điểm, luận điểm về cho thuê đất đối với doanh nghiệp và pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp.

- Nghiên cứu quy định của pháp luật hiện hành về cho thuê đất đối với doanh nghiệp.

- Nghiên cứu thực tiễn áp dụng pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế thông qua các số liệu, các báo cáo thu thập được.

## ***4.2. Phạm vi nghiên cứu***

- Không gian nghiên cứu: Đề tài này chỉ nghiên cứu vấn đề cho thuê đất đối với doanh nghiệp trên lãnh thổ Việt Nam.

- Địa bàn nghiên cứu: Tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Thời gian nghiên cứu: Từ năm 2014 đến năm 2020.

## **5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu**

### ***5.1. Phương pháp luận***

Luận văn được trình bày trên cơ sở lý luận của chủ nghĩa Mác – Lênin, tư tưởng Hồ Chí Minh và quan điểm, chủ trương, đường lối chỉ đạo của Đảng, của Nhà nước về logic học, pháp luật, khoa học, triết học và luật Đất đai.

### ***5.2. Phương pháp nghiên cứu***

Luận văn chủ yếu sử dụng phương pháp phân tích nhằm mục đích làm sáng tỏ những quy định của pháp luật cũng như vấn đề áp dụng pháp luật đề cho thuê đất đối với doanh nghiệp. Bên cạnh đó, đáp ứng yêu cầu phân tích một cách thấu đáo và toàn diện, Luận văn còn sử dụng các phương pháp khác như đối chiếu, so sánh, thống kê và tổng hợp để đạt được mục đích đề ra. Cụ thể:

+ Phương pháp so sánh, đối chiếu: Được sử dụng để đối chiếu trước nhất tính hợp hiến, hợp pháp của văn bản quy phạm pháp luật điều chỉnh về vấn đề cho thuê đất đối với doanh nghiệp. Thông qua phương pháp so sánh, làm nổi bật tính ưu và nhược điểm trong hệ thống pháp luật đất đai cũ với hệ thống pháp luật đất đai hiện nay. Phương pháp này được sử dụng chủ yếu ở chương 1, 2.

+ Phương pháp thống kê: Đây là công cụ hỗ trợ đắc lực cho quá trình thu thập, xử lý các số liệu thực tiễn từ năm 2014 đến năm 2020 để đánh giá được hiệu quả thực thi hoạt động cho thuê đất đối với doanh nghiệp. Phương pháp này được sử dụng chủ yếu ở chương 2.

+ Phương pháp tổng hợp: Dựa trên những kết quả đã thu thập được, tiến hành tổng hợp, đánh giá, nhận xét các thông tin để đưa ra những đánh giá khách quan nhất cũng như các giải pháp mang tính thực tế để nâng cao hiệu quả thực thi hoạt động cho thuê đất đối với doanh nghiệp hiện nay. Phương pháp này được sử dụng chủ yếu ở chương 3.



## **6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của Luận văn.**

### **6.1. Ý nghĩa khoa học**

Luận văn là một công trình nghiên cứu khoa học về vấn đề cho thuê đất đối với doanh nghiệp thông qua việc đánh giá hiệu quả thực thi pháp luật của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với hoạt động này.

### **6.2. Ý nghĩa thực tiễn**

Luận văn đã đưa ra các kiến nghị, đề xuất nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động cho thuê đất đối với doanh nghiệp dựa trên sự bám sát thực tiễn. Những kiến nghị được đề xuất có tính ứng dụng, mang tính khả thi trên thực tế để thực sự nâng cao hiệu quả của hoạt động này, hướng đến sự hoàn thiện pháp luật đất đai nói chung và sự hoàn thiện trong vấn đề cho thuê đất đối với doanh nghiệp nói riêng.

## **7. Kết cấu của luận văn**

Ngoài phần mở đầu, phần kết luận, bộ cục chính của đề tài bao gồm ba chương:

*Chương 1. Một số vấn đề lý luận pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp*

*Chương 2. Thực trạng pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp và thực tiễn thi hành tại tỉnh Thừa Thiên Huế*

*Chương 3. Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp*

## **Chương 1**

### **MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ CHO THUÊ ĐẤT ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP**

#### **1.1. Cơ sở lý luận về cho thuê đất đối với doanh nghiệp**

##### **1.1.1. Khái niệm, đặc điểm cho thuê đất đối với doanh nghiệp**

###### **1.1.1.1. Khái niệm cho thuê đất đối với doanh nghiệp**

Theo Từ điển Tiếng Việt của Viện ngôn ngữ học: “*Thuê là dùng người hay vật nào đó trong một thời gian, với điều kiện trả một khoản tiền nhất định cho thời gian sử dụng đó*”<sup>1</sup>. 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*

---

<sup>1</sup> Viện ngôn ngữ học, Từ điển Tiếng Việt năm 2003, Nhà xuất bản Đà Nẵng, trang 962.

hiện một công việc theo yêu cầu của một người khác, với điều kiện được trả một số tiền”<sup>2</sup>.

Theo Từ điển Tiếng Việt của Viện ngôn ngữ học: “Doanh nghiệp là làm các công việc kinh doanh”<sup>3</sup>. Theo Khoản 7 Điều 4 Luật Doanh nghiệp năm 2014 thì: “Doanh nghiệp là tổ chức có tên riêng, có tài sản, có trụ sở giao dịch, được đăng ký thành lập theo quy định của pháp luật nhằm mục đích kinh doanh”.

Từ đó, có thể rút ra hoạt động cho thuê đất đối với doanh nghiệp được hiểu là cách thức mà Nhà nước trao quyền sử dụng đất có thu tiền thuê đất cho các doanh nghiệp 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 và người thuê đất phải trả tiền trong thời gian thuê đất.

#### *1.1.1.2. Đặc điểm của việc cho thuê đất đối với doanh nghiệp*

*Thứ nhất*, về giá trị pháp lý của việc cho thuê đất. Hoạt động cho thuê đất của Nhà nước làm phát sinh quyền sử dụng đất 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 doanh nghiệp có nhu cầu sử dụng đất.

*Thứ ba*, về đối tượng của quan hệ cho thuê đất. Đối tượng được Nhà nước 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, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có nhu cầu sử dụng đất.

*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.

*Thứ năm*, về nghĩa vụ tài chính. Nếu trong hoạt động Nhà nước giao đất, có những đối tượng sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất và có những đối tượng không phải nộp tiền sử dụng đất, thì hoạt động cho thuê đất đối với doanh nghiệp luôn phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê đất cho Nhà nước.

#### *1.1.2. Nguyên tắc cho thuê đất đối với doanh nghiệp*

*Thứ nhất*, cho thuê đất đối với doanh nghiệp phải đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và đúng mục đích sử dụng đất.

---

<sup>2</sup> Viện khoa học pháp lý – Bộ Tư pháp, Từ điển Luật học, Nhà xuất bản Tư pháp và Nhà xuất bản Từ điển Bách khoa, trang 732.

<sup>3</sup> Viện ngôn ngữ học, Từ điển Tiếng Việt năm 2003, Nhà xuất bản Đà Nẵng, trang 260.

*Thứ hai*, hoạt động cho thuê đất phải thực hiện theo đúng thẩm quyền đã được phân cấp và luật định nhằm tránh được sự chồng chéo trong việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ quyền hạn.

*Thứ ba*, cho thuê đất đối với doanh nghiệp phải được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục luật định.

*Thứ tư*, cho thuê đất đối với doanh nghiệp phải đáp ứng được các điều kiện do pháp luật quy định.

### ***1.1.3. Phân loại cho thuê đất đối với doanh nghiệp***

Có hai hình thức Nhà nước cho thuê đất đối với doanh nghiệp, 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 được quy định tại Điều 56 Luật Đất đai năm 2013.

## **1.2. Khái quát pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp**

### ***1.2.1. Khái niệm pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp***

Tại Khoản 8 Điều 4 Luật Đất đai năm 2013 có quy định: “*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*”.

Từ những phân tích trên có thể rút ra đặc điểm cơ bản của pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp, cụ thể như sau:

Pháp luật cho thuê đất giữa Nhà nước và người sử dụng đất, cụ thể trong trường hợp này là doanh nghiệp, đó là mảng pháp luật thuộc lĩnh vực quản lý hành chính nhà nước.

Pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp được thực hiện theo trình tự, thủ tục hành chính do cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện.

### ***1.2.2. Vai trò của pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp***

*Thứ nhất*, pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp góp phần khai thác nguồn lực từ đất đai, chuyển nguồn tài chính tiềm năng thành nguồn tài chính hiện thực cho đầu tư phát triển của mọi doanh nghiệp.

*Thứ hai*, chính sách, pháp luật đất đai quy định địa vị pháp lý quyền sở hữu và quyền sử dụng đất đai, xác lập quyền sử dụng đất đai của doanh nghiệp và các chủ thể khác, quy định chế độ sử dụng các loại đất, quy định quyền định đoạt của chủ sở hữu, chủ sử dụng đất đai là doanh nghiệp; chính sách, pháp luật đất đai còn quy định: cách thức, thẩm quyền, thủ tục giao đất, cho thuê đất;

*Thứ ba*, pháp luật về thuê đất góp phần khuyến khích đầu tư, ổn định chi phí đầu vào của doanh nghiệp.

*Thứ tư*, việc cho thuê đất từ Nhà nước đối với doanh nghiệp tạo tiền đề vững chắc, qua đó, người sử dụng đất – doanh nghiệp sẽ đầu tư, cải tạo và bồi bổ đất, sử dụng đất có hiệu quả để tăng khả năng sinh lợi từ đất.

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

### ***1.2.3. Nội dung pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp***

Nội dung pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp bao gồm các phần chủ yếu sau: căn cứ và điều kiện cho thuê đất; hình thức cho thuê đất; đối tượng có thẩm quyền cho thuê đất và bên nhận thuê đất; quyền và nghĩa vụ của các bên; thời hạn sử dụng đất thuê của doanh nghiệp; trình tự, thủ tục cho thuê đất và nghĩa vụ tài chính của doanh nghiệp thuê đất.

## **Kết luận Chương 1**

Tại chương 1 của luận văn đã đề cập khái quát cơ sở lý luận về vấn đề cho thuê đất đối với doanh nghiệp, làm rõ các vấn đề: khái niệm, đặc điểm, phân loại cũng như là những nguyên tắc cho thuê đất đối với doanh nghiệp. Việc phân tích những vấn đề lý luận này sẽ giúp làm sáng tỏ hơn các quy định của pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp. Vì vậy, luận văn tiếp tục phân tích những nội dung pháp luật về cho thuê đất nói chung và cho thuê đất đối với doanh nghiệp nói riêng ở Việt Nam với những vấn đề đó là: khái niệm, vai trò cũng như nội dung của pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp. Như vậy, có thể thấy rằng, với những nghiên cứu này sẽ đóng vai trò là cơ sở lý luận nền tảng cho việc nghiên cứu chuyên sâu về thực trạng pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp ở chương tiếp theo, từ đó, sẽ soi sáng được thực tiễn nhiều hơn.

**Chương 2**  
**THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ CHO THUÊ ĐẤT**  
**ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP VÀ THỰC TIỄN THI HÀNH**  
**TẠI TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**

**2.1. Thực trạng pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp**

**2.1.1. Quy định về căn cứ và điều kiện cho thuê đất đối với doanh nghiệp**

**2.1.1.1. Quy định về căn cứ cho thuê đất đối với doanh nghiệp**

Các căn cứ để cho thuê đất nói chung cũng là căn cứ cho thuê đất đối với doanh nghiệp, được quy định tại Điều 52 Luật Đất đai năm 2013.

Như vậy, các căn cứ cho thuê đất đối với doanh nghiệp tại Luật Đất đai năm 2013 đã có nhiều điểm mới, tiến bộ hơn so với Luật Đất đai năm 2003. Cụ thể, tại Điều 31 Luật Đất đai năm 2003 quy định, căn cứ để Nhà nước cho thuê đất là dựa vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt. Dẫn đến trường hợp là khi cho thuê đất nếu thấy kế hoạch sử dụng đất không phù hợp với việc cho thuê đất, các cơ quan có thẩm quyền sẽ lựa chọn căn cứ là quy hoạch sử dụng đất, mà quy hoạch sử dụng đất có phạm vi rất rộng, bao gồm cả quy hoạch tổng thể và quy hoạch chi tiết. Từ đó, mặc dù kế hoạch sử dụng đất hàng năm không phù hợp thì Nhà nước vẫn có thể tiến hành, cho thuê đất bình thường. Vì vậy, với việc quy định như Luật Đất đai năm 2003 là một trong những nguyên nhân dẫn đến sự “*tùy tiện*” và “*dễ dãi*” trong việc cho thuê đất của một số cơ quan có thẩm quyền.

Để khắc phục những nhược điểm về căn cứ cho thuê đất tại Luật Đất đai năm 2003, Luật đất đai năm 2013 chỉ quy định một căn cứ duy nhất “*kế hoạch sử dụng đất*” khi cho thuê đất nhằm kiểm soát chặt chẽ hoạt động này trên thực tế, hạn chế tình trạng tùy tiện của một số bộ phận cán bộ có thẩm quyền. Theo đó, cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ có quyền cho thuê đất khi đất đó đã phù hợp với kế hoạch sử dụng đất của cấp huyện đã phê duyệt hàng năm.

**2.1.1.2. Quy định về điều kiện cho thuê đất đối với doanh nghiệp**

Điều kiện cho thuê đất đối với doanh nghiệp được quy định tại Điều 58 Luật Đất đai năm 2013, Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013,

Mục 11 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định hướng dẫn thi hành Luật đất đai.

Nội dung về điều kiện cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư là một điểm mới trong Luật Đất đai năm 2013 so với Luật Đất đai năm 2003, bởi Luật Đất đai năm 2003 chỉ quy định về căn cứ cho thuê đất chứ không nêu ra điều kiện để chủ thể sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất.

Với việc đặt ra quy định về điều kiện cho thuê đất đối với doanh nghiệp đã giúp ngăn ngừa tình trạng có trường hợp chủ đầu tư không đủ năng lực tài chính để cho thuê đất nhưng vẫn được cho thuê đất cũng như ngăn ngừa tình trạng chủ đầu tư không triển khai thực hiện dự án, bỏ hoang đất đai gây lãng phí nguồn tài nguyên đất. Cụ thể tại Điều 58 Luật đất đai năm 2013 đã có các quy định để kiểm soát chặt chẽ việc cho thuê đất với ba điều kiện: Có năng lực tài chính, có kỹ quỹ, không vi phạm pháp luật.

Từ việc phân tích điều kiện cho thuê đất đối với doanh nghiệp, có thể thấy rằng điều kiện để chủ đầu tư xin thuê đất để thực hiện các dự án rất chặt chẽ, điều này 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.

### ***2.1.2. Hình thức cho thuê đất đối với doanh nghiệp***

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 quy định tại Điều 56 Luật Đất đai năm 2013 và Khoản 2 Điều 2 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt đất đã liệt kê tương đối chi tiết các chủ thể, các mục đích sử dụng đất để có thể áp dụng đối với từng hình thức thuê đất. So với Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013 đã tăng số lượng các trường hợp phải thuê đất. Đồng thời, Luật Đất đai hiện hành cũng “*công bằng*” hơn khi cho phép cả những chủ thể sử dụng đất trong nước (tổ chức, hộ gia đình, cá nhân) khi thuê đất được lựa chọn phương thức trả tiền thuê (hàng năm hoặc một lần) chứ không chỉ quy định riêng quyền này cho các chủ thể có yếu tố nước ngoài như Luật Đất đai năm 2003.

### ***2.1.3. Quy định về thẩm quyền cho thuê đất đối với doanh nghiệp***

Xét một cách tổng thể, thẩm quyền cho thuê đất nói chung và thẩm quyền cho thuê đất đối với doanh nghiệp nói riêng là điểm mới, điểm tiến bộ của Luật

Đất đai năm 2013. Nhìn chung, 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.

Như vậy, có thể thấy rằng, pháp luật quy định thẩm quyền cho thuê đất đối với doanh nghiệp thuộc về UBND cấp tỉnh đã tạo điều kiện thuận lợi cho việc tiếp cận, khai thác sử dụng đất của các doanh nghiệp cũng như với việc quy định thẩm quyền như thế này sẽ giúp cơ quan Nhà nước kiểm soát chặt hơn về vấn đề cho thuê đất hiện nay và làm rõ hơn việc phân cấp thẩm quyền cho thuê đất ở cấp tỉnh, huyện, xã.

#### ***2.1.4. Quy định về thời hạn sử dụng đất thuê của doanh nghiệp***

Thời hạn sử dụng đất thuê là khoảng thời gian mà pháp luật quy định cho phép các doanh nghiệp thuê đất được quyền chiếm hữu, sử dụng diện tích đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất phù hợp với mục đích sử dụng đất.

Luật Đất đai năm 2013 tại Điều 126 quy định thời hạn sử dụng thực hiện các dự án sản xuất kinh doanh. Thời hạn cho thuê đất được tính từ ngày có quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Quy định này trên thực tế cũng có một số bất lợi đối với chủ đầu tư dự án khi thuê đất. Cụ thể, đối với các dự án bất động sản, có một số khoảng thời gian nhất định, thị trường bất động sản bị khủng hoảng đóng băng, nhiều dự án phải “*đắp chiếu*” trong nhiều năm. Tuy nhiên, nếu như những dự án này được chủ đầu tư mới “*cứu nguy*” thì thời hạn sử dụng đất còn lại của dự án đã bị giảm đi, có khi bị giảm hàng chục năm, gây thiệt hại cho chủ đầu tư và khách hàng.

#### ***2.1.5. Trình tự, thủ tục cho thuê đất đối với doanh nghiệp và nghĩa vụ tài chính của doanh nghiệp thuê đất***

##### ***2.1.5.1 Trình tự, thủ tục cho thuê đất đối với doanh nghiệp***

Các bước về cho thuê đất đối với doanh nghiệp được quy định như sau:

*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.

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

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

Trình tự, thủ tục xin thuê đất đối với tổ chức, doanh nghiệp theo quy định của pháp luật đã minh bạch, cụ thể, góp phần đơn giản hóa các thủ tục hành chính nhằm hạn chế tình trạng quan liêu, cửa quyền. Từ đó, thu hút một nguồn lớn các doanh nghiệp trong và ngoài nước thuê đất để thực hiện các dự án hoặc đầu tư sản xuất, kinh doanh, đồng thời cũng giúp giảm nhiều chi phí và thời gian cho các doanh nghiệp khi thực hiện việc thuê đất.

#### *2.1.5.2. Nghĩa vụ tài chính của doanh nghiệp thuê đất*

Theo quy định tại Điều 107 Luật Đất đai năm 2013 thì các khoản thu tài chính từ đất đai có bao gồm tiền thuê đất khi được Nhà nước cho thuê. Tiền thuê đất được hiểu đó là một khoản phí mà người sử dụng đất, cụ thể ở đây là doanh nghiệp, phải trả cho nhà nước với một diện tích xác định.

Trong quá trình triển khai các quy định pháp luật về việc xác định tiền thuê đất cho doanh nghiệp vào thực tế, cơ quan chính quyền địa phương đã gặp một số khó khăn, vướng mắc như sau:

*Thứ nhất,* để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại thời điểm Nhà nước cho thuê đất phải thực hiện xác định giá đất cụ thể và tính khấu trừ tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã được phê duyệt vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp nên số tiền thu từ đất không lớn.

*Thứ hai,* tại Khoản 3 Điều 3 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai có quy định, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê quy định tại Khoản 1 Điều 15 Nghị định 44/2014/NĐ-CP. Tuy nhiên, tại Khoản 2 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước có quy định về trình tự, thủ tục xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất thì cơ quan tài chính lại là cơ quan có trách nhiệm xác định giá khởi điểm, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.



*Thứ ba*, Điều 15 Nghị định 44/2014/NĐ-CP quy định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền một lần. Trong khi đó, Điều 114 Luật Đất đai năm 2013 quy định, bảng giá đất chỉ làm căn cứ trong các trường hợp tính tiền sử dụng đất, tính thuế sử dụng đất, tính phí và lệ phí quản lý, tính tiền xử phạt khi vi phạm, tính tiền bồi thường, tính giá trị quyền sử dụng đất mà không quy định giá đất cụ thể để tính giá khởi điểm trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất.

*Thứ tư*, theo quy định tại Khoản 5 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, thì: “*Không áp dụng miễn, giảm tiền thuê đất trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê*”. Như vậy, nếu các dự án đầu tư mà phải đấu giá quyền sử dụng đất, sử dụng đất đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn thì không được hưởng chính sách ưu đãi như là được miễn, giảm một số năm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đầu tư và đất đai

*Thứ năm*, theo quy định tại Khoản 3 Điều 1 Nghị định số 59/2014/NĐ-CP ngày 16/6/2014 của Chính phủ quy định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30 tháng 5 năm 2008 của Chính phủ về chính sách khuyến khích xã hội hoá đối với hoạt động trong lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hoá, thể thao, môi trường, thì “*Cơ sở thực hiện xã hội hóa được Nhà nước cho thuê đất đã hoàn thành giải phóng mặt bằng để xây dựng các công trình xã hội hóa theo hình thức cho thuê đất miễn tiền thuê đất cho cả thời gian thuê trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều này*”. Tuy nhiên, với việc quy định như trên thì thực tế trong quá trình sử dụng đất rất dễ xảy ra việc chủ đầu tư lách luật, chuyển mục đích thực hiện dự án xã hội hóa sang dự án khác để tránh việc phải thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

*Thứ sáu*, theo quy định tại Khoản 3 Điều 8 Luật Đất đai năm 2013 thì: “*Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức xây dựng, trình Chính phủ ban hành khung giá đất định kỳ 05 năm một lần*”. Tuy nhiên, trong thực tế, giá đất thị trường biến động thường xuyên qua các năm nên việc quy định khung giá đất tối đa 05 năm là chưa phù hợp.

## **2.2. Thực tiễn thi hành pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp tại tỉnh Thừa Thiên Huế**

### **2.2.1. Những kết quả đạt được**

Sở Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu Hội đồng nhân dân, UBND tỉnh ban hành các văn bản quy phạm pháp luật liên quan về vấn đề cho thuê đất đối với doanh nghiệp như sau:

Quyết định số 66/2019/QĐ-UBND ngày 21/10/2019 Sửa đổi, bãi bỏ một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 67/2018/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh về trình tự, thủ tục thực hiện việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế; Quyết định số 80/2019/QĐ-UBND ngày 21/12/2019 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về ban hành Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế áp dụng trong thời gian 5 năm (2020 – 2024); Quyết định số 04/2020-UBND ngày 10/1/2020 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 áp dụng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế; Quyết định số 20/2016/QĐ-UBND ngày 18/3/2016 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc ban hành quy chế đấu giá quyền sử dụng đất ở do Nhà nước quản lý để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

Việc giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế luôn thực hiện theo đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện được phê duyệt; trình tự thủ tục đảm bảo đúng các quy định của pháp luật về lĩnh vực đất đai, trong quá trình thẩm định việc giao đất, cho thuê đất theo đúng quy định tại Khoản 3, Điều 58 Luật Đất đai 2013.

*Thứ nhất*, về kết quả giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế từ ngày 01/7/2014 đến 12/2019 đạt kết quả như sau:

Ngoài địa bàn khu kinh tế

Đối với tổ chức: trường hợp thuê đất có 364 dự án với tổng diện 1.769,07 ha;

Trong địa bàn khu kinh tế

Từ ngày 18/01/2017 đến ngày 18/01/2018, đã có 83 doanh nghiệp ký hợp đồng thuê đất. Từ ngày 26/01/2018 đến ngày 01/01/2019, đã có 76 doanh nghiệp ký hợp đồng thuê đất.

Từ ngày 03/01/2019 đến ngày 03/01/2020, đã có 99 doanh nghiệp ký hợp đồng thuê đất.

*Thứ hai*, kết quả rà soát chuyển sang thuê đất đối với các tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập tự chủ tài chính được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất: có 151 tổ chức kinh tế và đơn vị sự nghiệp công lập phải chuyển sang thuê đất (trong đó có: 147 hợp tác xã đang sử dụng 271 khu đất với tổng diện tích là 2.128,83 ha; 04 đơn vị sự nghiệp công lập tự chủ tài chính đang sử dụng 08 khu đất với tổng diện tích 2,14 ha). Tính đến ngày 15/11/2019 đã thực hiện việc chuyển sang thuê đất cho 38 Hợp tác xã sử dụng 51 khu đất với diện tích 2.340.524,50 m<sup>2</sup> (234,05 ha).

*Thứ ba*, các nguồn thu từ đất đai đã nộp vào ngân sách nhà nước từ ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành đến 12/2019:

*Đơn vị tính: đồng.*

<b>TT</b>	<b>Năm</b>	<b>Tiền thuê đất</b>	<b>Tiền sử dụng đất</b>	<b>Thuế SDDPNN</b>	<b>Ghi chú</b>
1	2014	65.327.615.880	550.375.446.346	11.970.578.022	
2	2015	70.173.496.262	625.348.204.997	11.516.879.075	
3	2016	89.375.140.112	727.794.526.899	10.719.919.415	
4	2017	194.614.000.000	1.034.629.000.000	11.791.000.000	
5	2018	123.992.000.000	1.327.443.000.000	13.582.000.000	
6	2019	87.725.000.000	1.303.617.000.000	12.356.000.000	11 tháng

*(Theo Báo cáo số 9998/BC-CT ngày 29/11/2019 của Cục Thuế tỉnh Thừa Thiên Huế).*

*Thứ tư*, về tình hình tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất

Việc thực hiện đấu giá đất luôn đảm bảo theo đúng quy định tại Điều 118, Điều 119 Luật đất đai 2013 và các Thông tư số 02/2015/TT-BTC ngày 05/01/2015 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư số 48/2012/TT-BTC hướng dẫn việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất; Quyết định số 53/2013/QĐ-UBND ngày 19/12/2013 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc ban hành Quy chế đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất áp dụng trên địa bàn tỉnh.

Nhìn chung, các doanh nghiệp nhỏ và vừa trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế sử dụng đất thuê tiết kiệm và hiệu quả. Tỉnh đã thực hiện rà soát, kiểm tra hiện trạng sử dụng đất của các doanh nghiệp thuê đất nhằm phát hiện các sai

phạm trong sử dụng đất thuê, phân loại và đề xuất các giải pháp xử lý các trường hợp chậm sử dụng đất, sử dụng đất sai mục đích, chậm thực hiện nghĩa vụ thuê đất để có hướng xử lý và thu hồi cho doanh nghiệp khác thuê. Các doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế thuê đất chủ yếu sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh hàng tiêu dùng, cơ khí, dịch vụ...không chỉ phục vụ nhu cầu của địa phương mà còn mở rộng quy mô toàn quốc và xuất khẩu. Các doanh nghiệp này đã đóng góp nhiều lợi ích kinh tế cho địa phương, tăng nguồn thu cho ngân sách Nhà nước, giải quyết việc làm, cung cấp nhiều sản phẩm phục vụ cho nhu cầu sản xuất, kinh doanh, tiêu dùng của xã hội<sup>4</sup>.

### **2.2.2. Những hạn chế, vướng mắc còn tồn tại**

*Thứ nhất*, về vấn đề kiểm tra việc sử dụng đất đối với các doanh nghiệp sau khi được thuê đất thì cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất, trong một số trường hợp, thiếu sự kiểm tra việc sử dụng đất của các doanh nghiệp, dẫn đến có một số vi phạm chưa được xử lý.

*Thứ hai*, tình trạng nợ đọng tiền thuê đất trên toàn tỉnh Thừa Thiên Huế vẫn còn lớn. Một số đơn vị nợ tiền thuê đất đều là những đơn vị đã phá sản, làm ăn thua lỗ hoặc lợi dụng cơ chế trên danh nghĩa Doanh nghiệp nhà nước để chây ỳ nộp thuế hoặc không có khả năng tài chính để trả số thuế nợ từ trước.<sup>5</sup>

*Thứ ba*, hiện nay, theo quy định của Luật Đất đai 2013, các văn bản hướng dẫn thi hành Luật đối với các dự án sản xuất kinh doanh, thương mại dịch vụ không thuộc trường hợp được Nhà nước thu hồi mà nhà đầu tư phải tiến hành thỏa thuận để nhận chuyển nhượng theo quy định tại Điều 73 Luật đất đai. Tuy nhiên thực tế hiện nay, Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn chưa có quy định cụ thể về trình tự thực hiện cũng như chế tài đối với một số trường hợp hoặc phần diện tích nhỏ còn lại không thực hiện thỏa thuận được do đó, một số công trình, dự án không thể triển khai hoặc tiến độ triển khai chậm so với tiến độ được phê duyệt.

*Thứ tư*, qua thực tế áp dụng quy định về điều kiện cho thuê đất tại Điều 58 Luật Đất đai năm 2013 đó là: mức ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án từ 1% đến 3% vốn đầu tư của dự án, được quy định tại khoản 2 Điều 42 Luật Đầu tư

---

<sup>4</sup> UBND tỉnh Thừa Thiên Huế (2019), *Báo cáo Đánh giá tình hình thi hành Luật Đất đai 2013 và định hướng sửa đổi Luật đất đai*.

<sup>5</sup> Phạm Minh Kiên (2015), Phòng Quản lý các khoản thu từ đất thuộc Cục thuế Thừa Thiên Huế, *Một số giải pháp và đề xuất kiến nghị góp phần quản lý có hiệu quả các khoản thu từ đất năm 2015 trên địa bàn tỉnh TT Huế*.

năm 2014 là chưa phù hợp với những trường hợp nhà đầu tư đã tự bỏ chi phí giải phóng mặt bằng rồi mới được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư kinh doanh nhưng vẫn phải ký quỹ như quy định trên là chưa hợp lý.

*Thứ năm*, về công tác định giá đất trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế, 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;

*Thứ sáu*, thủ tục hành chính về cho thuê đất đối với doanh nghiệp đã được giảm bớt, song tình trạng cán bộ gây phiền hà đối với người sử dụng đất ở một số địa phương vẫn còn tồn tại gây bức xúc cho người dân.

*Thứ bảy*, tổ chức bộ máy, năng lực đội ngũ cán bộ về quản lý đất đai còn chưa đáp ứng yêu cầu thực thi nhiệm vụ, nhất là ở cấp cơ sở. Việc đầu tư, xây dựng cơ sở vật chất phục vụ công tác quản lý đất đai còn hạn chế<sup>6</sup>.

### ***2.2.3. Nguyên nhân của những hạn chế, vướng mắc trong quá trình thi hành pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp***

Những khó khăn, vướng mắc nêu trên xuất phát từ nguyên nhân chủ quan và nguyên nhân khách quan như:

Nguyên nhân khách quan là do một số cơ chế, chính sách về đất đai nhất là lĩnh vực thuê đất đối với doanh nghiệp ban hành trong quá trình thực hiện có khó khăn, vướng mắc chậm được khắc phục; Sự phối hợp trong công tác quản lý nhà nước về vấn đề này giữa các cấp, các ngành còn thiếu chặt chẽ và nhiều bất cập nhất là vai trò trách nhiệm của chính quyền cơ sở - cơ quan có vai trò trực tiếp nhất trong quản lý đất thuê của Nhà nước chưa được phát huy đầy đủ nên ảnh hưởng đến hiệu quả quản lý đất đai nhất là công tác xử lý các doanh nghiệp vi phạm trong sử dụng đất thuê sai mục đích và diện tích đất.

Nguyên nhân chủ quan do tồn tại một số hiện tượng sau:

Về phía cơ quan thực thi pháp luật: việc chấp hành chế độ thông tin, báo cáo của một số đơn vị thuộc Sở và phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, thành, thị chưa thực sự nghiêm túc cả về chất lượng và thời gian nộp báo cáo dẫn đến tình trạng các doanh nghiệp sử dụng đất thuê sai mục đích, lấn chiếm

---

<sup>6</sup> Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thừa Thiên Huế (2020), *Báo cáo tổng kết công tác năm 2019 và Kế hoạch năm 2020*.

đất công vẫn còn tồn tại, ý thức chấp hành pháp luật chưa cao. Có thể thấy, 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. Ngoài ra, một số đơn vị, cá nhân liên quan chưa thực sự chủ động, sáng tạo trong thực hiện nhiệm vụ được giao làm ảnh hưởng đến kết quả quản lý Nhà nước về cho thuê đất đối với doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh.

Bên cạnh đó, phía doanh nghiệp ý thức chấp hành pháp luật của một bộ phận doanh nghiệp còn thấp. Cấp ủy, chính quyền cơ sở còn buông lỏng, né tránh, ngại va chạm hoặc có xử lý vi phạm chưa đủ sức răn đe.

## **Kết luận Chương 2**

Với việc phân tích thực trạng các quy định của pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp đã giúp tìm ra được những ưu điểm của pháp luật đất đai hiện hành so với luật cũ cũng như thấy được những khó khăn, vướng mắc khi áp dụng các quy định đó vào thực tiễn cuộc sống. Cụ thể, việc thi hành pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế nhìn chung là phù hợp với các quy định của pháp luật. Tuy nhiên, qua việc tìm hiểu thực tiễn thi hành pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp cho thấy vẫn còn tồn tại nhiều hạn chế. Hạn chế này xuất phát từ sự lỏng lẻo trong quản lý đất thuê tại địa phương, ý thức chấp hành pháp luật của các doanh nghiệp thuê đất còn kém và sự thiếu đồng bộ, bất cập của pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp.

### Chương 3

## **ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC THI PHÁP LUẬT VỀ CHO THUÊ ĐẤT ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP**

### **3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp**

*Thứ nhất*, việc hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp phải phù hợp với đường lối phát triển kinh tế - xã hội của Đảng và chính sách pháp luật của Nhà nước.

*Thứ hai*, hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp cần dựa trên chế độ sở hữu toàn dân về đất đai

*Thứ ba*, hoàn thiện pháp luật đất đai nói chung và pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp nói riêng cần phải đặt trong mối quan hệ tổng thể của quá trình hoàn thiện hệ thống, chính sách, pháp luật đất đai Việt Nam và trong các lĩnh vực pháp luật có liên quan khác.

*Thứ tư*, hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp phải được đảm bảo xây dựng trên nguyên tắc bảo vệ môi trường và sử dụng nguồn đất thuê hợp lý, hiệu quả, tiết kiệm.

*Thứ năm*, pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp cần phải xây dựng trên quan điểm bình đẳng, không phân biệt đối xử giữa các doanh nghiệp trong nước với nhau cũng như giữa doanh nghiệp trong nước với các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

*Thứ sáu*, hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp cần quan tâm hơn nữa vào việc đẩy mạnh cải cách, minh bạch các thủ tục hành chính về trình tự, thủ tục đấu giá khi cho thuê đất, lựa chọn các chủ đầu tư thực hiện dự án.

### **3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp**

*Thứ nhất*, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cần tiến hành rà soát tất cả các quy định pháp luật về đất đai nói chung và về cho thuê đất đối với doanh nghiệp nói riêng, từ đó đưa ra các biện pháp để sửa đổi, bổ sung pháp luật đất đai theo nguyên tắc không trái với Hiến pháp, văn bản dưới luật không được trái với văn bản luật, văn bản cấp dưới không được trái với văn bản cấp trên.

*Thứ hai*, Nhà nước cần xây dựng các tiêu chí rõ ràng, chi tiết về căn cứ, điều kiện cho thuê đất phù hợp với quy mô diện tích với mỗi loại đất, lĩnh vực, ngành nghề hoạt động và địa bàn, quy mô đầu tư.

*Thứ ba*, để thực hiện việc tạo dựng các chính sách điều chỉnh nhằm mục tiêu tăng giá trị đất đai, cần phải có một hệ thống giám sát và đánh giá sử dụng đất gắn với các chỉ số về hiệu quả, hiệu suất và tác động của việc sử dụng đất lên nền kinh tế – xã hội, Nhà nước cần sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện hơn nữa các chính sách về giá đất và thẩm định giá. Về khung giá đất và bảng giá đất, phải xác định phù hợp với giá trị thị trường. 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. Việc xác định giá đất theo thị trường là cơ chế tối ưu để hạn chế thất thu ngân sách nhà nước cũng như làm hài lòng, thoả mãn tất cả các bên sử dụng đất có liên quan nói chung và doanh nghiệp nói riêng.

Về nghĩa vụ tài chính, cần quy định rõ các loại thuế liên quan đến đất đai được tính theo giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành, không căn cứ vào giá đất ghi trên các hợp đồng giao dịch. Cần quy định việc định giá đất do các tổ chức độc lập thực hiện.

*Thứ tư*, về vấn đề cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, nên áp dụng hai tiêu chí đấu giá thuê đất là khả năng tài chính của các doanh nghiệp tham gia đấu giá và cam kết thời hạn thực hiện, đồng thời có chế tài thu hồi dự án nếu không đảm bảo đúng hai tiêu chí trên đối với doanh nghiệp trúng đấu giá.

*Thứ năm*, cần triển khai các giải pháp tăng các nguồn thu từ việc cho thuê đất vào ngân sách nhà nước, đó là: Để có thể tăng được nguồn thu từ tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá, cần phối hợp các ngành trong địa phương đề xuất UBND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương đổi mới và hoàn thiện quy chế đấu giá quyền sử dụng đất, cụ thể là có quy định rõ hơn về thanh tra, kiểm tra sau đấu giá đất trong quy chế đấu giá.

*Thứ sáu*, Nhà nước cần xây dựng các cơ chế đồng bộ nhằm thực thi có hiệu quả các quy định pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp thông qua việc là ban hành những quy định về tăng cường quyền hạn, trách nhiệm của hệ thống cơ quan thanh tra đất đai cũng như tăng cường hoạt động kiểm tra, giám sát quá



trình sử dụng đất thuê bởi thực tế cho thấy việc xử lý vi phạm sau khi cho thuê đất chưa được tiến hành một cách thường xuyên.

### ***3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp***

*Thứ nhất*, tăng cường công tác tham mưu và phối hợp giữa các ngành, cần có sự phối hợp giữa Sở tài nguyên – môi trường với Tỉnh uỷ, Hội đồng nhân dân tỉnh, UBND tỉnh và các cơ quan tham mưu như sở Kế hoạch đầu tư, sở Tài chính, sở Nội Vụ và các cơ quan liên quan có cơ chế ưu tiên về đầu tư phát triển về cơ sở vật chất, kinh phí, nguồn lực con người để Sở có thể làm tốt hơn nữa nhiệm vụ của mình.

*Thứ hai*, trong cuộc cách mạng công nghiệp lần thứ tư này, cần ưu tiên đầu tư cho phát triển khoa học công nghệ trong lĩnh vực đất đai, như là: đào tạo nguồn nhân lực, ứng dụng phần mềm công nghệ thông tin vào quy trình thực hiện các hoạt động đất đai khác nhau

*Thứ ba*, tập trung nguồn lực xây dựng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu đất đai để vừa đáp ứng được yêu cầu thông tin cho công tác quản lý, đồng thời phục vụ cho phát triển kinh tế - xã hội.

Cần phát huy hơn nữa việc xây dựng các phong trào giáo dục người công chức tận tụy, trung thành, sáng tạo, thực hiện nếp sống công sở, làm tốt công tác cải cách thủ tục hành chính, chống sách nhiễu, phiền hà. Bên cạnh đó, cũng cần đưa ra các biện pháp nghiêm minh, răn đe để kiên quyết xử lý đúng pháp luật các cán bộ có biểu hiện sách nhiễu, vi phạm pháp luật.

*Thứ tư*, cần tăng cường hơn nữa công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục Luật Đất đai năm 2013 nói chung và các quy định về cho thuê đất đối với doanh nghiệp nói riêng một cách thiết thực, hiệu quả phục vụ đắc lực cho công tác quản lý nhà nước về cho thuê đất đối với doanh nghiệp, cụ thể:

Các cơ quan Nhà nước trong lĩnh vực đất đai ở địa phương cần phối hợp hơn nữa với Trung ương trong việc xây dựng và triển khai nhiều chương trình để phổ biến, giáo dục pháp luật đất đai và nâng cao nhận thức của các chủ thể sử dụng đất trong việc thực hiện các chính sách, pháp luật về đất đai.

*Thứ năm*, tăng cường công tác kiểm tra, thanh tra, giám sát việc thi hành hoạt động về cho thuê đất đối với doanh nghiệp để kịp thời phát hiện những sai

phạm, ngăn chặn các hành vi vi phạm pháp luật về việc cho thuê đất để từ đó có các biện pháp để xử lý nghiêm minh các vi phạm xảy ra trên thực tế.

*Thứ sáu*, tăng cường lực lượng và nâng cao trình độ chuyên môn của cán bộ phụ trách các hoạt động liên quan đến vấn đề cho thuê đất đối với doanh nghiệp ở Trung ương cũng như địa phương, đó là:

### **Kết luận Chương 3**

Thông qua việc nghiên cứu các vấn đề lý luận, thực trạng những quy định của pháp luật hiện hành về cho thuê đất đối với doanh nghiệp qua thực tiễn thi hành tại tỉnh Thừa Thiên Huế, từ đó đưa ra một số giải pháp nhằm hạn chế, khắc phục những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thi hành pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp. Trong đó, nêu rõ cần phải hoàn thiện và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật hơn nữa thông qua việc xây dựng thống nhất và đồng bộ các văn bản quy phạm pháp luật đất đai. Đồng thời, thực hiện đồng bộ nhiều giải pháp khác nhau nhằm sử dụng nguồn lực đất đai một cách hiệu quả tiết kiệm, phát huy hơn nữa nguồn lực đất đai làm cơ sở thúc đẩy kinh tế - xã hội phát triển. Với những nội dung nghiên cứu ở trên, hi vọng luận văn sẽ có những đóng góp nhất định vào việc hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp và nâng cao hiệu quả thực thi lĩnh vực pháp luật này trong thời gian tới.

## KẾT LUẬN

Đối với sự phát triển của nền kinh tế thì vấn đề cho thuê đất nói chung và cho thuê đất đối với doanh nghiệp nói riêng được coi là một lĩnh vực đặc biệt quan trọng, ảnh hưởng trực tiếp tới hoạt động của tất cả các ngành kinh tế. Bởi các doanh nghiệp trong và ngoài nước muốn đầu tư hiệu quả trước hết cần có mặt bằng là đất đai để đầu tư. Có thể thấy rằng, việc nghiên cứu về lý luận và thực tiễn pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp, từ đó đề ra phương hướng nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật là hết sức cần thiết trong giai đoạn hiện nay. Trong phạm vi nghiên cứu, luận văn đã áp dụng những kiến thức cơ bản về pháp luật về cho thuê đất, thực trạng áp dụng pháp luật về cho thuê đất tại tỉnh Thừa Thiên Huế để khẳng định chính sách pháp luật về cho thuê đất hiện hành là đúng đắn tạo khung pháp lý cho các doanh nghiệp trong và ngoài nước có cơ hội tiếp cận đất thuê để đầu tư, sản xuất, kinh doanh một cách hiệu quả. Ngoài ra, qua thực tiễn thi hành pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế, luận văn đã đề cập một số khó khăn, vướng mắc trong công tác thi hành pháp luật, từ đó đề xuất một số giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp.