

# THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP NÂNG CAO KHẢ NĂNG TIẾP CẬN ĐẤT ĐAI CỦA CÁC DOANH NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH THANH HÓA

**Đỗ Đình Hiệu<sup>1,2</sup>, Đỗ Thị Tám<sup>2</sup>, Phạm Anh Tuấn<sup>3</sup>, Nguyễn Thị Hồng Hạnh<sup>3</sup>, Nguyễn Bá Long<sup>4</sup>**

<sup>1</sup>*Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam chi nhánh tại Thanh Hóa*

<sup>2</sup>*Học viện Nông nghiệp Việt Nam*

<sup>3</sup>*Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội*

<sup>4</sup>*Trường Đại học Lâm nghiệp*

## TÓM TẮT

Tiếp cận đất đai và sự ổn định trong sử dụng đất (TCĐĐ) là thành phần quan trọng của chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh. Bài viết nhằm đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp để khắc phục những khó khăn trong TCĐĐ của các doanh nghiệp tại tỉnh Thanh Hóa. Nghiên cứu này sử dụng phương pháp tiếp cận hệ thống, thu thập số liệu thứ cấp; phân tích thống kê, so sánh; tham vấn doanh nghiệp. Kết quả cho thấy TCĐĐ trong giai đoạn 2005-2019 được tính toán với các tiêu chí khác nhau theo 4 giai đoạn. Từ 2017-2019 TCĐĐ được đánh giá qua 11 tiêu chí và có xu hướng giảm. Từ 2013-2016 TCĐĐ được đánh giá qua 8 tiêu chí và có xu hướng giảm liên tục và rất rõ rệt. Từ 2009-2012 TCĐĐ được đánh giá qua 6 tiêu chí và tăng giảm không theo quy luật. Năm 2005 TCĐĐ được đánh giá qua 12 tiêu chí và giảm còn 5 tiêu chí năm 2008. Khó khăn trong TCĐĐ của doanh nghiệp là sự chông chéo giữa các loại hình quy hoạch; việc điều chỉnh và công khai quy hoạch; sự chông chéo của các quy định pháp luật liên quan đến TCĐĐ; thỏa thuận với chủ sử dụng đất khi thu hồi đất; việc áp mức giá thuê đất và bồi thường về đất cao tại các vùng kinh tế khó khăn và những nội dung có liên quan đến lĩnh vực pháp luật đất đai trong Hiệp định Đối tác toàn diện và Tiến bộ xuyên Thái Bình Dương. Để khắc phục khó khăn trong TCĐĐ của các doanh nghiệp cần thực hiện giải pháp về chính sách và giải pháp liên quan đến các thủ tục hành chính trong TCĐĐ.

**Từ khóa:** Chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh, hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai, tiếp cận đất đai, tỉnh Thanh Hóa.

## 1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đất đai là một trong các yếu tố đầu vào quan trọng và có thể vốn hóa tạo nên nguồn lực tài chính phục vụ cho đầu tư phát triển. Tiếp cận đất đai (TCĐĐ) và duy trì sự ổn định trong quá trình sử dụng đất (SDĐ) là điều kiện quan trọng để doanh nghiệp (DN) phát triển nhưng đó cũng là lĩnh vực phát sinh nhiều vướng mắc. TCĐĐ và sự ổn định trong SDĐ là một trong 10 chỉ số thành phần đánh giá chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh (PCI) – một chỉ số quan trọng trong việc đánh giá năng lực cạnh tranh và khả năng thu hút đầu tư trên địa bàn tỉnh (PCI, 2020), phản ánh hai khía cạnh mà doanh nghiệp quan tâm, đó là việc tiếp cận đất đai có dễ dàng hay không và sự bảo đảm về tính ổn định trong quá trình SDĐ. Nhằm tạo điều kiện để DN tháo gỡ khó khăn trong TCĐĐ, Đảng và Nhà nước ta đã ban hành một số chính sách liên quan đến đất đai: Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31-10-2012, Luật Đất đai năm 2013, Nghị quyết 35/NQ-CP ngày 16/5/2016; Chỉ thị số 26/CT-TTg ngày 6/6/2017; Chỉ thị số 07/CT-TTg

ngày 05/03/2019; Chỉ thị 01/CT-TTg ngày 03/01/2018.

Tại tỉnh Thanh Hóa, tỉnh ủy, HĐND, UBND tỉnh đã ban hành một số chính sách nhằm hỗ trợ DN trong TCĐĐ. Nhờ đó 4 năm liên tiếp chỉ số PCI tăng từ 31/63 (năm 2016) lên 24/63 (năm 2019). Tuy nhiên, chỉ số TCĐĐ diễn biến phức tạp; tăng từ 5,47 năm 2016 lên 6,96 năm 2017, sau đó lại giảm liên tiếp 02 năm xuống còn 6,22 năm 2018 và 6,23 năm 2019. Thực tế cho thấy việc tiếp cận nguồn lực đất đai vẫn đang là nút thắt trong bài toán phát triển của DN. Bài viết này nhằm đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp để khắc phục những khó khăn trong TCĐĐ của các DN tại tỉnh Thanh Hóa.

## 2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Các nội dung nghiên cứu: (i) Thực trạng hoạt động của các DN tại tỉnh Thanh Hóa; (ii) Khả năng TCĐĐ của các DN tại tỉnh Thanh Hóa; (iii) Đề xuất giải pháp nâng cao khả năng TCĐĐ của các DN.

- Phương pháp tiếp cận hệ thống: Nghiên cứu sử dụng phương pháp tiếp cận từ tổng quát tới

chi tiết để nhìn nhận và phân tích khả năng TCĐĐ của các DN trong mối quan hệ tổng thể. Tiếp cận hệ thống từ lý luận tới thực tiễn; từ chính sách, pháp luật tới thực tế triển khai thực hiện chính sách, pháp luật. Từ đó đánh giá thực trạng, so sánh luận giải các vấn đề và đề xuất giải pháp nâng cao khả năng TCĐĐ của các DN.

- Số liệu thứ cấp được về thực trạng TCĐĐ của các DN, các văn bản pháp quy, số liệu thống kê được thu thập từ các Sở, Ban ngành trong tỉnh Thanh Hóa, từ các nghiên cứu đã có từ trước, từ các cơ quan Trung Ương và truy cập các hệ cơ sở dữ liệu toàn văn. Phân loại, xác định giá trị tài liệu, số liệu, mức độ tin cậy và tiến hành tổng hợp, phân tích thống kê, so sánh. Tham vấn ý kiến DN về các giải pháp nâng cao khả năng TCĐĐ của các DN.

### **3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN**

#### **3.1. Thực trạng hoạt động của các doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa**

Định hướng hoạt động của DN trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa luôn gắn với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội bền vững của tỉnh. Đến cuối năm 2018 toàn tỉnh có 13.275 DN hoạt động. Nộp ngân sách của khu vực DN đạt 5.393 tỷ đồng, chiếm 36,5% tổng thu nội địa. Có 512 DN hoạt động trong lĩnh vực nông, lâm nghiệp và thủy sản, chiếm 6,6%; 2.957 DN hoạt động trong lĩnh vực công nghiệp - xây dựng, chiếm 38,4% và 4.250 DN hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ, chiếm 55%. Loại hình công ty TNHH chiếm 59,1%; công ty cổ phần chiếm 27,9%; DN tư nhân chiếm 13%. Có 7.641 DN dân doanh, chiếm 99%; 34 DN có vốn đầu tư nước ngoài (FDI), chiếm 0,4% và 44 DN nhà nước, chiếm 0,6%. Số lượng DN thành lập mới trong giai đoạn 2011-2019 là tại tỉnh Thanh Hóa là 13.014 (chiếm tới 98,03% tổng số DN). Các chỉ tiêu về tổng vốn đăng ký DN, vốn điều lệ và số lao động trong các DN thành lập mới đều tăng (Cục Thống kê tỉnh Thanh Hóa, 2019, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa, 2019).

Doanh thu thuần của DN tại tỉnh Thanh Hóa tăng dần qua các năm (bảng 1). Giai đoạn 2011-2015, doanh thu thuần của DN tại Thanh Hóa xếp vị trí thứ 3 trong vùng, sau Đà Nẵng và

Quảng Ngãi. Chỉ số phát triển doanh thu giai đoạn 2016-2018 so với giai đoạn 2011-2015 đứng thứ 3 trong vùng, sau Hà Tĩnh và Quảng Nam. Thu nhập bình quân hàng năm của người lao động làm việc trong khu vực DN giai đoạn 2011 - 2015 đạt 3,576 triệu đồng và tiếp tục tăng dần trong năm 2016, 2017, 2018 (Bộ Kế hoạch và Đầu tư, 2020).

#### **3.2. Khả năng tiếp cận đất đai của các doanh nghiệp tại tỉnh Thanh Hóa**

##### **3.2.1. Một số văn bản pháp luật liên quan đến hỗ trợ doanh nghiệp trong tiếp cận đất đai**

Đảng và Nhà nước đã ban hành các chính sách hỗ trợ cho DN như: Luật DN 2014; Luật Đầu tư 2014; Nghị quyết số 35/NQ-CP. UBND tỉnh Thanh Hóa ban hành Kế hoạch số 61/KH-UBND ngày 19/3/2018. Theo đó, công tác quản lý đất đai đã có nhiều điều chỉnh theo hướng tạo điều kiện thuận lợi hơn cho DN, cụ thể như việc Điều chỉnh quy hoạch SĐĐ đến năm 2020 và Kế hoạch SĐĐ kỳ cuối (2016 – 2020) tỉnh Thanh Hóa và của các huyện, thị xã, thành phố làm cơ sở giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật. Công văn số 288/STNMT-VP Ngày 12/01/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường về thực hiện giảm thời gian giải quyết thủ tục hành chính (TTHC). Kiểm tra, thanh tra xử lý người đứng đầu của cơ quan đơn vị để xảy ra tình trạng lấn chiếm, chuyển nhượng, chuyển mục đích, SĐĐ trái phép, giao đất không đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Rà soát, xác định ranh giới, cắm mốc giới, đo đạc lập bản đồ địa chính, giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận (GCN), xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai đối với các công ty nông, lâm nghiệp theo Nghị số 118/2014/NĐ-CP, Nghị định 118/2014/NĐ-CP của Chính phủ và Quyết định số 3685/QĐ-UBND ngày 26/9/2016, Quyết định số 4689/QĐ-UBND ngày 02/12/2016 của UBND tỉnh Thanh Hóa. Triển khai thực hiện xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai tại 90 xã, thị trấn. Kện toàn hệ thống trung tâm phát triển quỹ đất theo Kế hoạch số 165/KH-UBND. Hội nghị Chủ tịch tỉnh tiếp DN được thực hiện định kỳ hàng tháng cũng là một giải pháp thiết thực, hiệu quả nhằm hỗ trợ các DN trong việc TCĐĐ.

**Bảng 1. Doanh thu thuần của các doanh nghiệp và thu nhập của người lao động trong các doanh nghiệp vùng Duyên hải miền trung**

Địa phương	Doanh thu thuần của doanh nghiệp						Thu nhập của người lao động					
	Doanh thu (tỉ đồng)				Chỉ số phát triển (%)		Thu nhập (1000 đồng/tháng)			Chỉ số phát triển (%)		
	Giai đoạn 2011-2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	2016-2017/2011-2015	2016-2018/2011-2015	Giai đoạn 2011-2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	2016-2017/2011-2015	2016-2018/2011-2015
Vùng Duyên hải miền Trung	1.037.210	1.407.160	1.513.980	1.804.867	140,8	151,8	4.287	5.521	5.953	6.317	133,8	138,5
<b>Thanh Hoá</b>	<b>102.796</b>	<b>159.795</b>	<b>175.212</b>	<b>199.763</b>	<b>162,9</b>	<b>173,4</b>	<b>3.576</b>	<b>4.805</b>	<b>4.910</b>	<b>5.096</b>	<b>135,9</b>	<b>138,3</b>
Nghệ An	101.381	142.853	159.986	194.588	149,4	163,6	4.073	5.366	5.534	5.727	133,8	136,2
Hà Tĩnh	39.127	49.861	70.822	124.727	154,2	207,9	4.287	5.893	6.130	6.507	141,8	144,2
Quảng Bình	29.400	37.256	42.337	59.873	135,4	158,1	3.873	4.924	5.208	5.618	130,8	135,7
Quảng Trị	29.923	35.044	32.839	35.404	113,4	115,1	4.100	5.204	5.721	5.722	133,2	135,4
Thừa Thiên Huế	49.473	65.319	71.732	82.230	138,5	147,7	3.964	4.850	5.456	5.756	130,0	135,3
Đà Nẵng	169.299	252.823	281.478	299.544	157,8	164,2	5.014	6.619	7.242	7.651	138,2	142,9
Quảng Nam	76.623	168.771	157.439	185.580	212,9	222,6	4.228	5.186	5.578	6.084	127,3	133,2
Quảng Ngãi	170.779	131.436	147.564	191.391	81,7	91,8	5.349	7.356	7.864	8.172	142,3	146,3
Bình Định	79.206	95.463	94.623	109.355	120,0	126,0	3.976	4.994	5.423	5.748	131,0	135,6
Phú Yên	28.862	32.047	32.419	35.747	111,7	115,7	3.376	4.782	5.416	5.484	151,0	155,1
Khánh Hòa	98.790	138.336	153.908	178.154	147,9	158,5	4.826	5.669	6.557	7.418	125,9	135,9
Ninh Thuận	15.991	19.178	21.208	24.011	126,3	134,2	4.484	5.635	5.744	6.587	126,9	133,6
Bình Thuận	45.560	78.977	72.413	84.500	166,1	172,6	3.939	4.628	5.348	5.936	126,7	134,9

*Nguồn: Bộ Kế hoạch và Đầu tư, 2020; Tổng cục Thống kê, 2020.*

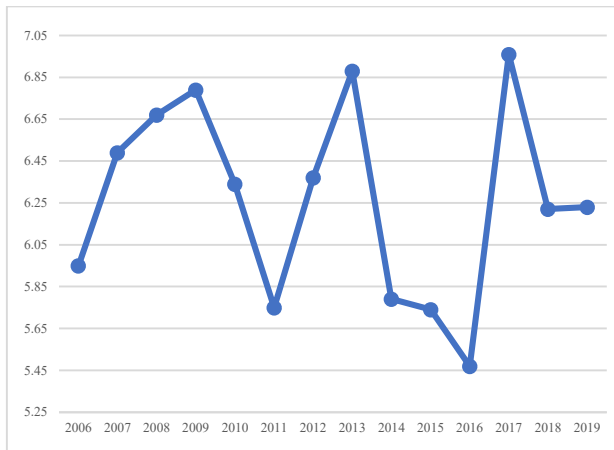
**3.2.2. Thực trạng tiếp cận đất đai của các doanh nghiệp tại tỉnh Thanh Hóa**

PCI là chỉ số đánh giá và xếp hạng chất lượng điều hành kinh tế của chính quyền cấp tỉnh trong việc tạo lập môi trường chính sách thuận lợi cho sự phát triển của DN. Năm 2005, PCI gồm 9 chỉ

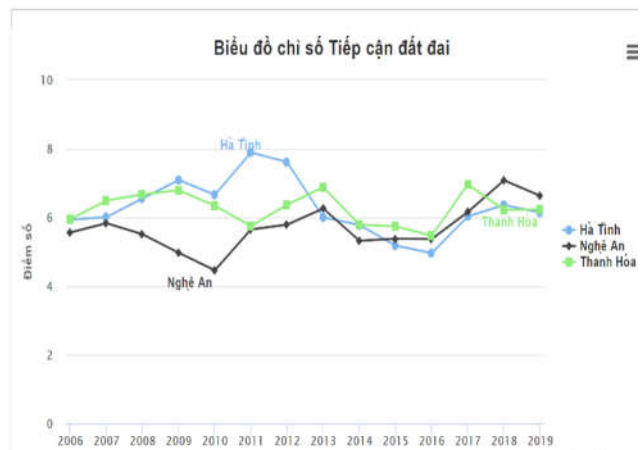
số thành phần, mỗi chỉ số thành phần lý giải khá nhiều sự khác biệt về phát triển kinh tế giữa các tỉnh của Việt Nam. Năm 2006 có thêm hai chỉ số thành phần mới được đưa vào. Từ năm 2009, PCI bao gồm 10 chỉ số thành phần như trong bảng 2 (PCI, 2020).

**Bảng 2. Các chỉ số thành phần PCI của tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2006-2019**

Năm	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Gia nhập thị trường	7,83	8,30	7,77	7,98	6,55	8,48	5,87	8,85	8,71	8,44	8,07	8,30	6,93	7,69
Tiếp cận đất đai	5,95	6,49	6,67	6,79	6,34	5,75	6,37	6,88	5,79	5,74	5,47	6,96	6,22	6,23
Tính minh bạch	4,63	5,99	5,54	5,75	5,48	5,95	5,87	5,95	6,15	6,70	6,43	6,36	6,21	6,91
Chi phí thời gian	4,73	6,12	5,92	7,13	6,59	7,70	6,35	5,92	6,79	5,92	5,35	6,23	6,30	6,43
Chi phí không chính thức	5,24	6,15	6,47	4,93	5,64	5,27	5,75	6,04	5,32	4,74	4,65	4,57	4,96	6,17
Cạnh tranh bình đẳng	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	3,98	4,03	3,44	3,12	4,61	4,72	4,81
Tính năng động	3,11	4,32	4,83	3,78	4,42	4,65	4,17	5,58	5,58	4,32	4,65	5,57	5,88	5,94
Dịch vụ hỗ trợ Doanh nghiệp	4,61	4,62	7,92	6,61	6,08	4,84	5,51	6,27	5,82	6,06	6,19	6,72	7,37	6,87
Đào tạo lao động	3,73	4,02	2,45	4,48	4,96	5,07	4,95	6,30	6,30	6,82	6,33	6,51	6,88	6,71
Thiết chế pháp lý	3,53	4,58	3,34	5,50	4,20	6,23	4,42	5,82	6,01	5,83	5,35	5,74	6,06	5,84
PCI	45,29	52,82	46,22	57,32	55,68	60,62	55,11	61,59	60,33	60,74	58,54	62,46	63,94	65,64
Xếp hạng chung	55	37	52	39	44	24	44	8	12	10	31	28	25	24



**Hình 1. Chỉ số tiếp cận đất đai của tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2006-2019**



**Hình 2. Chỉ số tiếp cận đất đai của Thanh Hóa và một số tỉnh giai đoạn 2006-2019**

TCĐĐ và sự ổn định trong SDĐ là 01 trong 10 chỉ số thành phần của PCI, phản ánh chất lượng, hiệu quả công tác quản lý nhà nước về đất đai của các tỉnh nhằm xây dựng môi trường thuận lợi cho sự phát triển DN. Chỉ số này được đánh giá dưới hai góc độ. Thứ nhất, ghi nhận những khó khăn khi tìm kiếm mặt bằng sản xuất kinh doanh phù hợp. Tiêu chí này được tính toán căn cứ vào tình trạng DN có GCNQSDĐ hay

không, có đủ mặt bằng để đáp ứng nhu cầu mở rộng mặt bằng hay không, mức giá thực chất tại các địa phương trong mối tương quan giữa nhu cầu và quỹ đất của địa phương và chất lượng thực hiện TTHC về đất đai. Thứ hai, đánh giá các chính sách liên quan đến đất đai có tạo ra “sự ổn định trong SDĐ”, liệu DN có cảm thấy an tâm đối với các QSDĐ không? Khi DN yên tâm về tính ổn định của mặt bằng sản xuất, họ

sẽ tự tin đầu tư lâu dài trên mặt bằng đó. Chỉ số này đánh giá rủi ro bị thu hồi mặt bằng và mức giá đền bù thỏa đáng trong trường hợp bị thu hồi.

Xét về thời gian, kể từ lần đầu tiên đề cập đến TCĐĐ năm 2005 đến nay các tiêu chí thành phần để đánh giá chỉ số TCĐĐ và sự ổn định trong SĐĐ thay đổi nhiều lần nên việc so sánh chỉ số này qua các giai đoạn gặp nhiều khó khăn. Kết quả nghiên cứu tại tỉnh Thanh Hóa trong các bảng 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, hình 1 và hình 2 cho thấy:

*Giai đoạn 2017-2019:* TCĐĐ được đánh giá thông qua 11 tiêu chí (bảng 3) và có xu hướng giảm. Năm 2017 chỉ số TCĐĐ là 6,96 điểm, cao nhất trong tất cả các năm. Năm 2018 chỉ số TCĐĐ là 6,22 điểm, xếp thứ 44/63 tỉnh, thành phố. Năm 2019, chỉ số TCĐĐ tăng 0,01 điểm, nhưng lại giảm tới 12 bậc so với năm 2018 (6,23 điểm, xếp thứ 56/63 tỉnh/thành phố), nguyên nhân chủ yếu do tỉnh Thanh Hóa không cải thiện so với chính mình, trong khi các địa phương khác có cải thiện. Đáng chú ý nhất là tiêu chí số 11. Không có GCNQSDĐ do lo ngại TTHC rườm rà/cán bộ những nhiều đã tăng từ 6,06 năm 2017 lên 19% năm 2019. Và tiêu chí số 1. Tỷ lệ DN có mặt bằng kinh doanh và có GCNQSDĐ đã giảm từ 67,69% năm 2017 xuống còn 39% năm 2019.

*Giai đoạn 2013-2016:* TCĐĐ được đánh giá thông qua 8 tiêu chí (bảng 4) và có xu hướng giảm liên tục và rất rõ rệt từ 6,88 điểm năm 2013 giảm xuống còn 5,47 điểm năm 2016. Trong đó tiêu chí DN ngoài quốc doanh không gặp cản trở về TCĐĐ hoặc mở rộng mặt bằng kinh doanh đã giảm từ 39,84% năm 2016 xuống còn 23,16% năm 2016; DN có nhu cầu được cấp GCNQSDĐ nhưng không có do TTHC rườm rà/lo ngại cán bộ những nhiều đã tăng từ 17,73% lên 28,26%.

*Giai đoạn 2009-2012:* TCĐĐ được đánh giá thông qua 6 tiêu chí (bảng 5) và có xu hướng tăng giảm không theo quy luật. Năm 2009 TCĐĐ khá cao (từ 6,79 điểm) giảm rất mạnh xuống còn 5,75 điểm năm 2011, sau đó lại tăng lên tới 6,37 điểm năm 2012. Nhìn chung giai đoạn này các tiêu chí thành phần của chỉ số TCĐĐ biến động không nhiều.

*Giai đoạn 2005-2008:* Đây là giai đoạn đầu thực hiện tính toán chỉ số TCĐĐ. Các tiêu chí thành phần của chỉ số TCĐĐ thay đổi từ 12 tiêu chí năm 2005 còn 5 tiêu chí năm 2008 (bảng 6 - 9). Chỉ có duy nhất 1 tiêu chí: DN có GCNQSDĐ của năm 2005 còn giữ lại, 11 tiêu chí còn lại đã được thay thế bằng các tiêu chí khác phù hợp hơn.

**Bảng 3. Chỉ số tiếp cận đất đai tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017 - 2019**

STT	Tiêu chí thành phần	Năm 2019	Năm 2018	Năm 2017
	Tiếp cận đất đai và sự ổn định trong SĐĐ	6,23	6,22	6,96
1	Tỷ lệ DN có mặt bằng kinh doanh và có GCNQSDĐ (%)	39	45,21	67,69
2	Số ngày chờ đợi để được cấp GCNQSDĐ (trung vị)	30	30,00	30,00
3	DN đánh giá rủi ro bị thu hồi đất (1: Rất cao; 5: rất thấp)	1,67	1,65	1,42
4	DN không gặp cản trở về tiếp cận/mở rộng mặt bằng kinh doanh (%)	31	41,18	16,67
5	Khó khăn về thiếu quỹ đất sạch (%)	13	16,67	15,71
6	Giải phóng mặt bằng chậm (%)	23	20,00	20,00
7	Việc cung cấp thông tin về đất đai không thuận lợi, nhanh chóng (%)	26	38,33	35,71
8	Nếu bị thu hồi đất, DN sẽ được bồi thường thỏa đáng (% luôn luôn/nhiều khả năng)	33	47,27	41,79
9	Thay đổi khung giá đất của tỉnh phù hợp với thay đổi giá thị trường (% đồng ý)	78	79,34	79,57
10	DN thực hiện TTHC đất đai trong vòng 2 năm qua không gặp khó khăn (%)	23	13,04	34,88
11	Không có GCNQSDĐ do lo ngại TTHC rườm rà/cán bộ những nhiều (%)	19	14,04	6,06

**Bảng 4. Chỉ số tiếp cận đất đai tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2013 - 2016**

STT	Tiêu chí thành phần	2016	2015	2014	2013
	Tiếp cận đất đai và sự ổn định trong SDD	5,47	5,74	5,79	6,88
1	% DN có mặt bằng kinh doanh (vốn là tài sản của cá nhân/gia đình hoặc do nhà nước giao, có thu tiền SDD hoặc DN nhận chuyển nhượng QSDĐ) và có GCNQSDĐ	63,41	50,68	50,59	65,48
2	% diện tích đất trong tỉnh có GCNQSDĐ (Bộ TN&MT) (%)	92,48	92,48	92,48	94,50
3	DN đánh giá rủi ro bị thu hồi đất (1: rất cao đến 5: rất thấp)	1,85	2,33	2,27	2,95
4	Nếu bị thu hồi đất, DN sẽ được bồi thường thỏa đáng (% luôn luôn hoặc thường xuyên)	28,36	36,14	40,00	49,41
5	Sự thay đổi khung giá đất của tỉnh phù hợp với sự thay đổi giá thị trường (% đồng ý)	61,02	79,84	75,61	79,39
6	DN ngoài quốc doanh không gặp cản trở về TCĐĐ hoặc mở rộng mặt bằng kinh doanh (% đồng ý)	23,16	21,65	25,53	39,84
7	% DN thực hiện các TTHC về đất đai trong vòng 2 năm qua nhưng không gặp bất kỳ khó khăn nào về thủ tục	33,33	32,56	36,67	37,93
8	% DN có nhu cầu được cấp GCNQSDĐ nhưng không có do TTHC rườm rà/ lo ngại cán bộ nhũng nhiễu	28,26	26,09	28,79	13,73

**Bảng 5. Chỉ số tiếp cận đất đai tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2009 - 2012**

STT	Tiêu chí thành phần	2012	2011	2010	2009
	Tiếp cận đất đai và sự ổn định trong SDD	6,37	5,75	6,34	6,79
1	% DN có GCNQSD đất	73,68	60,42	63,10	63,24
2	Tỉ lệ diện tích đất trong tỉnh có GCNQSD đất chính thức (%)	94,16	92,07	98,31	96,06
3	DN đánh giá rủi ro bị thu hồi đất (1: rất cao đến 5: rất thấp)	2,59	2,55	2,55	2,35
4	Nếu bị thu hồi đất, DN sẽ được bồi thường thỏa đáng (% luôn luôn hoặc thường xuyên)	33,33	33,33	41,58	46,30
5	Sự thay đổi khung giá đất của tỉnh phù hợp với sự thay đổi giá thị trường (% đồng ý),	70,00	70,37	71,67	75,00
6	DN không gặp cản trở về mặt bằng kinh doanh	22,22	14,44	22,54	21,83

**Bảng 6. Chỉ số tiếp cận đất đai tỉnh Thanh Hóa năm 2008**

STT	Tiêu chí thành phần	2008
	Tiếp cận đất đai và sự ổn định trong SDD	<b>6,67</b>
1	% diện tích đất có GCNQSD đất	95,14
	<b>Tiếp cận đất đai</b>	<b>3,70</b>
2	DN đánh giá rủi ro bị thu hồi đất (1: rất cao đến 5: rất thấp)	2,01
3	Nếu bị thu hồi đất, DN sẽ được bồi thường thỏa đáng (% luôn luôn hoặc thường xuyên)	39,09
4	DN đánh giá rủi ro về thay đổi các điều kiện cho thuê (1: rất cao hoặc 5: rất thấp)	2,98
5	Nếu hợp đồng cho thuê thay đổi, sẽ có cơ chế giải quyết tranh chấp công bằng (% luôn luôn hoặc thường xuyên)	29,21
	<b>Sự ổn định trong SDD</b>	<b>2,97</b>

**Bảng 7. Chỉ số tiếp cận đất đai tỉnh Thanh Hóa năm 2007**

STT	Tiêu chí thành phần	2007
	Tiếp cận đất đai và sự ổn định trong SDD	6,49
1	% DN có GCNQSD đất hoặc đang trong quá trình chờ nhận	79,57
2	% DN cho rằng thiếu mặt bằng kinh doanh hạn chế khả năng mở rộng kinh doanh của họ	66,42
3	% DN thuê lại đất từ DNNN	21,74
4	% DN đánh giá Chính sách chuyển đổi đất nông nghiệp của tỉnh là tốt hoặc rất tốt	50,47
5	% diện tích đất có GCNQSD đất	86,95
	Tiếp cận đất đai	3,61
6	DN đánh giá rủi ro bị thu hồi đất (1: rất cao đến 5: rất thấp)	3,86
7	Nếu bị thu hồi đất, DN sẽ được bồi thường thỏa đáng (% luôn luôn hoặc thường xuyên)	40,63
8	DN đánh giá rủi ro về thay đổi các điều kiện cho thuê (1: Rất cao hoặc 5: Rất thấp)	2,83
9	Nếu hợp đồng cho thuê thay đổi, sẽ có cơ chế giải quyết tranh chấp công bằng (% luôn luôn hoặc thường xuyên)	40,00
	Tính ổn định trong SDD	2,88

**Bảng 8. Chỉ số tiếp cận đất đai tỉnh Thanh Hóa năm 2006**

STT	Tiêu chí thành phần	2006
	Tiếp cận đất đai và sự ổn định trong SDD	5,95
1	% DN có GCNQSD đất hoặc đang trong quá trình chờ nhận	56,30
2	% DN sẽ mở rộng kinh doanh nếu dễ có mặt bằng kinh doanh hơn	74,81
3	% DN thuê lại đất từ DNNN	16,39
4	Chính sách chuyên đổi đất nông nghiệp của tỉnh có chất lượng tốt hoặc rất tốt	58,00
	Khía cạnh 1: Tiếp cận đất đai (Dữ liệu mềm)	4,99
5	% diện tích đất có GCNQSD đất	84,6
	Khía cạnh 1: Tiếp cận đất đai (Dữ liệu cứng)	8,74
	Khía cạnh 1: Tiếp cận đất đai	6,49
6	Rủi ro đối với mặt bằng kinh doanh như có thể bị chính quyền thu hồi cho mục đích khác (5: rất thấp)	2,49
7	Số tiền bồi thường sẽ ở mức thỏa đáng	37,36
8	Rủi ro về thay đổi các điều kiện cho thuê (5: rất thấp)	2,85
9	Tính công bằng trong cách thức giải quyết tranh chấp về hợp đồng thuê	52,94
10	Thời hạn thuê	78,06
	Khía cạnh 2: Sự ổn định trong SDD	5,42

**Bảng 9. Chỉ số tiếp cận đất đai tỉnh Thanh Hóa năm 2005**

STT	Tiêu chí thành phần	2005
	Tiếp cận đất đai và sự ổn định trong SDD	<b>5,05</b>
1	Văn phòng, cơ sở sản xuất chủ yếu của DN đặt ở địa điểm của một DNNN	6,35
2	Chuyển đổi đất nông nghiệp cho sản xuất kinh doanh	3,39
3	Có giấy chứng nhận QSDĐ	90,24
4	Mở rộng sản xuất kinh doanh nếu có được mặt bằng dễ dàng hơn	74,60
5	Giá đất VNĐ/ha	5555
6	Số DN hoạt động trên 1000 dân	0,19
7	Tỷ lệ đất chưa sử dụng	0,312
8	Giá đất thực chất (P/Q*R)	9121,89
9	Xây dựng KCN và cụm công nghiệp cho doanh nghiệp tư nhân	20,63
10	Tỷ lệ lấp đầy khu công nghiệp	77
11	Khu công nghiệp dự kiến	2
12	Chất lượng chính sách Khu công nghiệp (J/100*K/100*L), nếu chưa có phê duyệt của Thủ tướng, tỉnh đó nhận điểm J	0,32

Kết quả điều tra cho thấy DN đang gặp nhiều khó khăn trong việc TCĐĐ, mở rộng mặt bằng kinh doanh. Đồng thời mức độ rủi ro bị thu hồi đất gia tăng. DN cho biết sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, họ gặp phải rất nhiều phiền hà trong các thủ tục về bồi thường cho người dân hay các thủ tục quy định khác. Quy hoạch sử dụng đất chưa đáp ứng được nhu cầu phát triển của DN, nhiều lô đất xa cơ sở hạ tầng hiện có hoặc ở xa các địa điểm thuận tiện. Một số khu đất ở cạnh các cơ sở gây ô nhiễm hoặc quá gần các khu dân cư. Một số DN cho rằng việc cung cấp thông tin dữ liệu về đất đai không thuận lợi, nhanh chóng.

### 3.2.3. Một số khó khăn vướng mắc của doanh nghiệp khi tiếp cận đất đai

Từ số liệu thống kê về thực trạng chỉ số TCĐĐ của tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2005-2019 và kết quả tham vấn ngẫu nhiên 60 DN về những khó khăn vướng mắc khi TCĐĐ cho thấy:

Về quy hoạch: Việc chòng chéo giữa các loại hình quy hoạch, việc thường xuyên điều chỉnh quy hoạch và việc chưa công khai đầy đủ các thông tin về phương án quy hoạch đã gây khó khăn cho việc TCĐĐ của các DN. Một số DN đã được cấp đất và đang triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng cho dự án hoặc đang tiến hành sản xuất vẫn có khả năng bị thu hồi do khu vực đất được cấp vào vướng quy hoạch. Điều này dẫn đến rủi ro thu hồi đất của DN ở mức cao, DN đang ngày càng khó khăn trong TCĐĐ, mở rộng mặt bằng kinh doanh và tỉ lệ đất được cấp

GCNQSDĐ giảm. Một số nơi vẫn còn đất bị bỏ hoang nhưng nhiều DN vẫn gặp khó khăn trong việc tìm kiếm mặt bằng sản xuất.

Sự chông chéo của các quy định pháp luật liên quan đến TCĐĐ của DN: Không thống nhất về thời điểm xác định nhu cầu SĐĐ hồ sơ xin chấp thuận chủ trương đầu tư và hồ sơ xác định nhu cầu SĐĐ giữa Luật đầu tư và Luật đất đai; Mâu thuẫn trong quy định về điều kiện vốn tối thiểu của chủ đầu tư trong đấu giá QSDĐ theo Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Đất đai (Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản và Điều 14, Nghị định 43/2014); Không tương thích về quyền cho thuê tài sản giữa Luật Đất đai và Bộ luật Dân sự (Điều 175 Luật Đất đai và Điều 19, Nghị định số 102/2014/NĐ-CP); Xung đột giữa Luật Đầu tư và Luật Đất đai về việc chấm dứt dự án đầu tư và thu hồi đất có liên quan; Không tương thích giữa Luật Đầu tư và Luật Đất đai về chế độ miễn, giảm tiền thuê đất và các quyền, nghĩa vụ có liên quan của nhà đầu tư; Quy trình thực hiện thủ tục đấu giá QSDĐ kéo dài và không quy định rõ thời hạn tại các văn bản quy phạm pháp luật; Việc xác định tiền SĐĐ đối với các dự án bất động sản mỗi địa phương mỗi khác, việc thỏa thuận bồi thường giải phóng mặt bằng với người dân là khó khăn lớn trong việc triển khai thực hiện dự án của DN; Quy định về kỳ lập quy hoạch, kế hoạch SĐĐ chưa phù hợp. Trong khi đó, công tác chuẩn bị dự án thường là kéo dài, nhiều khi chưa chuẩn bị xong đã phải thay đổi hay phải chờ kế hoạch SĐĐ mới. Do vậy, việc thuê đất của DN gặp khó khăn do lo ngại rủi ro liên quan đến chính sách đất đai

Đối với những dự án không thuộc diện nhà nước thu hồi đất phải tiến hành tự thỏa thuận với chủ SĐĐ theo quy định tại Điều 73. Điều này dẫn đến việc khó khăn cho các doanh nghiệp khi TCĐĐ. Còn tồn đọng tình trạng một số tổ chức, cá nhân cố tình giữ đất, gom đất và đẩy giá đất lên cao hơn nhiều lần so với giá trị thực tế. Tuy nhiên, khi tiến hành các thủ tục về đánh giá mức đầu tư, các cơ quan nhà nước chỉ áp dụng mức giá trần theo quy định của nhà nước về thu hồi đất. Điều này dẫn đến khó khăn trong giải phóng mặt bằng, chậm tiến độ thực hiện và dẫn đến khả

năng bị thu hồi dự án. Đồng thời tạo khó khăn đối với những dự án khác.

Đối với một số dự án đầu tư có liên quan đến các vấn đề về đất đai ở những khu vực kinh tế khó khăn, đặc biệt khó khăn, khu vực miền núi tại một số dự án đang còn áp dụng mức giá cao so với thực tế, điều này dẫn đến khó khăn trong việc đầu tư, tận dụng các nguồn lực khác ở những khu vực này của doanh nghiệp.

Hiệp định Đối tác toàn diện và Tiến bộ xuyên Thái Bình Dương (CPTPP) có 03 nội dung có liên quan đến lĩnh vực pháp luật đất đai, bao gồm: mở cửa thị trường đất đai, tôn trọng và đề cao nguyên tắc công bằng, bình đẳng trong TCĐĐ của các DN, tổ chức kinh tế (Nguyễn Quang Tuyền, 2018). Đây vừa là cơ hội cũng vừa là thách thức đối với các DN trong TCĐĐ.

### **3.3. Một số giải pháp khắc phục khó khăn trong tiếp cận đất đai của các doanh nghiệp**

#### **3.3.1. Giải pháp liên quan đến chính sách**

Cần rà soát, sửa đổi những chông chéo, bất cập của Luật đất đai và các luật khác có liên quan theo hướng tạo điều kiện cho DN trong TCĐĐ và đảm bảo sự ổn định trong SĐĐ.

Việc công bố các loại quy hoạch cần được thực hiện một cách triệt để và đầy đủ. Tạo điều kiện để DN có thể tham gia vào quá trình lập phương án quy hoạch. Có sự thông báo và thỏa thuận với DN đang thực hiện dự án nếu bị thu hồi đất do điều chỉnh quy hoạch. Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật đất đai cho người dân.

Nghiên cứu đề xuất ban hành khung giá thỏa thuận trong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng theo một tỷ lệ nhất định, có chính sách hỗ trợ DN TCĐĐ trong các khu, cụm công nghiệp, cho phép áp dụng thời hạn thanh toán tiền thuê đất linh hoạt phù hợp với nhu cầu của DN giảm giá thuê đất ở những vùng kinh tế khó khăn.

Đẩy mạnh cải cách hành chính, duy trì đường dây nóng kịp thời cập nhật và xử lý kiến nghị chính đáng của DN. Kiên quyết xử lý kỷ luật công chức, viên chức có hành vi nhũng nhiễu, gây phiền hà cho DN; chấn chỉnh việc trễ thời hạn thực hiện các hợp đồng dịch vụ về đo đạc, lập hồ sơ địa chính.



### **3.3.2. Giải pháp liên quan đến các thủ tục hành chính trong tiếp cận đất đai**

Số liệu điều tra về các tiêu chí phản ánh TTHC (tiêu chí 10, và 11) trong bảng 4 cho thấy việc cải cách TTHC là rất cần thiết để nâng cao khả năng TCĐĐ, do đó cần phải công khai, minh bạch quy hoạch và các thông tin khác về đất đai tạo thuận lợi cho các DN trong TCĐĐ. Tiếp tục tổ chức các cuộc Hội nghị đối thoại với người dân và DN nhằm kịp thời giải quyết những khó khăn, vướng mắc của DN.

Thanh tra, kiểm tra tình hình quản lý và SĐĐ tại các DN, quản lý tốt quỹ đất công, thực hiện nghiêm túc quy định về đấu giá đất sau khi DN giải thể, bị thu hồi đất do vi phạm pháp luật nhằm loại trừ những trường hợp đầu cơ đất đai hoặc thiếu năng lực. Thực hiện tốt công tác bồi thường, hỗ trợ cho DN nếu bị thu hồi đất theo điều chỉnh quy hoạch.

Tăng cường công tác quản lý quỹ đất công và công khai thông tin về quỹ đất sạch. Tham mưu, đề xuất UBND tỉnh phân bổ nguồn tài chính để bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo nguồn quỹ đất sạch mời gọi nhà đầu tư.

Công khai, minh bạch trình tự và thủ tục giao đất, cho thuê đất, các giao dịch đất đai, loại bỏ cơ chế xin - cho trong TCĐĐ. Kiên quyết thu hồi đất đã giao nhưng không triển khai thực hiện đúng thời gian quy định.

Tạo lập khung pháp lý bình đẳng về quyền và nghĩa vụ của mọi chủ thể SĐĐ. Xác lập cơ chế thống nhất trong việc TCĐĐ thông qua việc Nhà nước trao QSDĐ dựa trên các nguyên tắc của thị trường với các hình thức giao đất có thu tiền SĐĐ, cho thuê đất, nhận chuyển nhượng QSDĐ, đấu giá QSDĐ và đấu thầu dự án có SĐĐ. Xác lập một mô hình và quy trình giải quyết tranh chấp đất đai áp dụng thống nhất đối với mọi tranh chấp đất đai.

Việc xác định giá trị QSDĐ được thực hiện dựa trên giá đất cụ thể do UBND cấp tỉnh quy định. Giá đất cụ thể được sử dụng làm căn cứ để tính giá trị QSDĐ của doanh nghiệp nhà nước khi tiến hành cổ phần hóa mà không thông qua đấu giá QSDĐ. Đảm bảo khung giá đất có độ lệch thấp so với giá đất thị trường; tham mưu

thực hiện tốt công tác định giá đất cụ thể đối với các công trình, dự án.

Các DN cần chủ động trang bị kiến thức, kỹ năng và quản trị nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh và khả năng TCĐĐ.

### **4. KẾT LUẬN**

TCĐĐ và sự ổn định trong SĐĐ là 01 trong 10 chỉ số thành phần quan trọng của PCI, phản ánh chất lượng, hiệu quả công tác quản lý nhà nước về đất đai của các tỉnh nhằm xây dựng môi trường thuận lợi cho sự phát triển DN. Chỉ số TCĐĐ gồm 11 tiêu chí thành phần. Nghiên cứu tại tỉnh Thanh Hóa cho thấy chỉ số TCĐĐ giai đoạn 2005-2019 được tính toán với các tiêu chí thành phần rất khác nhau theo 4 giai đoạn. Giai đoạn 2017-2019 TCĐĐ được đánh giá qua 11 tiêu chí và có xu hướng giảm. Giai đoạn 2013-2016 TCĐĐ được đánh giá qua 8 tiêu chí và có xu hướng giảm liên tục và rất rõ rệt. Giai đoạn 2009-2012 TCĐĐ được đánh giá qua 6 tiêu chí và tăng giảm không theo quy luật. Giai đoạn 2005-2008 các tiêu chí thành phần của chỉ số TCĐĐ giảm từ 12 tiêu chí năm 2005 còn 5 tiêu chí năm 2008.

Một số khó khăn trong TCĐĐ của DN tại tỉnh Thanh Hóa là sự chông chéo giữa các loại hình quy hoạch, việc thường xuyên điều chỉnh quy hoạch và việc không công khai đầy đủ các thông tin về quy hoạch; sự chông chéo của các quy định pháp luật liên quan đến TCĐĐ của DN; việc thu hồi đất phải tiến hành tự thỏa thuận với chủ SĐĐ theo quy định tại Điều 73; việc áp mức giá thuê đất, bồi thường về đất cao tại các vùng kinh tế khó khăn; sự yếu thế trong cuộc đua cạnh tranh quỹ đất với các DN lớn và những nội dung có liên quan đến lĩnh vực pháp luật đất đai trong Hiệp định Đối tác toàn diện và Tiến bộ xuyên Thái Bình Dương. Để khắc phục khó khăn trong tiếp cận đất đai của các DN cần thực hiện đồng bộ giải pháp liên quan đến chính sách và giải pháp liên quan đến các TTHC trong TCĐĐ.

### **TÀI LIỆU THAM KHẢO**

1. Bộ Kế hoạch và Đầu tư (2020). Sách trắng doanh nghiệp Việt Nam năm 2019. Nhà xuất bản Thống kê, Hà Nội.

2. Cục Thống kê tỉnh Thanh Hóa (2019). Niên giám thống kê tỉnh Thanh Hóa năm 2018. Nhà xuất bản Thống kê, Hà Nội.

3. PCI (2020). <http://pcivietnam.org>

4. Nguyễn Quang Tuyền (2018). Thực trạng pháp luật đất đai tại Việt Nam hiện nay dưới góc nhìn tham chiếu với Hiệp định đối tác toàn diện và tiến bộ xuyên

Thái Bình Dương (CPTPP). Truy cập ngày 20.9.2019 tại [plkt.hlu.edu.vn/SubNews/Details/17287](http://plkt.hlu.edu.vn/SubNews/Details/17287).

5. Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa (2019). Báo cáo tổng kết tình hình phát triển doanh nghiệp của tỉnh Thanh Hóa.

6. Tổng cục Thống kê (2020). Niên giám thống kê năm 2019. Nhà xuất bản Thống kê, Hà Nội.

## **SITUATION AND SOLUTIONS TO IMPROVE ACCESS TO LAND OF ENTERPRISES IN THANH HOA PROVINCE**

**Do Dinh Hieu<sup>1,2</sup>, Do Thi Tam<sup>2</sup>, Pham Anh Tuan<sup>3</sup>, Nguyen Thi Hong Hanh<sup>3</sup>, Nguyen Ba Long<sup>4</sup>**

<sup>1</sup>*Vietnam Chamber of Commerce and Industry Branch in Thanh Hoa*

<sup>2</sup>*Vietnam National University of Agriculture*

<sup>3</sup>*Hanoi University of Natural Resources and Environment*

<sup>4</sup>*Vietnam National University of Forestry*

### **SUMMARY**

Access to land and stability of land use (AS) is an important component of the provincial competitiveness index. The paper aims to assess the current situation and propose solutions to overcome difficulties in the AS of enterprises in Thanh Hoa province. The methods were using in this study: systematic approaching, collecting secondary data; comparing and statistical analysing; consulting of enterprises. The results showed that the AS in the period 2005-2019 were calculated with different criteria in 4 phases. From 2017 to 2019 AS were assessed through 11 criteria and they tended to decrease. From 2013 to 2016, AS were assessed through 8 criteria and they tended to decrease continuously and very clearly. From 2009 to 2012, the AS were assessed through 6 criteria and they increased or decreased without any rule. In 2005, AS was assessed through 12 criteria and it reduced to 5 criteria in 2008. Some difficulties in the AS of enterprises in Thanh Hoa province were the overlap among different types of planning; the adjustment and publicity of plans; overlap of legal provisions related to land access; the agreement with the land user when land acquisition; application of high land prices for land lease and land compensation in economically disadvantaged regions and and the content related to the field of land law in the Comprehensive and Progressive Agreement for Trans-Pacific Partnership. In order to overcome the difficulties in the AS of enterprises, it is necessary to implement solutions on policies and solutions related to administrative procedures in the AS.

**Keywords:** Access to land, effectiveness of state administration of land, provincial competitiveness index, Thanh Hoa province.

**Ngày nhận bài** : 14/8/2020

**Ngày phản biện** : 11/9/2020

**Ngày quyết định đăng** : 15/9/2020