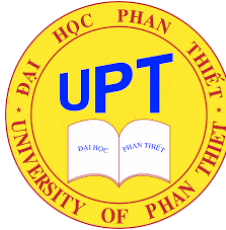


**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC PHAN THIẾT**



TRẦN VĂN NAM

**THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG
CHO THUÊ LẠI ĐẤT TẠI CÁC KHU CÔNG NGHIỆP
TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH BÌNH THUẬN**

**ĐỀ ÁN TỐT NGHIỆP THẠC SĨ
LUẬT KINH TẾ**

Bình Thuận - 2025

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC PHAN THIẾT**



TRẦN VĂN NAM

**THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG
CHƠ THUÊ LẠI ĐẤT TẠI CÁC KHU CÔNG NGHIỆP
TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH BÌNH THUẬN**

**CHUYÊN NGÀNH: LUẬT KINH TẾ
MÃ SỐ: 8380107**

ĐỀ ÁN TỐT NGHIỆP THẠC SĨ

**NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC:
TS. LÊ NGỌC THẠNH**

Bình Thuận - 2025

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình học tập, nghiên cứu và thực hiện Đề án tốt nghiệp tại trường Đại học Phan Thiết, bản thân tôi đã được Ban Giám hiệu Nhà trường, Phòng Sau đại học và quý Thầy, Cô tạo điều kiện học tập, tận tình truyền đạt những kiến thức mới, những bài học kinh nghiệm quý báu làm nền tảng cho nhận thức, học tập và nghiên cứu.

Đến nay đã hoàn thành Đề án tốt nghiệp, tôi xin bày tỏ lòng kính trọng và cảm ơn sâu sắc đến Tiến sĩ Lê Ngọc Thanh – Người đã tận tình hướng dẫn tôi nghiên cứu và thực hiện Đề án tốt nghiệp *“Thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Thuận”*.

Cuối cùng, tôi xin chân thành cảm ơn quý Thầy, Cô và cán bộ công chức của Ban Quản lý các Khu Công nghiệp tỉnh Bình Thuận đã tạo mọi điều kiện thuận lợi để tôi hoàn thành Đề án tốt nghiệp này./.

Bình Thuận, ngày tháng 4 năm 2025

Học viên

Trần Văn Nam

LỜI CAM ĐOAN

Tôi tên Trần Văn Nam, MSHV: 2318380107008

Lớp: Cao học Luật Kinh tế - MEL2

Tôi xin cam đoan các kết quả nghiên cứu được trình bày trong Đề án tốt nghiệp là trung thực, khách quan dựa trên quy định của pháp luật về đất đai và thực tiễn, kinh nghiệm công tác; các số liệu, thông tin sử dụng trong Đề án tốt nghiệp được thu thập từ nguồn thực tế tại Đơn vị thực tập (Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Bình Thuận) và có nghiên cứu thêm các đề tài, bài viết khoa học chuyên ngành để phát triển, hoàn thiện thêm ý tưởng (có trích dẫn nguồn đầy đủ và theo đúng quy định); không sao chép từ các đề tài khác.

Nếu sai sót, tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm theo quy định của Nhà trường và pháp luật./.

Bình Thuận, ngày tháng 4 năm 2025

Học viên

Trần Văn Nam

TÓM TẮT ĐỀ ÁN

Đề tài nghiên cứu: Thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Thuận

Mục tiêu nghiên cứu của đề tài: làm sáng tỏ hơn một số nội dung của pháp luật liên quan đến cho thuê lại đất trong KCN và đánh giá thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng cho thuê lại đất tại các KCN trên địa bàn tỉnh Bình Thuận. Từ đó đề xuất, luận giải một số giải pháp hoàn thiện pháp luật và kiến nghị nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật đối với hợp đồng cho thuê lại đất tại các KCN trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.

Phương pháp nghiên cứu: Đề án sử dụng phương pháp tiếp cận thực tế, phân tích tổng hợp và so sánh trên góc độ luật học,...

Chương 1, Đề án làm rõ các vấn đề lý luận cũng như những nhân tố chi phối tác động đến đến hợp cho thuê lại đất trong KCN như: khái niệm, ý nghĩa, đặc điểm của hợp đồng cho thuê lại đất trong KCN; quá trình hình thành, phát triển các quy định pháp luật liên quan đến cho thuê lại đất trong KCN; các nội dung pháp lý liên quan đến cho thuê lại đất trong KCN như: căn cứ và điều kiện cho thuê lại đất; chủ thể trong quan hệ cho thuê lại đất; hình thức cho thuê lại đất; thời hạn cho thuê lại đất; quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng thuê lại đất trong KCN; hậu quả pháp lý của việc không tuân thủ hợp đồng cho thuê lại đất trong KCN,...

Chương 2, phân tích quy định pháp luật về cho thuê lại đất để thực hiện các dự án đầu tư thứ cấp trong KCN. Trong đó đã làm rõ các nội dung như: căn cứ và điều kiện cho thuê lại đất; chủ thể trong quan hệ cho thuê lại đất; hình thức thuê lại đất gắn với quyền và nghĩa vụ của các chủ thể trong quan hệ cho thuê lại đất; thời hạn cho thuê lại đất; trình tự, thủ tục cho thuê lại đất để thực hiện dự án đầu tư trong KCN. Trên cơ sở các nội dung quy định pháp luật, tác giả tìm hiểu và phân tích đã mở ra một bức tranh tổng thể về pháp luật cho thuê lại đất trong KCN. Từ

đó tìm ra những tồn tại, bất cập và hậu quả pháp lý trong việc áp dụng các quy định của pháp luật về đất đai đối với hợp đồng cho thuê lại đất, cũng như thực trạng giải quyết của các cơ quan chức năng đối với những tồn tại, vướng mắc liên quan đến việc cho thuê lại đất trong KCN.

Chương 3, đề ra phương hướng, giải pháp hoàn thiện và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về cho thuê lại đất trong KCN. Trong đó, tác giả đã cũng đã mạnh dạn đề xuất những giải pháp thiết thực nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về hợp đồng cho thuê lại đất trong KCN trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.

MỤC LỤC

NHẬN XÉT CỦA NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC	i
LỜI CẢM ƠN.....	ii
LỜI CAM ĐOAN	iii
TÓM TẮT ĐỀ ÁN	iv
DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT	viii
PHẦN MỞ ĐẦU.....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Tình hình nghiên cứu	2
3. Mục đích nghiên cứu	3
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	3
5. Phương pháp nghiên cứu.....	4
6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của đề án	5
7. Kết cấu đề án.....	6
CHƯƠNG 1. KHÁI QUÁT VỀ HỢP ĐỒNG CHO THUÊ LẠI ĐẤT TẠI CÁC KHU CÔNG NGHIỆP VÀ PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG CHO THUÊ LẠI ĐẤT TẠI CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TRƯỚC KHI LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024 CÓ HIỆU LỰC THI HÀNH	7
1.1. Khái quát về hợp đồng cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp	7
1.1.1. Khái niệm về hợp đồng cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp.....	7
1.1.2. Đặc điểm của hợp đồng cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp.....	10
1.1.3. Ý nghĩa của hợp đồng cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp.....	12
1.2. Pháp luật về hợp đồng cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp trước khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành	14
1.2.1. Căn cứ, điều kiện cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp	17
1.2.2. Chủ thể, quyền và nghĩa vụ của các chủ thể trong hợp đồng cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp.....	20
1.2.3. Một số nội dung khác có liên quan đến hợp đồng cho thuê lại đất tại các khu	

<i>công nghiệp</i>	22
KẾT LUẬN CHƯƠNG 1	30
CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ KẾT QUẢ THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG CHO THUÊ LẠI ĐẤT TẠI CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH BÌNH THUẬN	31
2.1. Thực trạng pháp luật về hợp đồng cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Thuận	31
2.1.1. Căn cứ, điều kiện cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp	31
2.1.2. Chủ thể, quyền và nghĩa vụ của các chủ thể trong hợp đồng cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp	33
2.1.3. Một số nội dung khác có liên quan đến hợp đồng cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp	36
2.2. Kết quả thực hiện pháp luật hợp đồng cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Thuận	43
2.2.1. Kết quả cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.....	43
2.2.2. Thực trạng giải quyết của các cơ quan chức năng đối với những vướng mắc liên quan đến hợp đồng cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Thuận	49
2.2.3. Đánh giá kết quả thực hiện hợp đồng cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.....	53
KẾT LUẬN CHƯƠNG 2	58
CHƯƠNG 3. ĐỊNH HƯỚNG HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ KIẾN NGHỊ MỘT SỐ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT, NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG CHO THUÊ LẠI ĐẤT TẠI CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH BÌNH THUẬN	59
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về hợp đồng cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp	59
3.2. Kiến nghị một số giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực	

hiện pháp luật về hợp đồng cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Thuận	60
3.2.1. Kiến nghị một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp.....	60
3.2.2. Kiến nghị một số giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hợp đồng cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Thuận	66
KẾT LUẬN CHƯƠNG 3	68
KẾT LUẬN	69
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	70

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

STT	Từ viết tắt	Ý nghĩa
1	KCN	Khu Công nghiệp
2	Dự án KCN	Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
3	Dự án thứ cấp	Dự án đầu tư sản xuất kinh doanh trong khu công nghiệp
4	Chủ đầu tư KCN	Doanh nghiệp đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
5	Nhà đầu tư thứ cấp	Doanh nghiệp đầu tư Dự án đầu tư sản xuất kinh doanh trong khu công nghiệp

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là nguồn tài nguyên vô cùng quý giá, là tài sản quan trọng của quốc gia, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là điều kiện cần cho mọi hoạt động sản xuất và đời sống của nhân dân. Tại khoản 1 Điều 54 Hiến pháp năm 2013 quy định: “*Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước, được quản lý theo pháp luật*”. Theo đó, chính sách, pháp luật về đất đai từng bước mở rộng đối với quyền của người sử dụng đất, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế, thu hút đầu tư trong nước và nước ngoài, làm cho đất đai trở thành nguồn nội lực ngày càng quan trọng để thực hiện công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước...

Cùng với những chính sách đổi mới trên lĩnh vực quản lý đất đai nói chung thì việc tiếp cận đất đai bằng hình thức cho thuê đất dần dần được phổ biến hơn, nhất là mô hình đầu tư kinh doanh khu công nghiệp (KCN). Trong đó, Nhà nước cho doanh nghiệp đầu tư Dự án xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp (Chủ đầu tư KCN) thuê đất của Nhà nước để đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng KCN, tạo ra quỹ đất thương phẩm gắn với kết cấu hạ tầng kỹ thuật và cho doanh nghiệp khác thuê lại đất để đầu tư dự án sản xuất kinh doanh trong KCN (Nhà đầu tư thứ cấp). Vì mô hình KCN nước ta hình thành muộn (năm 1991) nên các quy định về hình thức Nhà nước cho chủ đầu tư KCN thuê đất và chủ đầu tư KCN cho thuê lại đất phát sinh cũng muộn so với các mối quan hệ giao dịch đất đai khác.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng cho thuê lại đất trong KCN cũng gặp nhiều vướng mắc, bất cập, liên quan đến quyền và nghĩa vụ của các bên (giữa Chủ đầu tư KCN và Nhà đầu tư thứ cấp). Nhất là về thủ tục chuyển hình thức cho thuê đất trả tiền hằng năm sang cho thuê đất trả tiền một lần cho toàn bộ vòng đời dự án; tình trạng cán bộ công chức sợ trách nhiệm trong xác định giá đất cụ thể để thu tiền cho thuê đất một lần nên đã làm hạn chế quyền và lợi ích hợp pháp của bên thuê lại đất. Việc áp dụng pháp luật về đất đai đối với việc cho thuê đất trong KCN chưa phù hợp với thực tiễn, thiếu cơ chế giám sát, kiểm soát. Từ đó đã phát sinh các xung

đột, mâu thuẫn dẫn tới tranh chấp hợp đồng cho thuê lại đất được giao kết giữa Chủ đầu tư KCN và Nhà đầu tư thứ cấp. Chính vì vậy, cần có một khung pháp lý cụ thể, hoàn chỉnh, đồng bộ và tương thích với tình hình thực tế nhằm bảo đảm quyền lợi cho bên thuê đất là điều cần thiết. Để khắc phục những bất cập, hạn chế này rất cần phải có sự nghiên cứu, đánh giá có hệ thống, toàn diện thực trạng pháp luật về cho thuê đất trong KCN để đề xuất các giải pháp áp dụng và thực thi hiệu quả.

Xuất phát từ yêu cầu thực tế nêu trên nên tác giả chọn Đề tài “*Thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Thuận*” làm Đề án tốt nghiệp. Với mong muốn đóng góp một phần nhỏ trong nhìn nhận của bản thân và đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng, thực thi pháp luật đối với hợp đồng cho thuê lại đất tại các KCN.

2. Tình hình nghiên cứu

Liên quan đến đề tài nghiên cứu, đã có một số công trình của nhiều tác giả quan tâm, cụ thể như sau:

- Luận án Tiến sĩ Luật học: “Pháp luật về thuê đất ở Việt Nam hiện nay” của Nghiên cứu sinh Nguyễn Khánh Ly, Học viện Khoa học Xã hội Việt Nam (2016). Theo tác giả, trong quá trình thực thi Luật Đất đai hiện hành cho thấy có những bất cập, hạn chế và những thiếu sót trong các quy định pháp luật về cho thuê đất giữa Nhà nước và người sử dụng đất. Nhằm đảm bảo cho pháp Luật Đất đai hiện hành có tính khả thi và đưa vào áp dụng trong cuộc sống, trước hết cần phải sớm tiếp tục hoàn thiện các văn bản pháp luật hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

- Luận văn Thạc sĩ: “Pháp luật về cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư và thực tiễn thi hành” của học viên Bùi Huyền Trang, Đại học Luật Hà Nội (2019). Tác giả đã nghiên cứu chuyên sâu liên quan đến thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư nói chung và kiến nghị một số nội dung liên quan đến việc lập pháp.

- Bài viết: “Quy định pháp luật về cho thuê đất trong các khu công nghiệp và thực tiễn tại tỉnh Bắc Ninh” của tác giả Mạc Văn Trọng, Khoa Luật Đại học Quốc

gia Hà Nội được đăng trên Tạp chí Tài chính kỳ 1 tháng 6/2021. Trong bài viết, tác giả đã nghiên cứu thực trạng triển khai các quy định pháp luật về cho thuê đất trong các Khu Công nghiệp, thực tiễn áp dụng tại Bắc Ninh; đồng thời đã đề xuất giải pháp góp phần khắc phục những hạn chế tại địa phương.

- Bài viết: “Thực trạng pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp” của tác giả Ngô Doanh - Viện Quản trị Kinh tế Việt nam, được đăng trên Tạp chí Dân chủ và Pháp luật (Nguồn: <https://danchuphapluat.vn/thuc-trang-phap-luat-ve-cho-thue-dat-doi-voi-doanh-nghiep>). Theo tác giả, pháp luật về thuê đất ra đời nhằm tạo cơ sở pháp lý điều chỉnh hoạt động thuê đất bảo đảm đất đai được sử dụng đúng mục đích, đúng quy hoạch sử dụng đất, tiết kiệm và đạt hiệu quả kinh tế cao trong điều kiện đất đai có hạn nhưng nhu cầu sử dụng đất của xã hội ngày càng tăng. Từ những thực trạng áp dụng pháp luật đòi hỏi phải có sự rà soát các quy định một cách đầy đủ, sửa đổi các quy định theo hướng khả thi, tạo điều kiện cho cá nhân, tổ chức thụ hưởng quyền sử dụng đất đai thông qua hình thức thuê.

Học viên sẽ chất lọc thông tin, kế thừa các nội dung có liên quan của các đề tài nói trên để liên hệ với thực tiễn trên lĩnh vực cho thuê lại đất đối với KCN, từ đó phát triển ý tưởng thực hiện Đề tài: *“Thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Thuận”*.

3. Mục đích nghiên cứu của đề tài

Mục đích nghiên cứu của đề án là làm sáng tỏ hơn một số nội dung của pháp luật liên quan đến vấn đề cho thuê lại đất trong KCN và đánh giá thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng cho thuê lại đất trong KCN trên địa bàn tỉnh Bình Thuận. Từ đó đề xuất, luận giải một số giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật đối với hợp đồng cho thuê lại đất tại các KCN trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

- *Đối tượng nghiên cứu:* Đề án có đối tượng nghiên cứu là các quy định của Luật Đất đai năm 2013, Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến đất đai trong KCN và hợp đồng cho thuê lại đất trong KCN; các tình huống pháp lý xảy ra tranh chấp hợp đồng cho thuê lại đất trong KCN trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.

- *Phạm vi nghiên cứu:*

+ Phạm vi nghiên cứu về mặt nội dung: Đề án không nghiên cứu toàn bộ hoạt động cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư mà chỉ tập trung nghiên cứu về cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp bằng hình thức thu tiền hằng năm và thu tiền một lần cho toàn bộ thời gian hoạt động của dự án dưới góc độ lý luận pháp luật về đất đai và thực tiễn áp dụng thi hành. Đề án đi sâu vào nghiên cứu những vấn đề lý luận chung như khái niệm, đặc điểm, nguyên nhân phát sinh bất cập trong hợp đồng cho thuê lại đất trong các KCN và thực trạng giải quyết của các cơ quan hành chính nhà nước của tỉnh Bình Thuận; so sánh, đối chiếu các quy định của pháp luật về đất đai với thực tiễn áp dụng hợp đồng cho thuê lại đất; đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật đối với hợp đồng cho thuê lại đất KCN nhằm tránh tranh chấp xảy ra.

+ Phạm vi nghiên cứu về mặt thời gian: Tác giả nghiên cứu những quy định pháp luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai có liên quan đến cho thuê lại đất đối với KCN và thực tiễn về hợp đồng cho thuê lại đất tại các KCN trong khoảng thời gian từ tháng 01/7/2014 đến 31/7/2024.

+ Phạm vi nghiên cứu về mặt không gian: Tác giả nghiên cứu từ thực tiễn áp dụng pháp luật đất đai đối với hợp đồng cho thuê lại đất trong KCN trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.

5. Phương pháp nghiên cứu

Đề án sử dụng phương pháp tiếp cận thực tế quan sát, điều tra thu thập số liệu, phương pháp xử lý tài liệu lý luận, thực tế như so sánh tổng hợp và phân tích cụ thể như sau:

- Phương pháp phân tích tổng hợp: Sử dụng để phân tích tình hình áp dụng pháp luật về cho thuê lại đất để thực hiện các dự án đầu tư trong KCN. Thông qua phân tích để thấy tính hợp lý hay chưa hợp lý đối với hợp đồng cho thuê lại đất dưới hình thức thu tiền hằng năm và thu tiền một lần cho toàn bộ thời gian thực hiện dự án trong KCN.

- Phương pháp so sánh luật học: So sánh tính phù hợp trong việc áp dụng pháp luật về cho thuê lại đất trong KCN dưới hình thức thu tiền hằng năm và thu tiền một lần cho toàn bộ thời gian thực hiện dự án để xem xét và kiến nghị điều chỉnh bổ sung.

6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của đề tài

- Về mặt khoa học: Đề án tiếp tục làm sáng tỏ các quy định của pháp luật về đất đai liên quan đến việc cho thuê lại đất trong KCN dưới hình thức thu tiền hằng năm và thu tiền một lần cho toàn bộ thời gian thực hiện dự án. Trên cơ sở so sánh quy định về nội dung này trong Luật Đất đai năm 2013 với của Luật Đất đai 2003 và Luật Đất đai 2024 để phân tích, đánh giá khách quan quy định về cho thuê lại đất trong KCN dưới hình thức thu tiền hằng năm và thu tiền một lần để tìm ra sự khác biệt về mặt ý nghĩa đối với vấn đề này....

- Về mặt thực tiễn: Trên cơ sở so sánh, phân tích, đánh giá thực trạng áp dụng pháp luật về thực hiện hợp đồng cho thuê lại đất tại các KCN; đề xuất giải pháp khắc phục các hạn chế, vướng mắc phát sinh trong hợp đồng cho thuê lại đất nhằm tối đa hóa hiệu quả của việc sử dụng đất thông qua 3 góc độ như sau: (1) đối với Nhà nước; (2) đối với bên cho thuê đất (Chủ đầu tư KCN); (3) bên thuê lại đất để đầu tư xây dựng nhà xưởng sản xuất kinh doanh (Nhà đầu tư thứ cấp).

Từ đó, đưa ra một số kiến nghị, giải pháp giúp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về thực hiện hợp đồng cho thuê lại đất tại các KCN trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.

Sau khi được thông qua, Đề án có thể làm nguồn tài liệu tham khảo cho các cơ quan quản lý Nhà nước đối với KCN, các Chủ đầu tư hạ tầng KCN và các Nhà đầu tư thứ cấp trong KCN.

7. Kết cấu của đề tài

Ngoài phần mở đầu, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo, nội dung Đề án được chia làm 3 chương:

Chương 1: Khái quát về hợp đồng cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp và pháp luật về hợp đồng cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp trước khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành.

Chương 2: Thực trạng pháp luật và kết quả thực hiện hợp đồng cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.

Chương 3: Định hướng hoàn thiện pháp luật và kiến nghị một số giải pháp hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hợp đồng cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.

CHƯƠNG 1.

KHÁI QUÁT VỀ HỢP ĐỒNG CHO THUÊ LẠI ĐẤT TẠI CÁC KHU CÔNG NGHIỆP VÀ PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG CHO THUÊ LẠI ĐẤT TẠI CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TRƯỚC KHI LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024 CÓ HIỆU LỰC THI HÀNH

1.1. Khái quát về hợp đồng cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp

1.1.1. Khái niệm về hợp đồng cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp

Để nghiên cứu khái niệm hợp đồng cho thuê lại đất trong khu công nghiệp nhằm thực hiện các dự án đầu tư, trước hết chúng ta cần tìm hiểu các khái niệm liên quan như sau:

Thứ nhất, khái niệm về khu công nghiệp: Tại khoản 16 Điều 3 Luật Đầu tư năm 2020 và khoản 1 Điều 2 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý Khu công nghiệp và Khu kinh tế đã đưa ra khái niệm: “Khu công nghiệp là khu vực có ranh giới địa lý xác định, chuyên sản xuất hàng công nghiệp và cung ứng dịch vụ cho sản xuất công nghiệp”.

Thứ hai, khái niệm về dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp: Tại khoản 12 Điều 2 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý Khu công nghiệp và Khu kinh tế có khái niệm: “*Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp là dự án đầu tư có sử dụng đất để xây dựng đồng bộ kết cấu hạ tầng kỹ thuật tại khu công nghiệp và cho các nhà đầu tư thuê đất, thuê lại đất để xây dựng nhà xưởng, văn phòng, kho bãi, công trình dịch vụ, tiện ích công cộng, thực hiện dự án đầu tư, tổ chức sản xuất, kinh doanh theo quy định của pháp luật*”.

Thứ ba, khái niệm về đất Khu Công nghiệp: Tại điểm đ khoản 2 Điều 10 Luật Đất đai năm 2013 và điểm đ khoản 3 Điều 9 Luật Đất đai năm 2024 có khái niệm: “Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, gồm: đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản”. Như vậy, đất Khu công nghiệp thuộc nhóm đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, được hình thành từ việc Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp, tạo ra đất Khu công nghiệp cho thuê.

Thứ tư, khái niệm về diện tích đất công nghiệp: Tại khoản 18 Điều 2 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022: của Chính phủ quy định về quản lý Khu công nghiệp và Khu kinh tế có khái niệm “diện tích đất công nghiệp là phần diện tích đất trong khu công nghiệp dành cho nhà đầu tư thuê đất, thuê lại đất để xây dựng nhà xưởng, văn phòng, kho bãi, thực hiện dự án đầu tư, tổ chức sản xuất, kinh doanh; được xác định trong quy hoạch xây dựng khu công nghiệp do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt”.

Thứ năm, khái niệm về cho thuê đất cũng đã được đề cập ở các giai đoạn khác nhau, cụ thể như việc giải thích thuật ngữ “Cho thuê đất” được ghi nhận trong Luật Đất đai 2003 nhưng chưa đưa ra được khái niệm chính thức. Chỉ đến khi Luật Đất đai 2013 được ban hành mới có giải thích rõ ràng về việc cho thuê đất. Luật Đất đai 2013 quy định cho thuê đất được hiểu là việc thuê quyền sử dụng đất (Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất là việc nhà nước quyết định trao quyền sử dụng đất cho các đối tượng có nhu cầu sử dụng đất thông qua hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất).

Kế thừa nội dung trên, tuy cách diễn đạt có khác nhau, Khoản 32 Điều 3 Luật Đất đai 2024 tiếp tục quy định: “Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước cho thuê đất) là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho thuê đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất.”. Hay nói cách khác, khái niệm trên không đề cập đến trình tự, thủ tục trong việc tiếp cận quyền sử dụng đất.

Việc cho thuê đất khác với cho thuê các tài sản thông thường khác là Nhà nước sẽ trao quyền sử dụng đất có thu tiền thuê đất cho các nhà đầu tư thông qua một hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất dựa trên quyết định cho thuê đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đầu tư vốn, thực hiện hoạt động đầu tư, nhằm mục đích sinh lợi và người thuê đất phải trả tiền trong thời gian thuê đất, việc cho thuê đất ở đây được hiểu là thuê quyền sử dụng đất.

Vì vậy, ta có thể hiểu rằng, cho thuê đất là cách thức mà Nhà nước trao quyền sử dụng đất có thu tiền thuê đất (*trả tiền hàng năm hoặc trả tiền một lần cho cả thời gian thuê*) cho người có nhu cầu sử dụng đất 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. Việc cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho các chủ đầu tư để thực hiện các dự án thông qua hợp đồng cho thuê đất.

Trong lĩnh vực đầu tư KCN thì Nhà nước cho Chủ đầu tư dự án hạ tầng KCN thuê đất để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp (san lấp mặt bằng, xây dựng đường giao thông, hệ thống cấp thoát nước, nhà máy xử lý nước thải, ... tạo ra đất công nghiệp (đất thương phẩm) và cho thuê lại đất.

Như vậy, Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho Chủ đầu tư KCN và sau khi đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật của KCN thì Chủ đầu tư KCN cho Nhà đầu tư thứ cấp thuê lại đất công nghiệp để xây dựng nhà xưởng thực hiện dự án đầu tư thông qua hợp đồng cho thuê lại đất.

Thứ sáu, về hợp đồng cho thuê lại đất trong khu công nghiệp: Tại Điều 500 Bộ Luật dân sự năm 2015 quy định “Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của Luật Đất đai cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất”; Điều 472 Bộ Luật dân sự năm 2015 quy định “Hợp đồng thuê tài sản là sự thỏa thuận giữa

các bên, theo đó bên cho thuê giao tài sản cho bên thuê để sử dụng trong một thời hạn, bên thuê phải trả tiền thuê”.

Từ đó, chúng ta có thể đưa ra khái niệm: Hợp đồng cho thuê lại đất trong khu công nghiệp là một thỏa thuận bằng văn bản giữa nhà đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp (bên cho thuê lại) và nhà đầu tư thứ cấp (bên thuê lại). Theo đó bên cho thuê lại chuyển giao quyền sử dụng một phần diện tích đất đã được Nhà nước giao hoặc cho thuê để xây dựng và phát triển khu công nghiệp, cho bên thuê lại sử dụng trong một thời gian nhất định để thực hiện dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt. Nội dung cơ bản của hợp đồng cho thuê lại đất trong khu công nghiệp gồm: thông tin các bên; vị trí, diện tích, ranh giới đất thuê lại; thời hạn thuê lại; mục đích sử dụng đất; giá thuê, phương thức thanh toán; quyền và nghĩa vụ của các bên; cam kết về môi trường, an toàn PCCC, xây dựng...; điều khoản chấm dứt, gia hạn hoặc chuyển nhượng hợp đồng.

1.1.2. Đặc điểm của hợp đồng cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp

Tại khoản 3 Điều 202 Luật Đất đai năm 2024 có quy định về đất Khu công nghiệp, như sau: *“Chủ đầu tư đã được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp theo hình thức trả tiền thuê đất hằng năm thì được quyền chuyển sang hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với toàn bộ hoặc từng phần diện tích đất kinh doanh. Đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì chủ đầu tư có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất hằng năm; đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì chủ đầu tư có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hằng năm; đối với phần diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp theo quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư không phải nộp tiền thuê đất”.*

Như vậy, Nhà nước với tư cách là chủ thể sử dụng đất đã trao quyền cho thuê

quyền sử dụng đất thông qua Chủ đầu tư KCN, về mặt pháp lý cho thuê lại đất trong KCN phát sinh mối quan hệ giữa Nhà nước – Chủ đầu tư KCN – Nhà đầu tư thứ cấp, thông qua hoạt động cho thuê lại đất trong KCN. Vì vậy, cho thuê lại đất trong KCN có các đặc điểm cụ thể như sau:

Thứ nhất, về giá trị pháp lý của việc cho thuê lại đất trong KCN: Hoạt động cho thuê lại đất trong KCN do Nhà nước đã cho Chủ đầu tư KCN thuê đất, khi Chủ đầu tư KCN cho Nhà đầu tư thứ cấp thuê lại đất làm phát sinh quyền sử dụng đất của bên thuê lại đất (Nhà đầu tư thứ cấp) thông qua hợp đồng cho thuê lại đất. Quyền sử dụng đất này phát sinh dựa trên cơ chế thỏa thuận, tự do bày tỏ ý chí của hai bên là Chủ đầu tư KCN và Nhà đầu tư thứ cấp (người sử dụng đất). Tuy nhiên, vẫn phát sinh mối quan hệ giữa Nhà nước và Nhà đầu tư thứ cấp (người sử dụng đất) thông qua việc Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Nhà đầu tư thứ cấp.

Thứ hai, về đối tượng thuê lại đất trong KCN: Nhà nước với vai trò đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai được giao thực hiện quyền định đoạt đất đai thông qua việc cho thuê đất. Tuy nhiên, đối tượng thuê lại đất trong KCN (các tổ chức kinh tế, cá nhân trong và ngoài nước có nhu cầu sử dụng đất để xây dựng nhà máy, xí nghiệp, kho bãi hoặc các công trình phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh trong KCN) phải thông qua Chủ đầu tư KCN bằng hợp đồng mang tính thỏa thuận, phải chịu các khoản giá, phí thuê lại đất cao. Điều này cho thấy, thông qua hình thức cho thuê lại đất trong KCN để thực hiện dự án đầu tư không thể hiện tính bình đẳng so với việc thuê đất trực tiếp từ Nhà nước.

Thứ ba, về quan hệ chủ thể: Chủ đầu tư hạ tầng KCN cho Nhà đầu tư thứ cấp thuê lại đất trong KCN được thực hiện thông qua hình thức pháp lý là hợp đồng cho thuê lại đất, trong đó có các điều kiện ràng buộc, thể hiện ý chí của hai bên. Tuy nhiên, Nhà nước vẫn là bên có tư cách là đại diện chủ sở hữu đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Nhà đầu tư thứ cấp và là tổ chức quyền lực chính trị, nên ở một chừng mực nhất định, việc thuê lại đất trong KCN gặp nhiều rủi

ro hơn. Vì vi phạm hợp đồng thì bị Chủ đầu tư KCN thu hồi đất, chậm đưa đất vào sử dụng hoặc sử dụng đất chưa phù hợp với quy hoạch thì cũng bị Nhà nước thu hồi.

Thứ tư, thời gian thuê lại đất trong KCN: Thời gian thuê lại đất trong KCN bao giờ cũng phụ thuộc vào thời hạn hoạt động của dự án đầu tư hạ tầng KCN nên việc gia hạn thêm thời gian thuê đất dài hơn thời hạn của dự án hạ tầng KCN là không thể. Mặt khác, việc đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuê lại cũng phải tuân thủ theo các quy định của pháp luật về điều kiện, thẩm quyền, hình thức và trình tự, thủ tục cho thuê đất.

Thứ năm, về nghĩa vụ tài chính đối với việc thuê lại đất trong KCN: Nếu như trường hợp Nhà nước trực tiếp cho thuê đất thì bên sử dụng đất có thể được miễn, giảm tiền sử dụng đất. Nhưng đối với việc thuê lại đất trong KCN thì Nhà đầu tư thứ cấp luôn phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê lại đất cho Chủ đầu tư KCN (không được miễn, giảm), đồng thời phải trả các khoản thuế và phí khác như: Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp cho Nhà nước, phí sử dụng hạ tầng KCN cho Chủ đầu tư KCN,...

Thứ sáu, về điều kiện cho thuê lại đất trong KCN: Điều kiện cho thuê lại đất trong KCN có điểm khác so với trường hợp sử dụng đất ngoài KCN. Đối với đất ngoài KCN thì chỉ có trường hợp thuê đất trả tiền thuê một lần mới được cho thuê lại quyền sử dụng đất (điểm b Khoản 2 Điều 174, khoản 2 Điều 179, Điều 183 Luật Đất đai 2013). Tuy nhiên, hình thức trả tiền thuê đất của Chủ đầu tư KCN sẽ quyết định hình thức cho thuê lại đất của họ. Nếu Chủ đầu tư KCN thuê đất của Nhà nước theo hình thức trả tiền thuê một lần thì được cho thuê lại theo hình thức trả tiền một lần hoặc trả tiền hàng năm; nhưng nếu trả tiền thuê cho Nhà nước hàng năm thì chỉ được cho thuê lại theo hình thức trả tiền thuê hàng năm. Quy định này nhằm để bảo vệ lợi ích của chủ sở hữu Nhà nước đối với đất đai. Tuy nhiên, quy định này cũng làm ảnh hưởng đến quyền của Nhà đầu tư thứ cấp trong KCN bởi họ có thể không

được thực hiện giao dịch quyền sử dụng đất nếu như Chủ đầu tư KCN trả tiền thuê đất hàng năm cho Nhà nước.

1.1.3. Ý nghĩa của hợp đồng cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp

Trong bối cảnh hội nhập phát triển kinh tế, thu hút đầu tư nước ngoài, việc tối ưu hóa sử dụng đất có ý nghĩa quan trọng để đạt được sự phát triển kinh tế bền vững. Việc cho thuê đất, cho thuê lại đất trong KCN nhằm đảm bảo sử dụng đất đúng mục đích, ổn định, tiết kiệm và có hiệu quả; thể hiện qua 03 góc độ như sau:

Thứ nhất, hiệu quả đối với Nhà nước: Việc Nhà nước cho Chủ đầu tư hạ tầng KCN thuê đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN, giúp Nhà nước bổ sung nguồn thu từ việc cho thuê đất; thu hút được nhiều nhà đầu tư trong và ngoài nước vào đầu tư, tạo được công ăn việc làm cho người lao động địa phương, tiêu thụ sản phẩm, nguyên vật liệu do địa phương sản xuất; đóng góp ngân sách thông qua việc đóng thuế của doanh nghiệp. Tạo khu sản xuất tập trung dễ quản lý, góp phần đảm bảo ổn định và phát triển kinh tế của địa phương.

Thứ hai, hiệu quả đối với Chủ đầu tư hạ tầng KCN: Thông qua quyền sử dụng đất được Nhà nước giao, Chủ đầu tư hạ tầng KCN có thể yên tâm đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật KCN, tạo ra đất thương phẩm giúp Chủ đầu tư hạ tầng KCN linh động trong việc cho thuê lại đất, khuyến khích thu hút được nhiều Nhà đầu tư thứ cấp vào đầu tư và xây dựng một môi trường làm việc tích cực cho doanh nghiệp cũng như mang đến nguồn thu lớn nhất cho Chủ đầu tư hạ tầng KCN.

Thứ ba, hiệu quả đối với Nhà đầu tư thứ cấp: thông qua việc Chủ đầu tư hạ tầng KCN đã bỏ vốn đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật KCN hoàn chỉnh, đáp ứng điều kiện tổ chức hoạt động sản xuất kinh doanh. Tạo điều kiện cho Nhà đầu tư thứ cấp tiếp cận đất đai đã có hạ tầng kỹ thuật mà không cần

phải bỏ thời gian công sức để đầu tư. Đặc biệt là giảm bớt thời gian, công sức làm thủ tục như trường hợp trực tiếp thuê đất của Nhà nước.

Vấn đề đặt ra là làm thế nào để đảm bảo rằng việc cho thuê lại đất tại các KCN được thực hiện đúng quy định của pháp luật, đảm bảo tính linh động, hỗ trợ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, tạo điều kiện thúc đẩy sự phát triển của doanh nghiệp.

Vì vậy, hợp đồng cho thuê lại đất trong KCN có ý nghĩa quan trọng đối với cả Chủ đầu tư hạ tầng KCN cũng như Nhà đầu tư thứ cấp. Theo đó, việc giao kết hợp đồng giữa các bên có ý nghĩa quan trọng như sau:

(i) Tạo hành lang pháp lý an toàn cho các chủ thể tham gia hợp đồng: Khi các bên tham gia hợp đồng thì có quyền tự do, tự nguyện giao kết hợp đồng nhưng tự do phải nằm trong khuôn khổ pháp luật. Việc quy định về các điều kiện để chủ thể giao kết hợp đồng và các biện pháp chế tài nếu các bên không tuân thủ các điều kiện an toàn cho các chủ thể tham gia hợp đồng.

(ii) Đảm bảo cho việc kiểm tra, giám sát việc thực hiện pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền: Những cam kết của các chủ thể tham gia hợp đồng là căn cứ quan trọng để các cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiểm tra xem xét các chủ thể đó có thực hiện nghiêm túc theo quy định của pháp luật hay không. Đồng thời áp dụng các biện pháp chế tài đối với các bên vi phạm khi cần thiết.

(iii) Đảm bảo sự ổn định các quan hệ sở hữu tài sản: Khi một hoặc các bên vi phạm thì hợp đồng vô hiệu, bên vi phạm phải chịu hậu quả pháp lý bất lợi cho chính họ. Việc quy định này có ý nghĩa khắc phục những thiệt hại cho bên bị vi phạm, đồng thời còn tạo nên sự công bằng xã hội, tạo sự ổn định trong giao lưu tài sản, góp phần ổn định trong quan hệ sở hữu tài sản.

1.2. Pháp luật về hợp đồng cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp trước khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành

Cùng với lịch sử phát triển đất nước, công tác quản lý đất đai cũng dần được hoàn thiện. Nội dung cơ bản của công tác quản lý đất đai được thể hiện trong hệ thống văn bản quy phạm pháp luật, cụ thể là Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, rồi đến Luật Đất đai 2013 và đến nay là Luật Đất đai năm 2024. Có thể chia nội dung cơ bản của công tác quản lý đất đai từ năm 1945 đến nay thành 4 giai đoạn như sau:

- Giai đoạn từ năm 1945 đến năm 1987: Chưa có Luật đất đai.
- Giai đoạn từ năm 1988 đến năm 1993: Thực hiện theo Luật Đất đai 1987.
- Giai đoạn từ năm 1993 đến năm 2003: Thực hiện theo Luật Đất đai 1993.
- Giai đoạn từ năm 2003 đến năm 2013: Thực hiện theo Luật Đất đai 2003.
- Giai đoạn từ năm 2013 đến năm 2023: Thực hiện theo Luật đất đai 2013
- Từ tháng 8 năm 2024 đến nay: Thực hiện theo Luật đất đai 2024.

Sau khi đất nước hoàn toàn thống nhất năm 1975 và đặc biệt là đổi mới kinh tế sau Đại hội VI của Đảng năm 1986; theo đó Luật Đất đai năm 1987 ra đời và đã từng bước mở rộng đối với quyền của người sử dụng đất, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế, thu hút đầu tư trong nước và nước ngoài, làm cho đất đai trở thành nguồn nội lực ngày càng quan trọng để thực hiện công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước...

Vì KCN nước ta hình thành muộn (năm 1991) nên các quy định về đất đai đối với KCN, hình thức Nhà nước cho chủ đầu tư KCN thuê đất và chủ đầu tư KCN cho thuê lại đất phát sinh cũng muộn so với các mối quan hệ giao dịch đất đai khác. Đến Luật Đất đai năm 2003 ra đời mới bắt đầu quy định chế độ sử dụng đất KCN một cách rõ ràng (Điều 90 Luật Đất đai 2003). Trong đó có việc Nhà nước cho các công ty phát triển hạ tầng khu công nghiệp (Chủ đầu tư KCN) thuê đất để đầu tư

xây dựng kết cấu hạ tầng KCN, tạo ra quỹ đất công nghiệp gắn với kết cấu hạ tầng và cho các công ty sản xuất công nghiệp khác thuê lại đất để đầu tư dự án thứ cấp trong KCN (Nhà đầu tư thứ cấp).

Tuy nhiên, Luật Đất đai 2003 cũng chưa quy định rõ về hình thức cho thuê lại đất trong KCN nên các chủ thể tham gia hợp đồng tự thỏa thuận hình thức thuê đất là chủ yếu. Luật Đất đai năm 2003 không quy định việc Nhà nước thu tiền cho thuê đất một lần cho cả vòng đời dự án đầu tư hạ tầng KCN, nghĩa là Nhà nước chỉ thu tiền cho thuê đất đối với Chủ đầu tư hạ tầng KCN bằng hình thức trả tiền thuê đất hằng năm. Nhưng Chủ đầu tư hạ tầng KCN có quyền cho Nhà đầu tư thứ cấp thuê lại đất bằng hình thức thu tiền hằng năm hoặc thu tiền một lần cho toàn bộ vòng đời dự án.

Việc cho thuê lại đất trong KCN theo hình thức thu tiền một lần cho cả vòng đời dự án có sự thay đổi khi Luật Đất đai 2013 có hiệu lực, cụ thể: Theo quy định của Luật Đất đai 2003 thì Nhà nước không thu tiền cho thuê đất theo hình thức thu một lần cho cả vòng đời Dự án hạ tầng KCN. Nghĩa là Chủ đầu tư KCN đóng tiền thuê đất hằng năm cho Nhà nước và được quyền cho các nhà đầu tư thứ cấp thuê lại đất (đã đầu tư hạ tầng) thu tiền hằng năm hoặc thu tiền một lần. Tuy nhiên Luật Đất đai năm 2013 có sự điều chỉnh, cụ thể tại Khoản 2 Điều 149 Luật Đất đai 2013 quy định nếu Chủ đầu tư KCN thuê đất từ Nhà nước theo hình thức trả tiền thuê đất hằng năm thì chỉ được cho thuê lại đất với hình thức thu tiền hàng năm; đối với phần diện tích thuê từ Nhà nước dưới hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì Chủ đầu tư KCN có quyền cho thuê lại đất với hình thức thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hàng năm.

Vấn đề này đã phát sinh nhiều bất cập dẫn đến tranh chấp giữa các bên mà mâu thuẫn nhất là việc Chủ đầu tư KCN cho thuê lại đất thu tiền một lần nhưng trả tiền thuê đất hằng năm cho Nhà nước nên Nhà nước chỉ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hằng năm cho các dự án đầu tư thứ cấp, dẫn đến các Nhà đầu tư thứ cấp bị thiệt thòi, không có quyền sử dụng đất dài hạn dẫn

đến hạn chế trong việc chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, thế chấp đất đai cho các tổ chức tín dụng nhằm huy động nguồn vốn hợp pháp để bổ trợ nguồn vốn cho hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh.

Luật Đất đai năm 2013 đã có những quy định khá cụ thể về đất KCN, chủ thể sử dụng đất KCN và giao dịch cho thuê lại đất trong KCN. Tuy nhiên, qua áp dụng trên thực tế, những quy định về giao dịch cho thuê lại đất trong KCN có những bất cập nhất định, ảnh hưởng không nhỏ đến quyền lợi của chủ thể thuê lại đất trong KCN, cụ thể là Luật cho quyền chuyển tư đất trả tiền hằng năm chuyển qua đất trả tiền một lần nhưng chưa linh động quy định ngược lại, từ đất trả tiền một lần chuyển thành đất trả tiền hằng năm. Vấn đề này đã được những chủ thể sử dụng đất phản hồi về những khó khăn, vướng mắc này.

1.2.1. Căn cứ, điều kiện cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp

Các hoạt động của KCN được điều chỉnh bởi Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý Khu công nghiệp và Khu kinh tế; các quy định của pháp luật có liên quan như Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản,...

Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp là dự án đầu tư thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ; Trình tự, thủ tục đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, Nghị định số 35/2022/NĐ-CP và các quy định có liên quan.

Trong bối cảnh hội nhập phát triển kinh tế, thu hút đầu tư nước ngoài, việc tối ưu hóa sử dụng đất có ý nghĩa quan trọng để đạt được sự phát triển kinh tế bền vững. Vì vậy, việc cho thuê lại đất trong KCN cũng cần phải chặt chẽ nhằm đảm bảo sử dụng đất đúng mục đích, ổn định, tiết kiệm và có hiệu quả. Để thực hiện được việc phân giao quyền này một cách công bằng, hiệu quả và tránh lãng phí quỹ đất là việc không đơn giản. Luật Đất đai trong giai đoạn trước ngày 01/8/2024 (khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành) đã quy định về

căn cứ và điều kiện cho thuê đất, thuê lại đất có thể được hiểu một cách khái quát như sau:

Thứ nhất, về căn cứ cho thuê đất

Theo Điều 52 Luật Đất đai 2013 quy định về căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất như sau: (i) Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; (ii) Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Thứ hai, về điều kiện cho thuê đất:

Cho thuê lại đất là một trong những quyền của người sử dụng đất. Tuy nhiên để có thể thực hiện việc cho thuê, cho thuê lại thì người sử dụng đất phải đáp ứng được các điều kiện theo quy định của pháp luật.

Theo Điều 188 Luật Đất đai 2013 quy định về điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất như sau: (i) Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: (a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013; (b) Đất không có tranh chấp; (c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; (d) Trong thời hạn sử dụng đất; (ii) Ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, người sử dụng đất khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất còn phải có đủ điều kiện theo quy định tại các điều 189, 190, 191, 192, 193 và 194 của Luật Đất đai năm 2013; (iii) Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải

đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.

Ngoài các điều kiện kể trên, bên cho thuê đất và bên thuê đất phải đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự theo quy định của Bộ Luật Dân sự 2015.

Điều kiện đối với nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp phải đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 10 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP, cụ thể: (i) Điều kiện kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản (Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 nay là Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản 2023); (ii) Điều kiện để được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp theo quy định của pháp luật về đất đai (Điều 58 Luật Đất đai 2013) và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Sau khi Nhà đầu tư thực hiện hồ sơ xin quyết định chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN theo trình tự thủ tục, các Sở ban ngành liên quan, UBND tỉnh có KCN trên địa bàn và các Bộ ngành liên quan thẩm định trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư. Sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ, Chủ đầu tư KCN thực hiện các thủ tục pháp lý có liên quan như quy hoạch KCN, báo cáo đánh giá tác động môi trường của KCN, thủ tục PCCC, thủ tục đền bù giải phóng mặt bằng, thủ tục thuê đất của Nhà nước, thủ tục cấp phép xây dựng,... Sau khi thực hiện xong các thủ tục nêu trên, Chủ đầu tư KCN mới tiến hành đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng KCN như san lấp mặt bằng, xây dựng hệ thống đường giao thông; hệ thống cấp điện, hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, nước thải; nhà máy xử lý nước thải tập trung,... và chỉ khi hoàn thành cơ bản hạ tầng kỹ thuật đáp ứng nhu cầu đầu tư, sản xuất kinh doanh thì mới cho Nhà đầu tư thứ cấp thuê lại đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất kinh doanh. Pháp luật về đất đai

chưa quy định cụ thể điều kiện thuê lại đất trong KCN. Tuy nhiên Luật có quy định chung về sử dụng đất phải phù hợp quy hoạch của KCN.

1.2.2. Chủ thể, quyền và nghĩa vụ của các chủ thể trong hợp đồng cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp

Thứ nhất, về chủ thể được quyền cho thuê lại đất trong khu công nghiệp

Chủ thể được quyền cho thuê lại đất trong KCN là tổ chức kinh tế đã được cơ quan chức năng có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đối với KCN đó (gọi là Chủ đầu tư KCN).

Tại Điều 174, 175 Luật Đất đai 2013 và nay là Điều 33, 34 Luật Đất đai năm 2024 đã quy định quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm và một lần cho cả thời gian thuê.

Theo phân tích nêu trên, chủ thể được quyền cho thuê lại đất trong KCN là Chủ đầu KCN; ngoài các quy định về quyền và nghĩa vụ nêu tại Điều 33, 34 Luật Đất đai năm 2024, Chủ đầu tư KCN phải thực hiện đầy đủ các thủ tục pháp lý theo quy định và đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng KCN hoàn thành cơ bản thì mới đảm bảo điều kiện ký hợp đồng cho thuê lại đất thương phẩm gắn với hạ tầng kỹ thuật KCN. Tuy nhiên, ở đây có 2 vấn đề cần quan tâm khi ký hợp đồng cho thuê lại đất trong KCN, cụ thể: (1) phù hợp với ngành nghề thu hút đầu tư theo danh mục ngành nghề đã được cấp có thẩm quyền thẩm duyệt trong báo cáo đánh giá tác động môi trường của KCN đó; (2) hợp đồng thuê đất phải đảm bảo điều kiện theo quy định Khoản 2 Điều 149 Luật Đất đai 2013 và nay là khoản 3 Điều 202 Luật Đất đai 2024.

Thứ hai, về chủ thể được quyền thuê lại đất trong khu công nghiệp để thực hiện dự án đầu tư thứ cấp

Chủ thể thuê lại đất trong KCN là các tổ chức kinh tế, cá nhân trong và ngoài nước có nhu cầu sử dụng đất để xây dựng nhà máy, xí nghiệp, kho bãi hoặc

các công trình phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh trong KCN (gọi là Nhà đầu tư thứ cấp).

Theo quy định của pháp luật (Bộ luật Dân sự, Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp, Luật Đất đai), tất cả tổ chức, cá nhân, doanh nghiệp có đủ năng lực hành vi dân sự đều có thể thực hiện thủ tục thuê đất trong khu công nghiệp để đầu tư xây dựng nhà xưởng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tuy nhiên, mục tiêu ngành nghề sản xuất kinh doanh phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, phù hợp với ngành nghề thu hút đầu tư vào khu công nghiệp đó nhằm tránh xung khắc, xung đột về môi trường, phòng chống cháy nổ giữa các dự án liên kề. Ngoài ra, hợp đồng thuê lại đất trong khu công nghiệp, các giấy tờ pháp lý liên quan phải minh bạch theo đúng quy định của pháp luật¹.

Thứ ba, về quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng thuê lại đất trong khu công nghiệp

Theo quy định tại khoản 2 Điều 149 Luật Đất đai 2013 quy định Nhà nước cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất. Đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì người được Nhà nước cho thuê đất có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất hàng năm; đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì người được Nhà nước cho thuê đất có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hàng năm.

Khoản 3 Điều 149 Luật Đất đai 2013 quy định tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư vào sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất được thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu

¹ Điều 4 Bộ Luật Dân sự 2015; Điều 33 Luật Đầu tư 2014, Điều 58 Luật Đất đai 2013

tư nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng và có các quyền và nghĩa vụ sau đây: (i) Trường hợp thuê lại đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 174 (tặng cho, thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng; Góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật); (ii) Trường hợp thuê lại đất trả tiền thuê đất hàng năm thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 175 (thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại các tổ chức tín dụng; bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 189 của Luật này, người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định; góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định).

Theo đó, Chủ đầu tư KCN thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê đất một lần thì mới được quyền cho Nhà đầu tư thứ cấp thuê lại đất theo hình thức thu tiền một lần. Nhà đầu tư thứ cấp thuê lại đất trả tiền một lần thì có quyền sử dụng đất rộng hơn, được quyền tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, được góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Còn thuê đất trả tiền hàng năm thì có quyền hẹp hơn, hầu như chỉ được sử dụng đất, không được cầm cố thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuê hàng năm.

1.2.3. Một số nội dung khác có liên quan đến hợp đồng cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp

Thứ nhất, về thời hạn cho thuê lại đất trong khu công nghiệp

Tại khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai 2013 quy định về thời hạn cho thuê đất đối với tổ chức để sử dụng vào mục đích làm cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; tổ chức để thực hiện các dự án đầu tư; người Việt Nam định cư ở nước

ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được xem xét, quyết định trên cơ sở dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất nhưng không quá 50 năm. Đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà cần thời hạn dài hơn thì thời hạn giao đất, cho thuê đất không quá 70 năm. Theo đó, đối với đất khu công nghiệp (đất sản xuất phi nông nghiệp) trên địa bàn tỉnh Bình Thuận thì thời gian Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh khu công nghiệp không quá 50 năm.

Thời hạn cho thuê lại đất trong KCN là khoảng thời gian mà Chủ đầu tư KCN cho Nhà đầu tư thứ cấp thuê lại đất trong KCN được thỏa thuận trong hợp đồng cho thuê lại đất nhưng không được quá thời hạn hoạt động đã được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN đó.

Thứ hai, về hiệu lực của hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp

Hợp đồng cho thuê lại đất trong KCN phải được lập thành văn bản. Theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên.

Về hiệu lực của hợp đồng cho thuê lại đất có ý nghĩa trong việc xác định quyền và nghĩa vụ của các bên và là cơ sở cho việc giải quyết khi có mâu thuẫn, tranh chấp bất đồng xảy ra. Tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”.

Như vậy, quan hệ cho thuê lại đất trong KCN giữa Chủ đầu tư KCN và Nhà đầu tư thứ cấp có nhu cầu sử dụng đất được thiết lập trên cơ sở hợp đồng cho thuê lại đất với mục đích thực hiện dự án đầu tư. Về tính chất, hợp đồng cho thuê lại đất trong KCN cũng thể hiện thỏa thuận giữa các bên như thời hạn sử dụng đất, hình thức thuê đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính. Vì vậy, nó cũng mang tính chất của quan hệ dân sự, thương mại như các hợp đồng thuê tài sản khác. Tuy nhiên, đối với việc cho thuê lại đất để thực hiện dự án đầu tư trong KCN được thực hiện dưới sự điều chỉnh của nhiều ngành luật như: Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh bất động sản,... Vì vậy, hoạt động này không chỉ đơn thuần mang bản chất dân sự, thương mại mà còn mang yếu tố hành chính, thể hiện qua việc pháp luật quy định cụ thể về trình tự, thủ tục cho thuê lại đất trong KCN để thực hiện dự án đầu tư. Mặc dù chủ thể cho thuê lại đất là Chủ đầu tư KCN nhưng phải thông qua thủ tục Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Nhà đầu tư thứ cấp. Như vậy, Nhà đầu tư thứ cấp phải thực hiện đồng thời các nghĩa vụ đối với Chủ đầu tư hạ tầng và nghĩa vụ đối với Nhà nước trong quá trình sử dụng đất.

Thứ ba, về trình tự cho thuê đất và giao kết hợp đồng cho thuê lại đất trong khu công nghiệp

Theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 10 Luật Đất đai 2013, đất khu công nghiệp là một trong các loại đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, được phân loại với đất thương mại, dịch vụ. Do vậy, căn cứ quy định này, dự án đầu tư xây dựng kinh doanh KCN không phải là dự án sử dụng đất vào mục đích thương mại dịch vụ. Ngoài ra, dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh KCN thuộc đối tượng được miễn tiền thuê đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 149 Luật Đất đai 2013 và Khoản 10 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 6 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016). Như vậy, Dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh KCN thuộc trường hợp không phải đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo

quy định tại Điều 14b 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 (được sửa đổi bổ sung tại Khoản 12 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020).

Căn cứ Điều 59 Luật đất đai 2013, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư hạ tầng khu công nghiệp. Trình tự giao đất, cho thuê đất thực hiện theo quy tại Nghị định 43/2014/NĐ – CP và Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014, trong đó quy định rõ về hồ sơ xin thuê đất, thủ tục nộp hồ sơ xin thuê đất.

Sau khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, Chủ đầu tư KCN tổ chức đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng KCN theo thiết kế đã được cấp có thẩm quyền thẩm duyệt và hoàn chỉnh hạ tầng theo quy định thì mới được quyền ký hợp đồng cho Nhà đầu tư thứ cấp thuê lại đất. Luật Đất đai 2013 không quy định trình tự, thủ tục cho thuê lại đất trong KCN; giao kết hợp đồng cho thuê lại đất trong KCN được Chủ đầu tư KCN và Nhà đầu tư thứ cấp thỏa thuận theo quy định của Luật Dân sự.

Thứ tư, về triển khai thực hiện hợp đồng cho thuê lại đất trong khu công nghiệp

Triển khai thực hiện hợp đồng cho thuê lại đất là quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư thứ cấp. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng thuê lại đất trong KCN, Nhà đầu tư thứ cấp có trách nhiệm triển khai dự án và đưa đất vào sử dụng đúng tiến độ theo các nội dung đã đăng ký và ghi nhận tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

Theo điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai 2013 quy định đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử

dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng.

Theo quy định tại khoản 5 Điều 51 Nghị định 43/2014/NĐ – CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 2013 (được điều chỉnh tại khoản 36 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai) quy định trách nhiệm của Chủ đầu tư KCN: (i) Khi ký hợp đồng cho thuê đất, cho thuê lại đất phải xác định cụ thể tiến độ sử dụng đất tương ứng với tiến độ thực hiện dự án đầu tư và biện pháp xử lý nếu bên thuê đất, bên thuê lại đất không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ sử dụng đất đã giao kết trong hợp đồng; (ii) Chịu trách nhiệm trước Nhà nước và pháp luật về việc quản lý sử dụng đất trong khu công nghiệp; có trách nhiệm kiểm tra, theo dõi, đôn đốc bên thuê đất, thuê lại đất đưa đất vào sử dụng theo đúng tiến độ đã giao kết trong hợp đồng.

Trường hợp bên thuê đất, thuê lại đất không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng so với tiến độ đã giao kết trong hợp đồng thuê đất, thuê lại đất, trừ trường hợp bất khả kháng quy định tại khoản 1 Điều 15 của Nghị định này thì Chủ đầu tư KCN có trách nhiệm yêu cầu bên thuê đất, thuê lại đất thực hiện các biện pháp để đưa đất vào sử dụng hoặc có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê đất, thuê lại đất. Trường hợp bên thuê lại đất vẫn không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ kết quả kiểm tra, kết luận thanh tra thực hiện việc thu hồi đối với diện tích đất vi phạm của bên thuê đất, thuê lại đất và giao cho Chủ đầu tư KCN.

Thứ năm, hậu quả pháp lý của việc không tuân thủ hợp đồng cho thuê lại đất trong khu công nghiệp

Nếu trường hợp Chủ đầu tư KCN không tuân thủ quy định tại khoản 2

Điều 149 Luật Đất đai năm 2013 (nay là khoản 3 Điều 202 Luật Đất đai năm 2024), cụ thể là trả tiền thuê đất cho Nhà nước hằng năm nhưng cho Nhà đầu tư thứ cấp thuê lại đất thu tiền một lần sẽ gây hậu quả pháp lý rất nghiêm trọng; làm ảnh hưởng hoặc gây thiệt hại cho Nhà đầu tư thứ cấp. Vì khi Nhà đầu tư thứ cấp đã trả tiền thuê lại đất một lần nhưng Chủ đầu tư hạ tầng KCN chỉ trả tiền thuê đất hằng năm cho nhà nước thì Nhà nước chỉ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Nhà đầu tư thứ cấp theo hình thức thuê đất trả tiền hằng năm. Theo đó, Nhà đầu tư thứ cấp bị hạn chế quyền của người sử dụng đất so với hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê. Cụ thể là bị hạn chế quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; quyền cho thuê quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; quyền góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh; đặc biệt là quyền thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng nhằm huy động nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh (theo quy định tại khoản 5 Điều 202 Luật Đất đai năm 2024). Từ đó phát sinh tranh chấp, Nhà đầu tư thứ cấp có thể khiếu nại, khiếu kiện đòi Chủ đầu tư hạ tầng KCN bồi thường thiệt hại,...

Hậu quả pháp lý của việc không tuân thủ hợp đồng cho thuê lại đất trong KCN như đã nêu trên là Chủ đầu tư hạ tầng KCN vi phạm điều kiện cho thuê lại đất. Theo quy định tại Điều 20 Nghị định Nghị định số 19/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai quy định người sử dụng đất được nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm để đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp để cho thuê lại đất, nhưng đã cho thuê lại đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần kể từ ngày Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực: (i) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với trường hợp diện tích đất vi phạm dưới 0,5 héc ta; (ii) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với trường hợp diện tích đất vi phạm từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta; (iii) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với trường hợp diện tích đất vi phạm từ 01 héc ta đến

dưới 5 héc ta; (iv) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng đối với trường hợp diện tích đất vi phạm từ 5 héc ta trở lên; (v) Biện pháp khắc phục hậu quả: Buộc người sử dụng đất để xây dựng hạ tầng khu công nghiệp phải ký lại hợp đồng thuê đất với Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền một lần đối với diện tích đất vi phạm trong thời gian còn lại; tiền thuê đất phải trả một lần được thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai; Buộc người sử dụng đất để xây dựng hạ tầng khu công nghiệp phải nộp số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi cho thuê đất thu tiền thuê một lần trong thời gian vi phạm.

Số lợi bất hợp pháp được xác định theo quy định tại khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 19/2019/NĐ-CP (được điều chỉnh tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 04/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; tài nguyên nước và khoáng sản; khí tượng thủy văn; đo đạc và bản đồ) quy định trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất không đủ điều kiện trong trường hợp quy định tại Điều 20 (Nghị định số 19/2019/NĐ-CP) được xác định bằng giá trị cho thuê, cho thuê lại đất thực tế theo hợp đồng đã ký, tính trong thời gian đã cho thuê, cho thuê lại đất, nhưng không thấp hơn giá trị tiền thuê đất tính theo đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm theo quy định của pháp luật tại thời điểm lập biên bản vi phạm hành chính nhân (x) với diện tích đất cho thuê, cho thuê lại (x) với số năm đã cho thuê, cho thuê lại (trong đó giá đất của bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định).

Qua các nội dung trên, tác giả có một số nhận xét như sau:

Thứ nhất, Luật Đất đai năm 2013 đã quy định về điều kiện cho thuê lại đất trả tiền một lần và hàng năm (khoản 2 Điều 149 Luật Đất đai năm 2013). Tuy nhiên, Luật chưa quy định rõ việc chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm cho Nhà nước sang trả tiền một lần cho toàn bộ diện tích của KCN hay được quyền chuyển từ phần nhỏ diện tích trong KCN đó. Vì vậy, cả Chủ đầu tư KCN và cơ quan chức năng Nhà nước gặp nhiều vướng mắc trong thực thi áp dụng pháp luật

đối với quy định này. Trong khi đó, nếu Chủ đầu tư KCN phải chuyển hình thức thuê đất Nhà nước sang trả tiền một lần cho toàn bộ diện tích của KCN thì chi phí trả tiền thuê đất ban đầu quá lớn, trong khi thu hút đầu tư và cho thuê lại đất rất chậm, có khi mất hàng chục năm mới cho thuê được đất nên thường Chủ đầu tư KCN chọn phương án chuyển từng phần hoặc cho Nhà đầu tư thứ cấp thuê lại đất thu tiền một lần trước rồi mới thực hiện thủ tục chuyển sang đất thuê trả tiền một lần cho Nhà nước sau.

Thứ hai, mức xử lý vi phạm hành chính đối với trường hợp Chủ đầu tư KCN sử dụng đất được nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm để cho thuê lại đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần là quá thấp (tối đa 200 triệu đồng) so với số lợi bất hợp pháp có được.

Vì vậy, mặc dù Luật Đất đai 2013 đã khắc phục bất cập về điều kiện cho thuê lại đất trong KCN theo quy định của Luật Đất đai 2003. Nhưng thực tế áp dụng vẫn còn vướng mắc, khó khăn. Bên cạnh đó, mức chế tài xử lý vi phạm hành chính ở mức chưa cao, không đủ sức răn đe, hiệu lực hiệu quả thấp.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 1

Trong chương 1, tác giả đã trình bày, phân tích, luận giải một số nội dung sau:

Thứ nhất, đã trình bày, làm rõ một số nội dung liên quan đến hợp cho thuê lại đất trong KCN như: khái niệm, ý nghĩa, đặc điểm của hợp đồng cho thuê lại đất trong KCN; quá trình hình thành, phát triển các quy định pháp luật liên quan đến cho thuê lại đất trong KCN trong Luật Đất đai năm 2013 để làm tiền đề phân tích những nội dung trên theo Luật Đất đai 2024.

Thứ hai, bước đầu tác giả đã nắm được những nội dung cơ bản đối với hoạt động cho thuê lại đất trong KCN dựa trên những nguyên tắc nhất định. Thông qua đó, tác giả đã có được những cái nhìn đầu tiên về hoạt động cho thuê lại đất trong KCN, tạo cơ sở để tiếp tục nghiên cứu, phân tích thực tiễn áp dụng pháp luật đối với hợp đồng cho thuê lại đất tại các KCN trên địa bàn tỉnh Bình Thuận ở chương 2.

CHƯƠNG 2.

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ KẾT QUẢ THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG CHO THUÊ LẠI ĐẤT TẠI CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH BÌNH THUẬN

2.1. Thực trạng pháp luật về hợp đồng cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Thuận

2.1.1. Căn cứ, điều kiện cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp

Thứ nhất, về căn cứ cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp

Dự án KCN là dự án có sử dụng đất nhưng không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư mà là dự án thuộc diện quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư (thuộc trường hợp quy định tại điểm c Khoản 4 Điều 67 Luật Đất đai 2014).

Theo điểm b Khoản 3 Điều 116 Luật Đất đai 2024, đối với dự án quy định tại điểm c Khoản 4 Điều 67 Luật Đất đai 2014 thì căn cứ để cho thuê đất dựa vào quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Sau khi Chủ đầu tư KCN thuê đất của Nhà nước để đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật KCN, việc cho thuê lại đất trong KCN phụ thuộc vào hình thức thuê đất hằng năm hoặc thuê đất trả tiền một lần theo quy định tại Khoản 3 Điều 202 Luật Đất đai 2024 (trước đây là khoản 2 Điều 149 Luật Đất đai 2013).

Về căn cứ cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp hiện nay chưa được pháp luật về đất đai quy định cụ thể, Chủ đầu tư KCN căn cứ vào nhu cầu thuê lại đất của các doanh nghiệp khác để bố trí cho thuê lại đất phù hợp với quy hoạch và ngành nghề thu hút đầu tư vào KCN đó.

Thứ hai, về điều kiện cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp

Luật Đất đai năm 2024 và trước đây là Luật Đất đai năm 2013 đều có quy

định điều kiện cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư hạ tầng KCN. Cụ thể dự án đầu tư KCN thuộc trường hợp dự án có sử dụng đất (thuê đất trực tiếp của Nhà nước), tại khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai 2024 (trước đây là khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai năm 2013) quy định người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải đáp ứng các điều kiện sau đây: (i) Ký quỹ hoặc các hình thức bảo đảm khác theo quy định của pháp luật về đầu tư (Căn cứ vào quy mô, tính chất và tiến độ thực hiện của từng dự án đầu tư, mức ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án đầu tư từ 01% đến 03% vốn đầu tư của dự án đầu tư, cụ thể: Đối với phần vốn đến 300 tỷ đồng, mức ký quỹ là 3%; Đối với phần vốn trên 300 tỷ đồng đến 1.000 tỷ đồng, mức ký quỹ là 2%; Đối với phần vốn trên 1.000 tỷ đồng, mức ký quỹ là 1%); (ii) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư và điều kiện khác theo quy định của pháp luật có liên quan (cụ thể, Doanh nghiệp phải có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta, không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên; Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác); (iii) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai (cụ thể việc xác định vi phạm quy định của pháp luật về đất đai dựa trên kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với các dự án do doanh nghiệp đó làm chủ đầu tư tại địa phương được lưu trữ tại Sở Tài nguyên và Môi trường nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường. Nội dung công bố về tình trạng vi phạm pháp luật đất đai và kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai trên trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường, Cục Quản lý đất đai đối với các dự án thuộc địa phương khác).

Theo quy định tại khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai 2024 người sử dụng đất muốn thực hiện quyền cho thuê đất thì phải có các điều kiện sau: (i) Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài

sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; (ii) Đất không có tranh chấp hoặc tranh chấp đã được giải quyết bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài đã có hiệu lực pháp luật; (iii) Quyền sử dụng đất không bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự; (iv) Trong thời hạn sử dụng đất; (v) Quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật.

Tóm lại, do đặc thù của Dự án KCN nên Nhà nước quy định về điều kiện sử dụng đất, điều kiện kinh doanh bất động sản nhằm đảm bảo hiệu lực hiệu quả đối với việc cho thuê đất để đầu tư kinh doanh hạ tầng KCN. Tuy nhiên, Luật Đất đai 2024 và trước đây là Luật Đất đai 2013 đều không quy định điều kiện đối với Nhà đầu tư thứ cấp thuê lại đất trong KCN để thực hiện dự án đầu tư. Tuy nhiên Luật có quy định chung về sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch và ngành nghề thu hút đầu tư vào KCN đó.

2.1.2. Chủ thể, quyền và nghĩa vụ của các chủ thể trong hợp đồng cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp

Thứ nhất, về chủ thể trong hợp đồng cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp

Trên cơ sở mối quan hệ cung cầu giữa Chủ đầu tư KCN (bên có nhu cầu cho thuê lại đất trong KCN) với Nhà đầu tư thứ cấp (bên cần thuê lại đất để thực hiện dự án đầu tư trong KCN), biến đất đai thành tư liệu sản xuất tạo ra các lợi ích về kinh tế. Việc xây dựng quy định về chủ thể trong quan hệ cho thuê lại đất trong KCN để thực hiện các dự án đầu tư thứ cấp nhằm xác định địa vị pháp lý của các bên và đưa ra các quyền và nghĩa vụ thông qua các địa vị pháp lý đó. Chủ thể tham gia quan hệ cho thuê lại đất để thực hiện dự án đầu tư thứ cấp trong KCN bao gồm Chủ đầu tư KCN và Nhà đầu tư thứ cấp.

(i) Chủ đầu tư KCN: Pháp luật Việt Nam thừa nhận chế độ sở hữu toàn dân về đất đai: Đất đai thuộc sở hữu toàn dân và Nhà nước là đại diện chủ sở hữu. Tuy

nhiên, Nhà nước không trực tiếp sử dụng đất mà trao quyền sử dụng đất cho Chủ đầu tư KCN bằng hình thức Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất. Theo quy định tại khoản 1 Điều 123 Luật Đất đai 2024 quy định thẩm quyền cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư KCN là Ủy ban nhân dân tỉnh. Sau khi Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định cho Chủ đầu tư KCN thuê đất thì Chủ đầu tư KCN mới tiến hành đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng KCN như san lấp mặt bằng, xây dựng hệ thống đường giao thông; hệ thống cấp điện, hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, nước thải; nhà máy xử lý nước thải tập trung,... và chỉ khi hoàn thành cơ bản hạ tầng kỹ thuật đáp ứng nhu cầu đầu tư, sản xuất kinh doanh thì mới cho Nhà đầu tư thứ cấp thuê lại đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất kinh doanh trong KCN.

(ii) Nhà đầu tư thứ cấp: Là bên có nhu cầu thuê lại đất đã có đầy đủ kết cấu hạ tầng để thực hiện dự án đầu tư. Do đó, bên thuê lại đất gồm cá nhân, tổ chức trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, người nước ngoài hoặc doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Nhà đầu tư thứ cấp thuê lại đất trong KCN phải sử dụng đất đúng mục đích, phù hợp với quy hoạch của KCN, trả tiền thuê lại đất cho Chủ đầu tư hạ tầng KCN và được Nhà nước bảo hộ quyền sử dụng đất thông qua việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Nhà đầu tư thứ cấp.

Tóm lại, chủ thể sử dụng đất KCN gồm: (i) Chủ thể sử dụng đất để kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN (Chủ đầu tư KCN); và (ii) Chủ thể sử dụng đất trong KCN để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (Nhà đầu tư thứ cấp) bao gồm các tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Nghĩa là bất cứ ai có nhu cầu sử dụng đất trong KCN đều có thể thuê lại đất của Chủ đầu tư KCN để thực hiện dự án đầu tư thứ cấp trong KCN. Đây là những chủ thể sẽ đăng ký đầu tư, đăng ký kinh doanh và tổ chức sản xuất, kinh doanh dịch vụ trong KCN phù hợp với ngành nghề thu hút đầu tư vào KCN đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Thứ hai, về quyền và nghĩa vụ của các chủ thể trong hợp đồng cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp

Tại Điều 202 Luật Đất đai năm 2024 quy định về đất khu công nghiệp: (1) Việc quản lý, sử dụng đất khu công nghiệp phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; (2) Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; (3) Chủ đầu tư đã được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp theo hình thức trả tiền thuê đất hằng năm thì được quyền chuyển sang hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với toàn bộ hoặc từng phần diện tích đất kinh doanh. Đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì chủ đầu tư có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất hằng năm; đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì chủ đầu tư có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hằng năm; đối với phần diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp theo quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư không phải nộp tiền thuê đất; (4) Thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư trong khu công nghiệp theo thời hạn hoạt động của dự án đầu tư; (5) Người thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng trong khu công nghiệp có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

- Trường hợp thuê lại đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 33 của Luật Đất đai 2024 (cụ thể như: *chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất; cho thuê quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất; cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất; thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng; góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất với tổ chức trong nước, cá nhân, người gốc Việt Nam*

định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật).

- Trường hợp thuê lại đất trả tiền thuê đất hằng năm thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 34 của Luật Đất đai 2024 (*cụ thể như: thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng ; bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất, bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất khi đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 46 của Luật này; góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn thuê đất; cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất*).

Như vậy, trước đây theo quy định tại Điều 56 Luật Đất đai 2013, đối tượng được thuê đất trả tiền hàng năm và một lần được gộp chung trong một quy định; nay Luật Đất đai 2024 quy định việc cho thuê đất thì đối tượng đã được phân chia ra rõ ràng và chi tiết hơn. Bên cạnh đó, trước đây các doanh nghiệp và cá nhân chỉ được phép thay đổi từ trả tiền thuê đất hàng năm sang trả tiền một lần cho cả thời gian thuê chứ chưa quy định về quyền chuyển đổi ngược lại (khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai năm 2013). Tuy nhiên, Luật Đất đai 2024 đã bổ sung thêm quy định việc các tổ chức kinh tế, cá nhân, người Việt Nam định cư tại nước ngoài, tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì có thể lựa chọn chuyển sang trả tiền hàng năm (khoản 2 Điều 30 Luật Đất đai 2024). Việc điều chỉnh lại quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất của Luật Đất đai 2024 chắc chắn sẽ phần nào giúp các doanh nghiệp đang phải trả tiền thuê đất một lần có thể chuyển theo hàng năm, giúp giảm áp lực về tài chính hơn trước.

2.1.3. Một số nội dung khác có liên quan đến hợp đồng cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp

Thứ nhất, về hình thức thuê đất

Là cách thức chuyển giao quyền sử dụng đất từ Nhà nước sang cho Chủ đầu tư hạ tầng KCN, bằng quyết định hành chính và được thực hiện thông qua hợp đồng cho thuê đất giữa cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (Ủy ban nhân dân tỉnh) và Chủ đầu tư KCN. Theo đó, Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất - là việc Nhà nước quyết định trao quyền sử dụng đất cho Chủ đầu tư KCN thông qua hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất trên cơ sở quyết định cho thuê đất.

Đối với chủ thể là Chủ đầu tư hạ tầng KCN, có hai hình thức được Nhà nước cho thuê đất, đó là hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền hàng năm và hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án KCN. Mặc dù trường hợp thuê đất để đầu tư kinh doanh KCN có thể được lựa chọn một trong hai hình thức trả tiền một lần hoặc hàng năm. Tuy nhiên, hình thức trả tiền thuê đất một lần và trả tiền thuê đất hàng năm có một số khác biệt trong đó quan trọng nhất là quyền, nghĩa vụ của bên thuê đất.

Về hình thức trả tiền, nếu được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần thì Chủ đầu tư KCN phải trả tiền một lần cho cả vòng đời dự án (thường là 50 năm) theo giá thuê ghi trong hợp đồng. Thông thường, đối với loại hình đầu tư KCN đặt sức ép về tài chính khá lớn lên Chủ đầu tư KCN, vì diện tích KCN rất lớn. Ngược lại, thuê đất của Nhà nước trả tiền hàng năm thì Chủ đầu tư KCN sẽ căn cứ theo hợp đồng thuê đất, hằng năm đến kỳ trả tiền thì sẽ nộp vào ngân sách Nhà nước và số tiền thuê đất được chia đều trong cả khoảng thời gian thuê, giảm áp lực về tài chính giai đoạn đầu của dự án. Tuy nhiên, đối với hình thức trả tiền thuê đất một lần cho Nhà nước thì Chủ đầu tư KCN chủ động hơn trong phương án cho thuê lại đất. Vì tại khoản 3 Điều 202 Luật Đầu tư 2024 (trước đây là khoản 2 Điều 149 Luật Đất đai 2013) đều quy định *“Thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì người được Nhà nước cho thuê đất có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất hàng năm; đối với phân diện tích thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì người được Nhà nước cho thuê đất có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hàng năm”*.

Đối với chủ thể là Nhà đầu tư thứ cấp, tương tự như trường hợp Chủ đầu tư KCN thuê đất của Nhà nước để thực hiện dự án đầu tư KCN, hình thức thuê lại đất để thực hiện các dự án đầu tư trong KCN là cách thức chuyển giao lại quyền sử dụng đất từ Chủ đầu tư KCN sang cho Nhà đầu tư thứ cấp thông qua hợp đồng cho thuê lại đất (đất đã hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật) giữa Chủ đầu tư KCN và Nhà đầu tư thứ cấp nhưng có sự bảo trợ của Nhà nước bằng việc Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Nhà đầu tư thứ cấp, trong đó có quy định rõ nội dung thuê lại quyền sử dụng đất của Chủ đầu tư KCN theo hình thức trả tiền hằng năm hoặc một lần.

Ở đây, phụ thuộc vào mục tiêu sử dụng và năng lực tài chính, Nhà đầu tư thứ cấp sẽ lựa chọn thuê lại đất bằng hình thức trả tiền hằng năm hoặc trả tiền một lần cho cả vòng đời dự án. Căn cứ vào hình thức trả tiền thuê đất, Nhà nước xây dựng các quyền và nghĩa vụ đối với trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê và thuê đất trả tiền hằng năm quy định tại Điều 33, 34 Luật Đất đai 2024 (trước đây là Điều 174, 175 Luật Đất đai 2013). Nếu Nhà đầu tư thứ cấp chọn hình thức thuê lại đất trả tiền một lần thì phải trả tiền một lần cho toàn bộ thời gian thuê (cho cả vòng đời dự án) theo giá thuê ghi trong hợp đồng. Thông thường, đối với loại hình này đặt sức ép khá lớn đối với Nhà đầu tư thứ cấp vì khoản tài chính để trả tiền thuê đất một lần là khá lớn. Tuy nhiên, đối với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần thì Nhà đầu tư thứ cấp có nhiều quyền lợi hơn, có quyền sử dụng đất rộng hơn (được thực hiện các quyền chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho, góp vốn.... bằng quyền sử dụng đất,...). Ngược lại, thuê lại đất trả tiền hằng năm thì Nhà đầu tư thứ cấp trả tiền thuê đất hằng năm cho Chủ đầu tư KCN theo kỳ hạn nêu trong hợp đồng thuê lại đất, giảm áp lực tài chính hơn nhưng bị hạn chế quyền lợi, chỉ được thực hiện quyền lợi đối với tài sản đầu tư trên đất.

Tóm lại, Luật Đất đai 2013 nhìn chung cũng cho phép người sử dụng đất trả tiền thuê đất hàng năm được chuyển sang trả tiền thuê đất một lần. Tuy nhiên, Luật Đất đai 2013 chưa nêu rõ có cho phép thay đổi hình thức trả tiền thuê đất đối với các thửa đất riêng biệt trong khu công nghiệp hay không. Theo đó, có thể có quan

điểm chặt chẽ cho rằng Chủ đầu tư KCN chỉ được phép chuyển đổi sang hình thức trả tiền thuê một lần đối với toàn bộ khu đất khu công nghiệp mà không được chuyển đổi hình thức thuê đất đối với một phần đất khu công nghiệp.

Luật Đất đai 2024 quy định rõ việc cho phép Chủ đầu tư KCN trả tiền thuê đất hàng năm được chuyển sang hình thức trả tiền thuê đất một lần cho toàn bộ hoặc một phần diện tích đất thuê. Quy định mới này tạo điều kiện cho cả Chủ đầu tư KCN và người thuê đất trong việc đàm phán hình thức trả tiền thuê đất phù hợp hơn so với Luật Đất đai 2013. Ngoài ra, Luật Đất đai 2024 quy định rõ việc điều chỉnh lại quyền lựa chọn chuyển hình thức trả tiền thuê đất một lần sang hàng năm, giúp giảm áp lực về tài chính cho nhà đầu tư.

Thứ hai, về thời hạn cho thuê đất trong khu công nghiệp

Theo khoản 1 Điều 51 Nghị định 43/2014/NĐ-CP (sửa đổi tại khoản 36 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP) quy định thời hạn sử dụng đất KCN như sau: Thời hạn sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề theo thời hạn của dự án đầu tư. Trường hợp thời hạn của dự án đầu tư dài hơn thời hạn sử dụng đất còn lại của khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề thì doanh nghiệp đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề phải thực hiện thủ tục xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho phù hợp nhưng tổng thời hạn sử dụng đất không quá 70 năm và phải nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất đối với diện tích đất được gia hạn sử dụng.

Khoản 1 Điều 172 Luật Đất đai 2024 quy định thời hạn cho thuê đất để doanh nghiệp thực hiện các dự án đầu tư được xác định dựa trên thời hạn hoạt động của dự án hoặc văn bản xin giao đất, thuê đất nhưng không vượt quá 50 năm. Trường hợp dự án đầu tư có thời hạn hoạt động trên 50 năm theo Luật Đầu tư năm 2020, thời hạn cho thuê đất sẽ được áp dụng theo thời gian hoạt động của dự án, nhưng tối đa không quá 70 năm. Trường hợp, không cần lập dự án đầu tư, thời hạn sử dụng đất sẽ được xem xét dựa trên văn bản xin thuê đất nhưng không vượt quá

50 năm. Khi hết thời hạn thuê đất, người sử dụng đất có thể xin gia hạn nếu đáp ứng đủ các điều kiện pháp lý như: Đất đang được sử dụng đúng mục đích, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt và thời hạn gia hạn không vượt quá giới hạn tối đa của thời hạn thuê đất (50 năm hoặc 70 năm), Nhà nước sẽ xem xét gia hạn thời hạn sử dụng đất, nhưng không vượt quá giới hạn tối đa quy định nêu trên.

Theo đó, thời hạn thuê lại đất trong KCN để thực hiện dự án đầu tư thứ cấp phải phù hợp với thời hạn hoạt động của Dự án hạ tầng KCN. Điều này có nghĩa là Nhà đầu tư thứ cấp trong KCN không được phép thuê lại đất từ Chủ đầu tư KCN trong thời gian dài hơn thời hạn hoạt động của dự án hạ tầng KCN đó. Tuy nhiên, Luật còn quy định thêm rằng trong trường hợp thời hạn hoạt động của dự án đầu tư vượt quá thời hạn sử dụng đất còn lại của khu công nghiệp thì Chủ đầu tư KCN phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho phù hợp, với điều kiện tổng thời hạn sử dụng đất không quá 70 năm. Hiện chưa rõ quy định này sẽ áp dụng như thế nào trên thực tế. Vì một KCN thường có nhiều dự án đầu tư thứ cấp với thời hạn hoạt động khác nhau và có những dự án có thời hạn lên đến 70 năm thì Chủ đầu tư KCN không thể nộp đơn xin điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho toàn bộ KCN chỉ để đáp ứng nhu cầu số một dự án có thời hạn lên 70 năm. Trên thực tế, các nhà đầu tư trong KCN thường xác định thời hạn hoạt động của dự án phù hợp với thời hạn sử dụng đất còn lại của khu công nghiệp.

Tóm lại, nhìn chung thì so với Luật Đất đai 2013 thì thời hạn sử dụng đất được quy định trong Luật Đất đai 2024 không có nhiều điểm khác biệt và cơ bản đảm bảo được quyền sở hữu đất đai thuộc toàn dân do Nhà nước làm đại diện chủ sở hữu trong đó có Nhà đầu tư thứ cấp trong KCN. Tuy nhiên, thời hạn cho thuê lại đất trong KCN phụ thuộc vào thời hạn của Dự án đầu tư hạ tầng KCN (không quá 50 năm). Nhưng quá trình đền bù giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của KCN mất thời gian rất dài (có khi hàng chục năm) nên thời hạn cho thuê lại đất trong KCN tương đối ngắn, giảm giá trị sử dụng đất và chưa đáp ứng nhu cầu đối với dự án có quy mô lớn, thời gian hoàn vốn lâu.

Thứ ba, về trình tự, thủ tục cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp

Tại Điều 228 Luật Đất đai 2024 quy định trình tự, thủ tục cho thuê đất đối với trường hợp cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất như sau: Nộp hồ sơ đề nghị cho thuê đất; Cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm rà soát, kiểm tra hồ sơ, tổ chức trích đo, trích lục; tính tiền tiền thuê đất; nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật; Cơ quan có chức năng quản lý đất đai chuyển hồ sơ đến tổ chức đăng ký đất đai hoặc chi nhánh của tổ chức đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính; ký hợp đồng thuê đất với Nhà nước; tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi được Nhà nước cho thuê đất và đầu tư xây dựng hạ tầng KCN đảm bảo điều kiện cho thuê đất; Chủ đầu tư KCN giao kết hợp đồng cho thuê lại đất trong KCN với Nhà đầu tư thứ cấp theo trình tự như sau: Ký hợp đồng đặt cọc (giữ đất); Xin cấp phép đầu tư; Ký kết hợp đồng thuê đất chính thức; thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất. Luật Đất đai 2024 không quy định trình tự, thủ tục cho thuê lại đất trong KCN; việc giao kết hợp đồng cho thuê lại đất trong KCN được Chủ đầu tư KCN và Nhà đầu tư thứ cấp thỏa thuận theo quy định của Luật Dân sự.

Thứ tư, về triển khai thực hiện hợp đồng cho thuê lại đất trong khu công nghiệp

Tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai 2024 (trước đây quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai 2013) quy định “*Đất được Nhà nước giao, cho thuê, cho phép chuyển mục đích sử dụng, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư; trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với*

tiến độ ghi trong dự án đầu tư thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng không quá 24 tháng và phải nộp bổ sung cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian được gia hạn; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất và chi phí đầu tư vào đất còn lại, trừ trường hợp do bất khả kháng”.

Tại Điều 93 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định trách nhiệm của chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp: (a) *Khi ký hợp đồng cho thuê đất, thuê lại đất phải xác định cụ thể tiến độ sử dụng đất theo tiến độ thực hiện dự án đầu tư; kiểm tra, theo dõi, đôn đốc bên thuê đất, thuê lại đất đưa đất vào sử dụng theo đúng tiến độ đã giao kết trong hợp đồng; (b) Hằng năm, chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và công bố công khai diện tích đất chưa cho thuê, cho thuê lại trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên trang thông tin điện tử của chủ đầu tư, cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất.*

Trường hợp bên thuê lại đất không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng so với tiến độ đã ký kết trong hợp đồng cho thuê lại đất, trừ trường hợp bất khả kháng thì chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp có trách nhiệm như sau: (a) Yêu cầu bên thuê đất, thuê lại đất thực hiện các biện pháp để đưa đất vào sử dụng; (b) Báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh các trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm đưa đất vào sử dụng và công khai trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Trường hợp chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp đã thực hiện các biện pháp quy định tại khoản 3 Điều này mà bên thuê lại đất vẫn không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai thì đơn phương chấm dứt hợp đồng cho thuê đất, cho thuê lại đất và kiến nghị Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi

đối với diện tích đất vi phạm của bên thuê lại đất để bàn giao cho chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp. Việc xử lý quyền và nghĩa vụ có liên quan giữa chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp và thuê lại đất thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

Tóm lại, Chủ đầu tư hạ tầng KCN có trách nhiệm đôn đốc Nhà đầu tư thứ cấp triển khai dự án, đưa đất vào sử dụng đúng tiến độ ghi trong hợp đồng thuê lại đất. Trong trường hợp Nhà đầu tư thứ cấp không thực hiện đúng quy định (trừ trường hợp bất khả kháng) thì đề xuất UBND tỉnh xử lý đất theo quy định của pháp luật.

2.2. Kết quả thực hiện pháp luật hợp đồng cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Thuận

2.2.1. Kết quả cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Thuận

Theo thông tin từ Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Bình Thuận (Công văn số 620/KCN-ĐT&DN ngày 17/6/2024 của Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Bình Thuận về nhu cầu chuyển hình thức thuê đất trả tiền hằng năm sang thuê đất trả tiền một lần đối với các dự án đầu tư trong KCN); đến ngày 17/6/2024, trên địa bàn tỉnh Bình Thuận có 09 KCN đã được Thủ tướng Chính phủ cấp quyết định chủ trương đầu tư (Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp) với tổng diện tích 3.003,43 ha. Trong đó có 06 KCN đã triển khai xây dựng kết cấu hạ tầng và thu hút các nhà đầu tư thứ cấp với tổng diện tích 1.093,43 ha với 734,52 ha đất công nghiệp cho thuê (đất thương phẩm). Trong đó, các chủ đầu tư hạ tầng KCN đã thực hiện thuê đất Nhà nước với hình thức trả tiền hằng năm 669,58 ha và thuê đất Nhà nước với hình thức trả tiền một lần 64,94 ha. Các chủ đầu tư hạ tầng KCN cho các doanh nghiệp thứ cấp thuê lại đất công nghiệp với hình thức trả tiền hằng năm 161,07 ha và hình thức trả tiền một lần 96,81 ha. Tình hình cho thuê lại đất cụ thể đối với từng KCN như sau:

- KCN Phan Thiết giai đoạn 1: Diện tích 68 ha; trong đó có 51,44 ha đất

công nghiệp cho thuê (đất thương phẩm), số diện tích đất còn lại là đất hạ tầng kỹ thuật và công viên cây xanh. Hiện nay KCN này đã hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật và thu hút được 40 dự án thứ cấp (34 dự án thuê đất và 06 dự án thuê lại nhà xưởng dư thừa), tỷ lệ lấp đầy đạt 100% diện tích đất cho thuê. Trước đây, Chủ đầu tư hạ tầng KCN đã thuê đất Nhà nước theo hình thức trả tiền thuê đất hằng năm đối với 100% diện tích đất công nghiệp cho thuê. Trong quá trình thu hút đầu tư, có phát sinh 03 dự án (2,91 ha) có nhu cầu chuyển từ hình thức trả tiền thuê đất hằng năm sang trả một lần/vòng đời dự án; nên chủ đầu tư hạ tầng KCN đã thực hiện thủ tục trả tiền thuê đất một lần cho Nhà nước. Sau khi chủ đầu tư hạ tầng KCN trả tiền thuê đất một lần cho nhà nước, chủ đầu tư hạ tầng KCN đã phối hợp với nhà đầu tư thứ cấp thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ thuê đất hằng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho 03 dự án nói trên.

- *KCN Phan Thiết giai đoạn 2*: Diện tích 40,7 ha; trong đó có 31,08 ha đất công nghiệp cho thuê (đất thương phẩm), số diện tích đất còn lại là đất hạ tầng kỹ thuật và công viên cây xanh. Hiện nay KCN này đã hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật và thu hút được 11 dự án đầu tư thứ cấp (10 dự án thuê đất và 01 dự án thuê lại nhà xưởng dư thừa) với diện tích đất cho thuê 23,01 ha, tỷ lệ lấp đầy đạt 74,02%. Trước đây, Chủ đầu tư hạ tầng KCN đã thuê đất Nhà nước theo hình thức trả tiền thuê đất hằng năm đối với 100% diện tích đất công nghiệp cho thuê. Trong quá trình thu hút đầu tư, chủ đầu tư hạ tầng KCN Phan Thiết giai đoạn 2 đã cho nhà đầu tư thứ cấp thuê đất với các hình thức cụ thể như sau:

+ Có 03 dự án (7,93 ha) được Chủ đầu tư hạ tầng KCN thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê đất một lần cho nhà nước và đã thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả tiền một lần.

+ Có 06 dự án (13,53 ha) thuê đất trả tiền một lần nhưng chủ đầu tư hạ tầng chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính trả tiền thuê đất một lần đối với Nhà nước, chưa thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả tiền

một lần cho các doanh nghiệp.

- + Có 01 dự án (1,54 ha) cho thuê đất trả tiền hằng năm và 01 dự án thuê lại nhà xưởng dư thừa (0,1354 ha).

- *KCN Hàm Kiệm I*: Diện tích 132,67 ha; trong đó có 90,78 ha đất công nghiệp cho thuê (đất thương phẩm), số diện tích đất còn lại là đất hạ tầng kỹ thuật và công viên cây xanh. Hiện nay KCN này đã hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật và thu hút được 16 dự án thứ cấp (15 dự án thuê đất và 01 dự án thuê lại nhà xưởng dư thừa) với diện tích đất đã cho thuê 38,17 ha, tỷ lệ lấp đầy 42,03%. Trước đây, Chủ đầu tư hạ tầng KCN đã thuê đất Nhà nước theo hình thức trả tiền thuê đất hằng năm đối với 100% diện tích đất công nghiệp cho thuê. Trong quá trình thu hút đầu tư, chủ đầu tư hạ tầng KCN Hàm Kiệm I đã cho nhà đầu tư thứ cấp thuê đất với các hình thức cụ thể như sau:

- + Có 7 dự án (15,57 ha) cho thuê đất trả tiền một lần, được Chủ đầu tư hạ tầng KCN thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê đất một lần cho nhà nước và đã thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả tiền một lần.

- + Có 4 dự án (4,72 ha) cho thuê đất trả tiền một lần, đã được UBND tỉnh cho chủ trương chuyển từ hình thức thuê đất hằng năm sang một lần nhưng chưa xác định được giá đất cụ thể để thanh toán tiền thuê đất một lần cho Nhà nước.

- + Có 3 dự án (5,48 ha) thuê đất trả tiền một lần, chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính trả tiền thuê đất một lần đối với Nhà nước, chưa thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả tiền một lần cho các doanh nghiệp.

- + Có 01 dự án (12,39 ha) cho thuê đất trả tiền hằng năm và 01 dự án thuê lại nhà xưởng dư thừa (2,0999 ha).

- *KCN Hàm Kiệm II*: Diện tích 402,06 ha; trong đó có 261 ha đất công nghiệp cho thuê (đất thương phẩm), số diện tích đất còn lại là đất hạ tầng kỹ thuật và công viên cây xanh. Hiện nay, KCN Hàm Kiệm II đã cơ bản hoàn

chính hạ tầng kỹ thuật và thu hút được 16 dự án thứ cấp (15 dự án thuê đất và 01 dự án thuê lại nhà xưởng dư thừa) với diện tích đã cho thuê là 75 ha, tỷ lệ lấp đầy đạt 28,74%. Trước đây, chủ đầu tư hạ tầng KCN Hàm Kiệm II đã thuê đất Nhà nước

theo hình thức trả tiền thuê đất hằng năm đối với 100% diện tích đất công nghiệp

cho thuê. Trong quá trình thu hút đầu tư, chủ đầu tư hạ tầng KCN Hàm Kiệm II đã cho nhà đầu tư thứ cấp thuê đất với các hình thức cụ thể như sau:

- + Có 07 dự án (38,53 ha) thuê trả tiền thuê đất một lần, chủ đầu tư hạ tầng

KCN đã thực hiện trả tiền thuê đất một lần cho Nhà nước và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một lần cho nhà đầu tư thứ cấp.

- + Có 01 dự án (2,41 ha) thuê trả tiền thuê đất một lần, đã được UBND tỉnh cho chủ trương chuyển từ hình thức thuê đất hằng năm sang một lần nhưng chưa xác định được giá đất cụ thể để thanh toán tiền thuê đất một lần cho Nhà nước.

- + Có 02 dự án (5,73 ha) thuê trả tiền thuê đất một lần nhưng chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính trả tiền thuê đất một lần đối với Nhà nước, chưa thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả tiền một lần cho các doanh nghiệp.

- + Có 05 dự án (28,33 ha) cho thuê đất trả tiền hằng năm và 01 dự án thuê lại nhà xưởng dư thừa (0,393 ha).

Tác giả thống kê từ ngày 01/7/2014 (Luật Đất đai 2013 có hiệu lực) đến ngày 31/7/2024, Chủ đầu tư của các KCN trên địa bàn tỉnh Bình Thuận đã ký 57 hợp đồng cho thuê lại đất trong KCN; trong đó có 25 hợp đồng cho thuê lại đất theo hình thức thu tiền hằng năm và 32 hợp đồng cho thuê lại đất theo hình thức thu tiền một lần cho toàn bộ vòng đời dự án. Tại thời điểm giao kết các hợp đồng, toàn bộ phần diện tích đất cho thuê lại tại 32 hợp đồng nêu trên đều

là đất do Chủ đầu tư KCN thuê của Nhà nước với hình thức trả tiền hằng năm.

Trong quá trình thực hiện giao kết hợp đồng cho thuê lại đất của 32 hợp đồng nêu trên, một số Chủ đầu tư hạ tầng KCN đã tích cực thực hiện nghĩa vụ của mình theo giao kết trong hợp đồng. Nghĩa là sau khi ký hợp đồng và bàn giao đất trên thực địa, Chủ đầu tư KCN đã phối hợp với cơ quan chức năng để xác định giá đất cụ thể (cho toàn bộ vòng đời dự án thứ cấp) và thực hiện thủ tục nộp tiền thuê đất một lần cho Nhà nước (đã thực hiện cho phần diện tích tương ứng của 15/32 hợp đồng nêu trên) và đã tiến hành thực hiện thủ tục chỉnh lý biến động đất đai và được cơ quan đăng ký đất đai cập nhật chuyển từ hình thức trả tiền thuê lại đất hằng năm sang thuê lại đất trả tiền một lần vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Nhà đầu tư thứ cấp. Còn lại 17/32 hợp đồng chưa được các Chủ đầu tư KCN trả tiền thuê đất cho Nhà nước một lần (do nhiều nguyên nhân) nên tạm thời thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các Nhà đầu tư thứ cấp này theo hình thức thuê lại đất trả tiền hằng năm (thực tế Chủ đầu tư KCN đã thu tiền cho thuê lại đất một lần theo hợp đồng đã ký kết).

Qua rà soát, phân tích các trường hợp nêu trên và trao đổi với người hướng dẫn thực tập tại Ban Quản lý các KCN tỉnh Bình Thuận, trong số 17 hợp đồng chưa được Chủ đầu tư KCN trả tiền thuê đất một lần cho Nhà nước thì có 11 hợp đồng Chủ đầu tư KCN mong muốn được trả tiền thuê đất một lần cho Nhà nước để hoàn thành nghĩa vụ giao kết hợp đồng với Nhà đầu tư thứ cấp nhưng chưa thực hiện được; còn lại 06 hợp đồng (tập trung vào KCN Phan Thiết giai đoạn 2) Chủ đầu tư KCN này không tuân thủ thực hiện nghĩa vụ giao kết hợp đồng với Nhà đầu tư thứ cấp. Nguyên nhân Chủ đầu tư KCN này nhận thấy việc đóng tiền thuê đất một lần cho nhà nước chiếm tỷ trọng cao trong giá trị hợp đồng cho thuê lại đất đã giao dịch nên muốn trì hoãn, không muốn thực hiện nghĩa vụ giao kết hợp đồng với Nhà đầu tư thứ cấp, đề xuất thỏa thuận lại hợp đồng.

Theo Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Bình Thuận nhận xét, trong quá trình thu hút đầu tư vào các KCN, phần nhiều các doanh nghiệp thứ cấp đều có nhu cầu thuê đất với hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả vòng đời dự án. Vì vậy, hiện tại Chủ đầu tư của 03 KCN đã sử dụng diện tích đất thuê của Nhà nước với hình thức trả tiền hằng năm nhưng cho các doanh nghiệp thứ cấp thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất một lần, với tổng diện tích là 31,87 ha. Việc này là chưa đảm bảo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Từ đó, các Chủ đầu tư KCN này chưa thể thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hình thức trả tiền một lần cho các doanh nghiệp như đã ký kết hợp đồng cho thuê đất. Việc này đã ảnh hưởng đến quyền lợi của các doanh nghiệp, gây khiếu nại kéo dài, ảnh hưởng đến môi trường thu hút đầu tư vào các KCN của tỉnh.

Tóm lại, Quá trình nghiên cứu tác giả nhận thấy, Luật Đất đai 2003 không quy định Nhà nước cho thuê đất thu tiền một lần. Nghĩa là Chủ đầu tư KCN trả tiền thuê đất cho Nhà nước hằng năm nhưng được quyền cho Nhà đầu tư thứ cấp thuê lại đất thu tiền một lần. Đến khi Luật Đất đai 2013 có hiệu lực (01/7/2014), các Chủ đầu tư KCN tiếp tục lấy đất thuê hằng năm của Nhà nước cho các Nhà đầu tư thứ cấp thuê lại đất theo hình thức thu tiền một lần cho cả thời gian thuê với cam kết sẽ thực hiện nghĩa vụ chuyển hình thức trả tiền thuê đất hằng năm sang trả tiền thuê đất một lần cho Nhà nước để có cơ sở thực hiện thủ tục cập nhật biến động đất đai từ hằng năm sang một lần trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Nhà đầu tư thứ cấp. Trong trường hợp này, Chủ đầu tư KCN áp dụng pháp luật đối với hợp đồng cho thuê lại đất trong KCN sai quy định tại Khoản 2 Điều 149 Luật Đất đai 2013. Tuy nhiên, khoảng hở của pháp luật ở chỗ Nhà nước vẫn cho Chủ đầu tư KCN thực hiện thủ tục chuyển từ hình thức trả tiền thuê đất hằng năm cho Nhà nước sang hình thức thuê đất trả tiền một lần đối với một phần diện tích đất trong KCN (kể cả phần diện tích đất Chủ đầu tư KCN đã hợp đồng cho Nhà đầu tư thứ cấp thuê lại đất hằng năm mà không xét đến quy định tại Khoản 2 Điều 149 Luật Đất đai 2013). Vấn đề này

đã được cơ quan chức năng của Nhà nước thực hiện thành công việc chuyển đổi từ đất thuê hằng năm sang đất thuê trả tiền một lần (giai đoạn từ năm 2015 đến năm 2018) và Chủ đầu tư KCN cũng hoàn thành nghĩa vụ như cam kết đối với Nhà đầu tư thứ cấp nên không phát sinh tranh chấp, khiếu nại. Riêng 17 hợp đồng phát sinh sau năm 2018 bị vướng chỉ đạo của Trung ương về hạn chế cho thuê đất trả tiền một lần nên các cơ quan chức năng lúng túng chưa giải quyết. Vấn đề này Chủ đầu tư KCN, Nhà đầu tư thứ cấp đã phản ánh kiến nghị nhiều lần lên các cơ quan chức năng nhưng đến nay vẫn chưa xử lý được. Cụ thể, ngày 07/3/2023, Công ty CP Đầu tư Bình Tân có Công văn số 05/CV.BT báo cáo khó khăn vướng mắc trong việc cho thuê đất theo hình thức thu tiền một lần đối với các doanh nghiệp thứ cấp trong khu công nghiệp,...

2.2.2. Thực trạng giải quyết của các cơ quan chức năng đối với những vướng mắc liên quan đến hợp đồng cho thuê lại đất tại các Khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Thuận

Trong thời gian qua, việc cho thuê lại đất tại các KCN trên địa bàn tỉnh Bình Thuận phát sinh nhiều vướng mắc. Tình hình giải quyết vướng mắc nêu trên của các cơ quan chức năng tỉnh Bình Thuận như sau:

Thứ nhất, về trách nhiệm của các cơ quan Nhà nước

Một là, đối với Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Bình Thuận

Tiếp nhận phản ánh, kiến nghị của Nhà đầu tư thứ cấp về việc họ đã trả tiền thuê lại đất cho Chủ đầu tư KCN theo hợp đồng thuê lại đất với hình thức trả tiền một lần cho cả thời gian thuê (vòng đời dự án). Nhưng Chủ đầu tư KCN không thực hiện nghĩa vụ của mình đối với Nhà đầu tư thứ cấp về việc thực hiện thủ tục trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với hình thức thuê lại đất trả tiền một lần. Theo đó, Ban Quản lý các KCN đã xác minh, làm rõ nội dung và mời các bên trao đổi, đề xuất hướng xử lý. Kết quả, không phải Chủ đầu tư KCN không thực hiện nghĩa vụ của mình đối với Nhà đầu tư thứ cấp nhưng do gặp khó khăn vướng mắc về quan điểm áp dụng

pháp luật về đất đai và chỉ đạo của cấp trên nên Chủ đầu tư KCN chưa thực hiện được thủ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với hình thức thuê lại đất trả tiền một lần.

Nhằm giải quyết khó khăn, vướng mắc cũng như bức xúc của Nhà đầu tư thứ cấp và cả Chủ đầu tư KCN, Ban Quản lý các KCN đã tổ chức nhiều cuộc họp với các Sở ban ngành, kiến nghị UBND tỉnh xem xét, giải quyết vướng mắc liên quan đến việc cho thuê đất trả tiền một lần đối với các dự án đầu tư trong KCN để các doanh nghiệp hưởng đầy đủ quyền lợi của người sử dụng đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền một lần (thế chấp vay vốn ngân hàng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất,...). Cụ thể năm 2023, Ban Quản lý các KCN đã có Công văn số 303/KCN-ĐT-DN ngày 13/4/2023 trình UBND tỉnh xem xét tháo gỡ; trên cơ sở đó UBND tỉnh đã ban hành Công văn số 3619/UBND-KT ngày 22/9/2023 chỉ đạo các Sở ban ngành giải quyết vướng mắc liên quan đến việc cho thuê đất trả tiền một lần đối với các dự án đầu tư trong KCN.

Hai là, đối với Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường)

Sở đã tham mưu giải quyết và đã cấp được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhiều dự án đầu tư trong KCN theo hình thức trả tiền thuê đất một lần (thông qua Chủ đầu tư hạ tầng trình hồ sơ) mặc dù trước đó Chủ đầu tư KCN sử dụng đất thuê trả tiền hằng năm cho Nhà nước nhưng cho Nhà đầu tư thứ cấp thuê lại thu tiền một lần. Tuy nhiên, chính sách xác định giá đất cụ thể do UBND tỉnh ban hành qua các năm có sự thay đổi nên gặp khó khăn, bất cập trong việc xác định giá đất cho thuê lại trả tiền một lần đối với các dự án trong KCN (cụ thể như: Quyết định số 37/2020/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 về việc ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Thuận áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024; Quyết định số 03/2021/QĐ-UBND ngày 08/01/2021 về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Bình Thuận năm 2021; Quyết định số 08/2015/QĐ-UBND ngày 02/3/2015 về việc

ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (trong đó quy định giá đất cụ thể để tính bồi thường về đất); Quyết định số 2603/QĐ-UBND ngày 08/9/2016 về việc ban hành quy chế về tổ chức và hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Bình Thuận; Quyết định số 2608/QĐ-UBND ngày 27/9/2018 (được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 2251/QĐ-UBND ngày 15/9/2020) về việc ban hành quy chế phối hợp trong công tác xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Bình Thuận).

Theo Kết luận số 36-KL/TW ngày 06/9/2018 của Bộ Chính trị, trong đó có chỉ đạo các địa phương nghiên cứu hạn chế cho thuê đất thu tiền một lần, tiến đến thực hiện chủ trương cho thuê đất hàng năm nhằm đảm bảo nguồn thu ổn định lâu dài. Theo đó, Sở rất lúng túng trong việc xử lý các dự án thực hiện xác định giá đất cụ thể có hình thức sử dụng đất thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hay là theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong thời gian chưa có quy định mới về pháp luật đất đai.

Vì những khó khăn, vướng mắc về xác định giá đất cụ thể để cho thuê đất trả tiền một lần như trên nên Sở Tài nguyên và Môi trường chưa tham mưu UBND tỉnh giải quyết dứt điểm kiến nghị của doanh nghiệp, trong đó có doanh nghiệp trong KCN.

Theo đó, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tổng hợp khó khăn vướng mắc và đề xuất kiến nghị UBND tỉnh xem xét tháo gỡ tại Công văn số 3937/STNMT-CCQLĐT ngày 24/8/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận báo cáo về việc giải quyết vướng mắc liên quan đến việc cho thuê đất trả tiền một lần đối với các dự án đầu tư trong khu công nghiệp.

Ba là, đối với Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận

Qua nhiều lần chỉ đạo các Sở ban ngành của tỉnh tham gia tháo gỡ vướng mắc nhưng do ý kiến chỉ đạo tại Kết luận số 36-KL/TW ngày 06/9/2018 của Bộ Chính trị nên UBND tỉnh đã có Báo cáo chuyên đề số 304/BC-UBND ngày 17 tháng 12 năm 2021 trình Thường trực Tỉnh ủy về việc xác định giá đất cụ thể để

tính thu tiền thuê đất, tiền sử dụng đất đối với các dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh. Trong đó đã nêu cụ thể những khó khăn, vướng mắc liên quan đến việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền một lần đối với các dự án đầu tư và đề xuất kiến nghị Tỉnh ủy xem xét cho chủ trương tháo gỡ. Tiếp theo, UBND tỉnh có ý kiến chỉ đạo trong khi chờ Quốc hội sửa đổi Luật Đất đai năm 2013, nhằm đảm bảo có lộ trình và thống nhất trong chỉ đạo điều hành của Đảng và Nhà nước trên địa bàn tỉnh thì việc lựa chọn hình thức sử dụng đất chủ yếu thực hiện theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Vì vậy UBND tỉnh tạm dừng việc xem xét, giải quyết việc xin chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang hình thức thuê đất trả tiền một lần đối với phần diện tích đất trong KCN *(Thông báo số 99/TB-UBND ngày 17/5/2021 của UBND tỉnh Bình Thuận về kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh tại cuộc họp nghe báo cáo những khó khăn, vướng mắc trong công tác xác định giá đất cụ thể tính thu tiền thuê đất, tiền sử dụng đối với các dự án trên địa bàn tỉnh Bình Thuận)*. Đến ngày 22/9/2023 UBND tỉnh Bình Thuận có Công văn số 3619/UBND-KT về việc giải quyết vướng mắc liên quan đến việc cho thuê đất trả tiền một lần đối với các dự án đầu tư trong khu công nghiệp. Tuy nhiên, đến nay, khi Luật Đất đai 2024 có hiệu lực nhưng các khó khăn, vướng mắc liên quan đến xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất một lần cho phần đất trong KCN vẫn chưa được giải quyết.

Thứ hai, về hậu quả pháp lý của việc không tuân thủ quy định của pháp luật đối với hợp đồng cho thuê lại đất trong khu công nghiệp

Với tư cách là người học và đang nghiên cứu về thực trạng bất cập trong việc thực hiện hợp đồng cho thuê lại đất trong KCN, tác giả đánh giá hậu quả pháp lý của việc không tuân thủ quy định của pháp luật đối với hợp đồng cho thuê lại đất dưới ba góc độ như sau:

Một là, về phía Chủ đầu tư KCN trong điều kiện thuê đất của Nhà nước theo hình thức trả tiền hàng năm nhưng ký 17 hợp đồng (diện tích đất 31,87 ha) cho các Nhà đầu tư thứ cấp thuê lại đất theo hình thức thu tiền một lần cho

toàn bộ vòng đời dự án là vi phạm pháp luật về đất đai. Cụ thể là vi phạm điều kiện cho thuê lại đất được quy định tại khoản 2 Điều 149 Luật Đất đai năm 2013 (nay là tại khoản 3 Điều 202 Luật Đất đai năm 2024). Hậu quả pháp lý, Chủ đầu tư KCN có thể bị xử lý vi phạm theo quy định tại khoản 2 Điều 18 Nghị định 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; đồng thời có thể bị Nhà đầu tư thứ cấp khởi kiện và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật về dân sự, thương mại,...

Hai là, về phía cơ quan chức năng của Nhà nước chậm giải quyết vướng mắc cho Chủ đầu tư KCN trong việc xác định giá đất cụ thể để nộp tiền thuê đất một lần cho Nhà nước là chưa thực hiện tốt chức trách nhiệm vụ được giao, chưa tạo điều kiện giải quyết vướng mắc cho nhà đầu tư, ảnh hưởng môi trường đầu tư của tỉnh.

Ba là, cán bộ công chức lấy ý kiến chỉ đạo của Bộ Chính trị nêu tại Kết luận số 36-KL/TW ngày 06/9/2018 (chỉ đề cập nghiên cứu hạn chế hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhằm khuyến cáo các địa phương khai thác nguồn lực đất đai ổn định, có nguồn thu lâu dài qua các năm) để trì hoãn, sợ trách nhiệm, chậm tháo gỡ vướng mắc là có biểu hiện vi phạm quy định tại Nghị định 71/2023/NĐ-CP ngày 20/9/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 112/2020/NĐ-CP ngày 18/9/2020 về xử lý kỷ luật cán bộ, công chức, viên chức; trong đó bổ sung thêm hành vi bị xử lý kỷ luật đối với cán bộ, công chức, viên chức “Né tránh, đùn đẩy, không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ chức trách, nhiệm vụ theo quy định của pháp luật”.

2.2.3. Đánh giá kết quả thực hiện hợp đồng cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Thuận

Thứ nhất, về mặt tích cực

Pháp luật cho thuê lại đất trong KCN tạo điều kiện thuận lợi cho Chủ đầu tư dự án hạ tầng KCN yên tâm bỏ vốn đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật KCN, tạo quỹ đất “thương phẩm” và linh động trong việc cho thuê lại đất mang đến nguồn thu lớn nhất cho Chủ đầu tư KCN.

Thông qua việc Chủ đầu tư hạ tầng KCN đã bỏ vốn đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật KCN hoàn chỉnh, đáp ứng điều kiện tổ chức hoạt động sản xuất kinh doanh. Tạo điều kiện cho Nhà đầu tư thứ cấp tiếp cận đất đai đã có hạ tầng kỹ thuật mà không cần phải bỏ thời gian công sức để đầu tư cơ sở hạ tầng. Đặc biệt là giảm bớt thời gian, công sức làm các thủ tục hành chính như trường hợp trực tiếp thuê đất của Nhà nước bên ngoài KCN.

Việc Nhà nước cho Chủ đầu tư hạ tầng KCN thuê đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN, giúp Nhà nước bổ sung nguồn thu từ việc cho thuê đất; thu hút được nhiều nhà đầu tư trong và ngoài nước vào đầu tư, tạo được công ăn việc làm cho người lao động địa phương, tiêu thụ sản phẩm, nguyên vật liệu do địa phương sản xuất; đóng góp ngân sách thông qua việc đóng thuế của doanh nghiệp. Tạo khu sản xuất tập trung dễ quản lý, góp phần đảm bảo ổn định và phát triển kinh tế của địa phương.

Tùy vào điều kiện, khả năng tài chính cụ thể mà Nhà đầu tư có thể tiếp cận đất đai để đầu tư dự án trong KCN thông qua hình thức cho thuê lại đất trả tiền thuê đất hằng năm hoặc trả tiền thuê đất một lần cho toàn bộ vòng đời dự án để có các quyền sử dụng đất rộng hơn như chuyển quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, dễ dàng thế chấp vay vốn từ các tổ chức tín dụng...

Nhìn chung, pháp luật đất đai đã bước đầu công khai, minh bạch và tính khả thi trong việc thuê lại đất của Chủ đầu tư KCN để thực hiện dự án đầu tư. Tạo hành lang pháp lý khá an toàn cho các chủ thể tham gia hợp đồng thuê lại đất trong KCN. Các bên tham gia hợp đồng cho thuê lại đất trong KCN có quyền tự do, tự nguyện giao kết hợp đồng. Việc quy định về các điều kiện để chủ thể giao kết hợp đồng và các biện pháp chế tài nếu các bên không tuân thủ các điều

kiện an toàn cho các chủ thể tham gia hợp đồng cơ bản đã rõ ràng.

Thứ hai, về một số tồn tại, hạn chế

Một là, về pháp luật đất đai liên quan đến việc cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp

(i) Về công tác phân cấp, phân quyền quản lý nhà nước đối với đất đai tại các khu công nghiệp: Việc phân cấp quản lý đất đai trong KCN chưa rõ ràng, chồng chéo và chưa hiệu quả. Ban Quản lý các KCN là cơ quan quản lý nhà nước trực tiếp đối với KCN nhưng chức năng quản lý đất đai chưa quy định cụ thể, không có bộ phận thanh tra nên khó khăn trong việc theo dõi, đôn đốc đưa đất vào sử dụng hoặc sử dụng đất không đúng mục đích, không đúng quy hoạch sử dụng đất.

(ii) Về thời hạn cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp: Thời hạn cho thuê lại đất trong KCN phụ thuộc vào thời hạn của Dự án đầu tư hạ tầng KCN (không quá 50 năm). Tuy nhiên, quá trình đền bù giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của KCN mất thời gian rất dài nên thời hạn cho thuê lại đất trong KCN tương đối ngắn, giảm giá trị sử dụng đất, kém hấp dẫn đầu tư.

(iii) Về giá cho thuê đất:

+ Về giá Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư hạ tầng KCN: Dự án đầu tư KCN thuộc trường hợp nhà nước phải đền bù giải phóng mặt bằng, chuyển mục đích sử dụng đất sau đó mới cho Chủ đầu tư KCN thuê đất. Tuy nhiên, thực tế giá Nhà nước cho Chủ đầu tư KCN thuê đất lại rẻ hơn chi phí Nhà nước bỏ ra để đền bù giải phóng mặt bằng. Vấn đề này lý giải theo góc độ ưu đãi nhằm phát triển kinh tế xã hội, thu hút các nhà đầu tư thứ cấp vào đầu tư trong KCN, giải quyết việc làm cho người dân, thu ngân sách thông qua thuế và phí,... nhưng ở góc độ tài chính thì giá đất Nhà nước cho Chủ đầu tư KCN thuê đất lại rẻ hơn chi phí Nhà nước bỏ ra để đền bù giải phóng mặt bằng là chưa hợp lý.

+ Về giá cho thuê lại đất trong KCN: Giá đất công nghiệp (đất thương

phẩm) trong KCN được hình thành từ chi phí đầu tư bao gồm chi phí thuê đất của Nhà nước, xây dựng kết cấu hạ tầng KCN, chi phí vốn và các chi phí quản lý dự án khác cấu thành. Tuy nhiên, việc pháp luật về đất đai chưa quy định khung giá cho thuê lại đất trong KCN cũng có những bất cập, dẫn đến hiện tượng đầu cơ đất đai trong KCN, các Nhà đầu tư thứ cấp khó tiếp cận đất đai, ảnh hưởng môi trường đầu tư của địa phương và thất thu ngân sách Nhà nước.

Hai là, về việc đảm bảo thực thi pháp luật về cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp

(i) Về phía các chủ thể sử dụng đất tại các khu công nghiệp:

Qua nghiên cứu, tác giả nhận thấy có nhiều Chủ đầu tư KCN trên địa bàn tỉnh Bình Thuận lấy đất thuê của Nhà nước với hình thức trả tiền hằng năm cho các Nhà đầu tư thứ cấp thuê lại đất với hình thức thu tiền thuê đất một lần cho toàn bộ vòng đời dự án (với tổng diện tích là 31,87 ha) là vi phạm quy định nêu tại khoản 2 Điều 149 Luật Đất đai 2013 nay là khoản 3 Điều 202 Luật Đầu tư 2024 *“Thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì người được Nhà nước cho thuê đất có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất hàng năm; đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì người được Nhà nước cho thuê đất có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hàng năm”*.

Việc thỏa thuận giao kết hợp đồng cho thuê lại đất trong KCN theo hình thức trả tiền một lần như trên là chưa đảm bảo quy định pháp luật về đất đai. Hậu quả, chưa thể thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hình thức trả tiền một lần cho các Nhà đầu tư thứ cấp. Vấn đề này đã ảnh hưởng đến quyền lợi của Nhà đầu tư thứ cấp, dẫn đến khiếu nại, đơn thư kéo dài; ảnh hưởng đến môi trường thu hút đầu tư vào các KCN của tỉnh.

(ii) Về phía cơ quan Nhà nước:

Cơ quan chức năng triển khai thực hiện pháp luật về đất đai chưa đảm bảo, các khó khăn vướng mắc trong việc làm giá chậm tháo gỡ. Từ đó, thủ tục chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hằng năm sang trả tiền thuê đất một lần

cho toàn bộ vòng đời của dự án trong KCN chưa giải quyết. Đã ảnh hưởng đến quyền của người sử dụng đất được quy định tại Luật Đất đai.

Mặt khác, cơ quan chức năng của Nhà nước chưa áp dụng pháp luật triệt để, ít thanh kiểm tra việc thực hiện quy định tại khoản 2 Điều 149 Luật Đất đai 2013 nay là khoản 3 Điều 202 Luật Đầu tư 2024 nhằm ngăn chặn kịp thời việc Chủ đầu tư KCN lấy đất thuê của Nhà nước với hình thức trả tiền hằng năm cho các Nhà đầu tư thứ cấp thuê lại đất với hình thức thu tiền thuê đất một lần cho toàn bộ vòng đời dự án. Chưa có biện pháp xử lý triệt để theo quy định của pháp luật đối với các trường hợp này (thậm chí chưa kiểm tra xử lý vi phạm hành chính) mà lại tham mưu cấp có thẩm quyền ban hành Quyết định cho thuê lại đất trả tiền thuê đất một lần cho phần diện tích đã ký hợp đồng với Nhà đầu tư thứ cấp trước đó là đất thuê của Nhà nước hằng năm. Cách làm này đã được thực hiện thành công đối với các hợp đồng thuê lại đất giai đoạn từ giai đoạn 2015 đến 2018 và chỉ bị vướng mắc không tiếp tục thực hiện được đối với các hợp đồng phát sinh từ năm 2019 đến nay (kể từ khi Trung ương có Kết luận số 36-KL/TW). Điều này chứng tỏ cơ quan chức năng thực thi pháp luật về cho thuê lại đất trong KCN chưa đảm bảo.

Ba là, một số tồn tại hạn chế khác

Ngoài tồn tại hạn chế nêu trên, còn có tồn tại hạn chế mang tính chủ trương, chỉ đạo của Đảng. Vấn đề này có thể nói việc thực thi pháp luật về đất đai chưa đảm bảo, phụ thuộc vào cách chỉ đạo, cách hiểu, cách làm khác nhau của các cơ quan có thẩm quyền (cụ thể, tại Kết luận số 36-KL/TW ngày 06/9/2018 của Bộ Chính trị trong đó có chỉ đạo hạn chế việc cho thuê đất thu tiền một lần dẫn đến tạm dừng việc xem xét, giải quyết việc xin chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang hình thức thuê đất trả tiền một lần đối với phần diện tích đất trong KCN). Điều này đã bị các Nhà đầu tư phản ánh vì bị thiệt thòi về quyền lợi chính đáng của họ và vấn đề này chưa được giải quyết (kể cả khi Luật Đất đai 2024 có hiệu lực) gây bức xúc cho các Nhà đầu tư thuê lại đất trong KCN.

Thứ ba, nguyên nhân của tồn tại hạn chế

Một là, việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất một lần rất nhạy cảm, phức tạp, nội dung xác định giá đất liên quan nhiều ngành, nhiều lĩnh vực trong khi các chính sách quy định về xác định giá đất cụ thể còn chưa đầy đủ, thiếu chặt chẽ, chưa rõ ràng dẫn đến còn có nhiều cách hiểu khác nhau từ việc xác định doanh thu đến việc xác định chi phí đầu tư yêu cầu của công tác định giá phải đảm bảo tính chính xác cao, vừa phải tránh thất thu ngân sách nhà nước, vừa phải phù hợp với giá cả thị trường để chủ đầu tư không khiếu nại. Điều này, gây khó khăn trong việc định giá đất, dẫn đến thời gian định giá đất kéo dài làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Nhà đầu tư.

Hai là, cán bộ công chức có nghiệp vụ chuyên môn yếu trong khâu tổ chức thực hiện và thẩm định hồ sơ chưa đáp ứng yêu cầu, chưa linh hoạt trong việc nghiên cứu để tháo gỡ các vướng mắc, vừa làm vừa lo ngại, ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư; công tác chỉ đạo, điều hành chưa thật sự quyết liệt, triệt để, sợ trách nhiệm.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 2

Trong chương 2, tác giả đã phân tích, luận giải, làm rõ các nội dung sau:

Thứ nhất, tác giả đã đánh giá được thực trạng pháp luật cho thuê lại đất tại các KCN trên địa bàn tỉnh Bình Thuận như: căn cứ và điều kiện cho thuê lại đất; chủ thể trong quan hệ cho thuê lại đất; hình thức thuê lại đất gắn với quyền và nghĩa vụ của các chủ thể trong quan hệ cho thuê lại đất; thời hạn cho thuê lại đất; trình tự, thủ tục cho thuê lại đất để thực hiện dự án đầu tư trong KCN,...

Thứ hai, tác giả đã đã tổng hợp được kết quả thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng cho thuê lại đất tại các KCN cũng như thực trạng giải quyết những vướng mắc liên quan đến việc cho thuê lại đất trong các KCN của các cơ quan chức năng tỉnh Bình Thuận.

Thứ ba, tác giả đã nhận diện và phân tích hậu quả pháp lý của việc không tuân thủ quy định của pháp luật đối với hợp đồng cho thuê lại đất trong KCN.

Thứ tư, tác giả đã nhận xét, đánh giá được những mặt tích cực, tồn tại hạn chế và nguyên nhân tồn tại hạn chế về mặt pháp luật đất đai liên quan đến việc cho thuê lại đất trong KCN và việc đảm bảo thực thi pháp luật về cho thuê lại đất trong KCN.

Thông qua đó, tác giả nghiên cứu những phương hướng, giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về cho thuê lại đất trong KCN ở chương 3 của Đề án tốt nghiệp.

CHƯƠNG 3.

ĐỊNH HƯỚNG HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ KIẾN NGHỊ MỘT SỐ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT, NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG CHO THUÊ LẠI ĐẤT TẠI CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH BÌNH THUẬN

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về hợp đồng cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp

Thứ nhất, hoàn thiện pháp luật về hợp đồng cho thuê lại đất trong KCN đảm bảo chế độ sở hữu toàn dân về đất đai, đảm bảo phù hợp với điều kiện kinh tế thị trường, công nghiệp hóa - hiện đại hóa và hội nhập quốc tế; phù hợp với chủ trương 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 hợp đồng cho thuê lại đất trong KCN phải chú trọng đến chính sách tài chính, tạo điều kiện để ổn định chi phí đầu vào cho các chủ thể tham gia hoạt động cho thuê lại đất trong KCN; pháp luật về hợp đồng cho thuê lại đất trong KCN phải đặt trong mối quan hệ chặt chẽ với hoàn thiện tổng thể pháp luật đất đai, các lĩnh vực khác có liên quan.

Thứ ba, xây dựng cơ chế đồng bộ nhằm thực thi có hiệu quả các quy định về hợp đồng cho thuê lại đất trong KCN để thực hiện các dự án đầu tư thứ cấp trong KCN thông qua việc ban hành những quy định cụ thể hơn về thẩm quyền, trách nhiệm của cơ quan quản lý đất đai trong KCN; xây dựng các quy định về tuân thủ kỷ luật, kỷ cương đối với hình thức cho thuê lại đất trong KCN dựa trên nhu cầu của người sử dụng đất và quy hoạch phân khu chức năng của KCN đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thẩm duyệt.

Thứ tư, nghiên cứu chỉ định phương pháp xác định giá đất cho loại hình

KCN để các tổ chức thẩm định giá đất cụ thể và các cơ quan liên quan dễ thực hiện. Đồng thời ban hành mốc giá đất cụ thể đối với từng KCN trước khi đi vào hoạt động để làm căn cứ xác định giá cho thuê lại đất tại các thời điểm khác nhau bằng cách nhân với hệ số. Tránh tình trạng phải xác định giá đất cụ thể cho từng dự án thứ cấp như hiện nay mất nhiều thời gian, công sức, chi phí và đặc biệt là sự rủi ro cho các tổ chức thẩm định giá đất cũng như các cơ quan nhà nước có liên quan.

Thứ năm, Ủy ban nhân dân tỉnh củng cố quy định liên quan nhằm xem xét giải quyết nhanh các phản ánh, kiến nghị về xác định giá đất cụ thể để cho thuê lại đất trong KCN theo hình thức trả tiền một lần. Đồng thời nghiên cứu cơ chế áp dụng cho đội ngũ cán bộ công chức làm công tác xác định giá đất cụ thể, cả về chế độ phụ cấp công vụ và chế độ miễn trừ xử lý hình sự đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể chưa đúng với thực tiễn do nguyên nhân khách quan, không có động cơ vụ lợi để họ yên tâm công tác.

Thứ sáu, sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện chế tài xử lý nghiêm minh các hành vi vi phạm pháp luật đất đai đối với trường hợp lấy đất trả tiền hàng năm cho các Nhà đầu tư thứ cấp trong KCN thuê lại đất theo hình thức thu tiền một lần nhằm góp phần hạn chế vi phạm của Chủ đầu tư KCN.

3.2. Kiến nghị một số giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hợp đồng cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Thuận

3.2.1. Kiến nghị một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp

Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng cho thuê lại đất trong KCN đòi hỏi mang tính khách quan nhằm bảo đảm cho các chủ thể tham gia giao dịch được thực hiện các quyền một cách thuận lợi, dễ dàng; các cơ quan thực thi pháp luật có đầy đủ cơ sở để xử lý và giải quyết các yêu cầu và nguyện vọng của người thuê lại đất; góp

phân giải phóng những ách tắc, những điểm nghẽn, sự thiếu thống nhất và đồng bộ của pháp luật gây ra. Với những bất cập chỉ ra ở trên, tác giả đề xuất một số giải pháp sau đây:

Thứ nhất, về công tác phân cấp, phân quyền quản lý nhà nước về cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp

Theo quy định tại Điều 51 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 2013 (được sửa đổi tại khoản 36 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai 2013) và nay là Điều 93 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 2024, trong đó tại khoản 3,4 có quy định về trách nhiệm của Chủ đầu tư KCN: “3. Trường hợp bên thuê đất, thuê lại đất không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng so với tiến độ đã ký kết trong hợp đồng thuê đất, thuê lại đất, trừ trường hợp bất khả kháng thì chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp có trách nhiệm như sau: (a) Yêu cầu bên thuê đất, thuê lại đất thực hiện các biện pháp để đưa đất vào sử dụng; (b) Báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh các trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm đưa đất vào sử dụng và công khai trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; 4. Trường hợp chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp đã thực hiện các biện pháp quy định tại khoản 3 Điều này mà bên thuê đất, thuê lại đất vẫn không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai thì đơn phương chấm dứt hợp đồng cho thuê đất, cho thuê lại đất và kiến nghị Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đối với diện tích đất vi phạm của bên thuê đất, thuê lại đất để bàn giao cho chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp; Việc xử lý quyền và nghĩa vụ có liên quan giữa chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp và bên thuê đất, thuê lại đất thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự”.

Qua nghiên cứu thực tiễn, tác giả nhận thấy Nhà nước giao trách nhiệm cho Chủ đầu tư KCN như khoản 3,4 Điều 93 Nghị định 102/2024/NĐ-CP là không khả thi. Vì Chủ đầu tư KCN là một tổ chức kinh tế và chính tổ chức kinh tế này ký hợp đồng cho Nhà đầu tư thứ cấp thuê lại đất vì mục tiêu lợi nhuận và họ cũng không muốn gặp phải những rắc rối, rủi ro và giảm uy tín khi đơn phương chấm dứt hợp đồng cho thuê lại đất, nhất là hợp đồng cho thuê lại đất thu tiền một lần. Vì vậy, các vấn đề tồn tại vướng mắc phát sinh trong việc cho thuê lại đất trong KCN sẽ bị buông lỏng quản lý hoặc quản lý không hiệu lực hiệu quả.

Theo đó, tác giả kiến nghị giải pháp hoàn thiện pháp luật về cho thuê lại đất trong KCN đối với trường hợp nêu trên, cụ thể là điều chỉnh trách nhiệm của Chủ đầu tư KCN nêu tại khoản 3,4 Điều 93 Nghị định 102/2024/NĐ-CP sang trách nhiệm của Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh. Vì Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh là cơ quan quản lý nhà nước trực tiếp đối với các KCN trên địa bàn tỉnh.

Thứ hai, về thời hạn cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư tại các khu công nghiệp

Hiện nay các KCN nằm ngoài Khu kinh tế chỉ được thuê đất với thời hạn không quá 50 năm. Trong khi đó, Luật Đầu tư quy định thời hạn hoạt động của dự án đầu tư là 50 năm, đối với những dự án có chi phí đầu tư lớn, chậm thu hồi vốn thì có thể xem xét thời hạn hoạt động của dự án là 70 năm hoặc gia hạn thời gian hoạt động dự án lên đến 70 năm đối với các dự án đã chấp thuận đầu tư 50 năm. Tuy nhiên, Luật Đất đai chưa quy định cụ thể trình tự thủ tục gia hạn thời hạn thuê đất từ 50 năm lên 70 năm đối với các dự án đầu tư trong KCN.

Vì vậy, tác giả đề xuất xem xét quy định thời hạn cho thuê đất để đầu tư Dự án KCN dài hơn so với quy định trong Luật Đất đai 2013, 2024; cụ thể là từ 50 năm lên 70 năm. Quy định như trên đảm bảo Chủ đầu tư KCN yên tâm đầu tư hơn trong điều kiện thực tế về giải phóng mặt bằng kéo dài hàng chục năm như hiện nay. Từ đó, Chủ đầu tư KCN cũng có cơ sở để cho Nhà đầu tư thứ cấp thuê lại đất

đầu tư dự án thứ cấp dài hạn hơn, hiệu quả hơn.

Thứ ba, về bổ sung tiêu chí, điều kiện đối với chủ thể thuê lại đất tại các khu công nghiệp

Hiện nay Luật Đất đai 2024 có quy định điều kiện sử dụng đất nói chung, và điều kiện áp dụng đối với các dự án đầu tư thuê đất trực tiếp từ nhà nước. Riêng đất thuê từ các Chủ đầu tư KCN thì Luật chưa quy định cụ thể. Vì vậy, tác giả đề xuất bổ sung thêm các tiêu chí, điều kiện thuê lại đất trong KCN để có cơ sở giám sát, kiểm tra và chế tài việc đưa đất vào sử dụng đảm bảo tiến độ, đúng mục đích, tránh lãng phí đất đai, đầu cơ đất đai. Cụ thể cần bổ sung 02 tiêu chí như sau:

(i) Đối với Dự án KCN: Do Dự án KCN được Nhà nước hỗ trợ một phần chi phí giải phóng mặt bằng, miễn giảm tiền sử dụng đất nên cần bổ sung khung giá cho thuê lại đất trong KCN dựa trên chi phí đầu tư, biên độ lợi nhuận của dự án do Chủ đầu tư KCN đăng ký với cơ quan chức năng. Nhằm công khai, minh bạch giá cho thuê lại đất để các nhà đầu tư thứ cấp dễ tiếp cận, tránh tăng giá cho thuê đất quá cao ảnh hưởng đến môi trường thu hút đầu tư vào KCN.

(ii) Đối với Dự án thứ cấp trong KCN: Do hiện nay có nhiều Nhà đầu tư thứ cấp thuê lại đất nhưng không triển khai dự án theo tiến độ và nhiệm vụ đôn đốc đưa đất vào sử dụng Luật lại giao cho Chủ đầu tư KCN. Vì vậy tác giả đề xuất bổ sung tiêu chí ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư trong KCN, nếu trong vòng 24 tháng mà Nhà đầu tư không triển khai dự án thì xung vào công quỹ nhà nước đối với số tiền ký quỹ này.

Thứ tư, về bổ sung quyền của chủ thể thuê lại đất tại các khu công nghiệp

Pháp luật Đất đai đã quy định chung về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất nhưng chưa quy định đầy đủ quyền của chủ thể thuê lại đất trong KCN. Vì hiện nay có tình trạng bỏ ngỏ số phận của chủ thể thuê lại đất trong KCN trong trường hợp Dự án hạ tầng KCN bị thu hồi do vi phạm pháp luật, bị kê biên thi hành án, bị giải thể hay phá sản,... Theo đó, tác giả đề xuất xem xét bổ sung thêm

quyền của chủ thể thuê lại đất trong KCN theo hướng sẽ được Nhà nước bảo hộ tiếp tục sử dụng địa điểm để sản xuất, kinh doanh trong trường hợp Dự án KCN bị thu hồi do vi phạm pháp luật, bị kê biên thi hành án, bị giải thể hay phá sản.

Thứ năm, về tiếp tục hoàn thiện Luật Đất đai theo hướng “Luật hóa” các quy định phù hợp do hiện nay giao Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố ban hành các quyết định quy định chi tiết các nội dung có liên quan

Xuất phát từ đặc điểm, tính chất phức tạp của đối tượng điều chỉnh của Luật Đất đai mà các quy định của Luật Đất đai chỉ mang tính chung, định hướng thống nhất trên phạm vi toàn quốc. Luật Đất đai năm 2013 đã hết hiệu lực và Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực từ ngày 01/8/2024, trong đó quy định các địa phương phải chủ động cụ thể hóa các quy định của luật để triển khai cho phù hợp với tình hình đất đai của từng địa phương nhưng không trái với các quy định chung. Cụ thể, các địa phương phải ban hành các quyết định quy định chi tiết các nội dung được giao tại các Điều 102, 103, 104, 109, 111, 137, 139, 141, 176, 177, 178, 195, 196, 213 và 220 Luật Đất đai 2024; tại Bình Thuận Chủ tịch UBND tỉnh giao:

(i) Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) chủ trì soạn thảo các quyết định: Quy định mức bồi thường chi phí di chuyển tài sản khi Nhà nước thu hồi đất; Quy định thời gian và mức hỗ trợ tiền thuê nhà ở cho người có đất ở bị thu hồi trong thời gian chờ bố trí tái định cư; Quy định chi tiết về suất tái định cư tối thiểu; quyết định việc hỗ trợ để giao đất ở có thu tiền sử dụng đất hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở cho các hộ gia đình còn thiếu theo quy định tại khoản 4 Điều 111 Luật Đất đai năm 2024; Quy định về giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15/10/1993 để Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư; Quy định hạn mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất đất nông nghiệp do tự khai hoang, không có tranh chấp; Quy định cụ thể hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10

năm 1993; Quy định hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân; Quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân; Quy định hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại nông thôn; Quy định hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại đô thị; Quy định hạn mức và quyết định diện tích đất giao cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc trên địa bàn tỉnh; Quy định cụ thể điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất.

(ii) Sở Xây dựng chủ trì soạn thảo quyết định quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất.

(iii) Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) chủ trì soạn thảo các quyết định: Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi khi Nhà nước thu hồi đất; Quy định mức bồi thường thiệt hại đối với vật nuôi là thủy sản hoặc vật nuôi khác khi nhà nước thu hồi đất; Quy định diện tích đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp, sản xuất nông nghiệp.

(iv) Sở Lao động - Thương binh và Xã hội (nay là Sở Nội vụ) chủ trì soạn thảo quyết định quy định mức hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất.

Vấn đề này cực kỳ khó khăn cho các địa phương, nếu không kiểm soát tốt sẽ ban hành các quy định sai hoặc không phù hợp, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của nhân dân, doanh nghiệp. Vì vậy, các sở ngành quá thận trọng trong tham mưu, làm chậm tiến độ ban hành các quy định nêu trên dẫn đến không kịp hướng dẫn, điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh trên lĩnh vực quản lý đất đai của tỉnh. Đến nay, mặc dù tỉnh Bình Thuận đã ban hành được các quy định chi tiết để thực hiện các nội dung của Luật Đất đai 2024. Tuy nhiên, cũng còn nhiều vấn đề bất cập cần phải hoàn chỉnh, bổ sung. Đặc biệt, quy định về xác định giá đất cụ thể còn nhiều bất cập dẫn đến khó xác định giá đất cụ thể cho trường hợp thuê lại đất trong KCN trả tiền một lần.

Như vậy, cần thiết phải tích cực phát hiện các quy định chưa phù hợp do các

Bộ và Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố ban hành trong công tác quản lý đất đai, trong đó có lĩnh vực cho thuê lại đất trong KCN trả tiền một lần nhằm “luật hóa”, tiếp tục hoàn thiện pháp luật về đất đai đáp ứng yêu cầu hội nhập, công nghiệp hóa, hiện đại hóa là một trong những giải pháp hay, quan trọng cần phải tiếp tục nghiên cứu.

Thứ sáu, kiến nghị sửa đổi pháp luật về đầu tư

Nhằm kiểm soát, hạn chế trường hợp Chủ đầu tư KCN sử dụng đất trả tiền thuê đất hàng năm cho Nhà nước nhưng cho Nhà đầu tư thứ cấp thuê lại đất thu tiền một lần cho cả vòng đời dự án. Đề nghị sửa đổi Khoản 1 Điều 33 Luật Đầu tư năm 2020 theo hướng quy định thành phần hồ sơ đăng ký đầu tư dự án vào KCN phải kèm Hợp đồng thuê lại đất có công chứng. Thay vì Luật Đầu tư hiện hành chỉ quy định kèm thành phần hồ sơ cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư chỉ là “tài liệu xác định quyền sử dụng địa điểm để thực hiện dự án đầu tư”. Vấn đề này giúp cơ quan đăng ký đầu tư kiểm soát được Chủ đầu tư KCN cho thuê lại đất bằng hình thức trả tiền hàng năm hay một lần để xử lý vướng mắc trước khi cấp Giấy chứng nhận đầu tư.

3.2.2. Kiến nghị một số giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hợp đồng cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Thuận

Thứ nhất, đối với chủ thể cho thuê lại đất trong khu công nghiệp (Chủ đầu tư KCN)

Thực hiện quy định của pháp luật hợp đồng cho thuê lại đất trong KCN theo quy định tại 3 Điều 202 Luật Đầu tư 2024 “*Thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì người được Nhà nước cho thuê đất có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất hàng năm; đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì người được Nhà nước cho thuê đất có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hàng năm*”.

Thường xuyên rà soát khó khăn vướng mắc, nhất là các vướng mắc liên quan đối với hợp đồng thuê đất để báo cáo, đề xuất, kiên nghị cơ quan chức năng tháo gỡ kịp thời nhằm tạo môi trường đầu tư vào KCN được minh bạch và thuận lợi.

Thực hiện đầy đủ trách nhiệm đối với việc theo dõi, đôn đốc Nhà đầu tư thứ cấp đưa đất vào sử dụng đúng tiến độ và báo cáo cơ quan chức năng theo quy định tại khoản 3, 4 Điều 93 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 2024.

Thứ hai, đối với các cơ quan quản lý Nhà nước có liên quan

Triển khai thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật về đất đai đối với KCN, đảm bảo thực thi đầy đủ quyền và nghĩa vụ của các chủ thể thuê lại đất trong KCN, cụ thể:

Tổ chức thanh kiểm tra các Dự án KCN về việc thực hiện quy định tại khoản 2 Điều 149 Luật Đất đai 2013 nay là khoản 3 Điều 202 Luật Đầu tư 2024 để xử lý vi phạm và giải quyết dứt điểm vướng mắc đối với 17 hợp đồng cho thuê lại đất trong KCN do Chủ đầu tư KCN đã nhận tiền thuê lại đất một lần. Đồng thời ban hành giá đất cụ thể của từng KCN để có cơ sở tính giá cho thuê đất trả tiền một lần một cách thuận lợi nhất.

Lãnh đạo tỉnh cần chỉ đạo, điều hành quyết liệt hơn đối với cán bộ công chức, cơ quan liên quan đến công tác thẩm định giá đất cụ thể; động viên cán bộ công chức phát huy vai trò, trách nhiệm trong thực thi công vụ, dám nghĩ, dám làm, dám chịu trách nhiệm.

Ngoài ra, để giải quyết vấn đề này tỉnh cần chủ động, vận dụng linh hoạt pháp luật trên cơ sở thực tiễn thuê lại đất trong KCN hoặc nghiên cứu học tập kinh nghiệm các tỉnh, thành khác để vận dụng thực hiện hoặc trình Chính phủ xem xét bổ sung vào các văn bản pháp luật để điều chỉnh chung thống nhất cho vấn đề thuê lại đất trong KCN trả tiền một lần trên phạm vi toàn quốc để dễ triển khai thực hiện.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 3

Trong chương 3, tác giả đã định hướng, đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật cũng như giải pháp nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về hợp đồng cho thuê lại đất trong KCN, cụ thể tác giả đã thực hiện cơ bản các nội dung sau:

Thứ nhất, trên cơ sở nhận diện được những khó khăn, vướng mắc, hậu quả pháp lý trong việc áp dụng các quy định của pháp luật về đất đai đối với hợp đồng cho thuê lại đất trong KCN; tác giả đã có định hướng hoàn thiện pháp luật về hợp đồng cho thuê lại đất để thực hiện dự án đầu tư trong KCN.

Thứ hai, tác giả đã đề xuất được một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về cho thuê lại đất để thực hiện dự án đầu tư trong KCN như: về công tác phân cấp, phân quyền quản lý nhà nước về cho thuê lại đất trong KCN; về thời hạn cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư trong KCN; bổ sung tiêu chí, điều kiện đối với chủ thể thuê lại đất trong KCN, quyền của chủ thể thuê lại đất trong KCN,...

Thứ ba, tác giả đã mạnh dạn đề xuất những giải pháp thiết thực nhằm nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về hợp đồng cho thuê lại đất trong KCN trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.

KẾT LUẬN

Trước bối cảnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước và hội nhập kinh tế thế giới như hiện nay, việc đẩy mạnh xây dựng cơ sở hạ tầng, thu hút đầu tư là một vấn đề quan trọng đối với các KCN và đóng một vai trò thiết yếu đối với việc phát triển kinh tế - xã hội cả nước nói chung và Bình Thuận nói riêng. Tuy nhiên thực tiễn cho thấy, các quy định của pháp luật về quản lý và sử dụng đất trong KCN cũng như việc áp dụng pháp luật về hợp đồng cho thuê lại đất trong KCN trên địa bàn tỉnh Bình Thuận đã bộc lộ nhiều bất cập. Vấn đề này đã ảnh hưởng đến quyền lợi của chủ thể thuê lại đất trong KCN để thực hiện dự án đầu tư, dẫn đến những phản ánh, kiến nghị mà đến nay vẫn chưa giải quyết dứt điểm.

Trên cơ sở đó, tác giả đã thực hiện Đề án tốt nghiệp *“Thực tiễn thực hiện pháp luật về giao kết hợp đồng lao động trong các doanh nghiệp ở tỉnh Bình Thuận”*. Trong đề án, tác giả đã trình bày, phân tích, luận giải một số nội dung sau:

Thứ nhất, khái quát được một số vấn đề chung và các quy định của pháp luật về hợp đồng cho thuê lại đất trong các KCN. Thông qua đó, tác giả đã nhận định được những vấn đề cơ bản về hoạt động cho thuê lại đất trong KCN.

Thứ hai, tác giả đã thu thập thông tin thực tiễn về hợp đồng cho thuê lại đất trong KCN trên địa bàn tỉnh Bình Thuận, tổng hợp và phân tích, đánh giá được thực trạng áp dụng pháp luật về hợp đồng cho thuê lại đất trong KCN trên địa bàn tỉnh Bình Thuận. Từ đó, tác giả đã nhận diện những khó khăn trong thực tiễn, những vướng mắc, hậu quả pháp lý trong việc áp dụng các quy định của pháp luật về đất đai đối với hợp đồng cho thuê lại đất, cũng như thực trạng giải quyết của các cơ quan chức năng đối với những tồn tại, vướng mắc liên quan đến việc cho thuê lại đất trong KCN.

Thứ ba, tác giả đã nêu được phương hướng và mạnh dạn đề xuất những giải pháp thiết thực nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về hợp đồng cho thuê lại đất trong KCN trên địa bàn tỉnh Bình Thuận./.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Bình Thuận (2023), *Công văn 303/KCN-ĐT&DN ngày 13/4/2023 Về việc tháo gỡ vướng mắc liên quan đến việc cho thuê đất trả tiền một lần đối với các dự án đầu tư trong khu công nghiệp, Bình Thuận.*
2. Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Bình Thuận (2024), *Công văn số 620/KCN-ĐT&DN ngày 17/6/2024 Về nhu cầu chuyển hình thức thuê đất trả tiền hằng năm sang thuê đất trả tiền một lần đối với các dự án đầu tư trong khu công nghiệp, Bình Thuận.*
3. Bộ Chính trị (2018), *Kết luận số 36-KL/TW ngày 6/9/2018 nhằm đẩy mạnh thực hiện Nghị quyết Trung ương 6 (khóa XI) về tiếp tục đổi mới chính sách pháp luật đất đai trong thời kỳ đổi mới, tạo nền tảng đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại, Hà Nội.*
4. Chính phủ (2014), *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, Hà Nội.*
5. Chính phủ (2017), *Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, Hà Nội.*
6. Chính phủ (2019), *Nghị định số 19/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, Hà Nội.*
7. Chính phủ (2024), *Nghị định 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, Hà Nội.*
8. Chính phủ (2024), *Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 2024, Hà Nội.*
9. Chính phủ (2022), *Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 5 năm 2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế, Hà Nội.*
10. Công ty CP Đầu tư Bình Tân (2023), *Công văn số 05/CV.BT ngày 07/3/2023 Báo cáo khó khăn vướng mắc trong việc cho thuê đất theo hình thức thu*

tiền một lần đối với các doanh nghiệp thứ cấp trong khu công nghiệp, Bình Thuận.

11. Ngô Doanh (2024), *Thực trạng pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp*. Nguồn: <https://danchuphapluat.vn/thuc-trang-phap-luat-ve-cho-thue-dat-doi-voi-doanh-nghiep>.

12. Nguyễn Khánh Ly (2016), *Pháp luật về thuê đất ở Việt Nam hiện nay*, Luận án Tiến sĩ Luật học, Học viện Khoa học Xã hội Việt Nam, Hà Nội.

13. Quốc hội (1993), *Luật Đất đai*, Hà Nội.

14. Quốc hội (2003), *Luật Đất đai*, Hà Nội.

15. Quốc hội (2006), *Luật Kinh doanh bất động sản*, Hà Nội.

16. Quốc hội (2013), *Luật Đất đai*, Hà Nội.

17. Quốc hội (2014), *Luật Kinh doanh bất động sản*, Hà Nội.

18. Quốc hội (2023), *Luật Kinh doanh bất động sản*, Hà Nội.

19. Quốc hội (2024), *Luật Đất đai*, Hà Nội.

20. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận (2023), *Công văn số 3937/STNMT-CCQLĐT ngày 24/8/2023 Báo cáo về việc giải quyết vướng mắc liên quan đến việc cho thuê đất trả tiền một lần đối với các dự án đầu tư trong khu công nghiệp, Bình Thuận*.

21. Bùi Huyền Trang (2019), *Pháp luật về cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư và thực tiễn thi hành*, Luận văn Thạc sĩ, Trường Đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.

22. Mạc Văn Trọng (2021), *Quy định pháp luật về cho thuê đất trong các khu công nghiệp và thực tiễn tại tỉnh Bắc Ninh*, Tạp chí Tài chính, kỳ 1 tháng 6/2021, Hà Nội.

23. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận (2021), *Thông báo số 99/TB-UBND ngày 17 tháng 5 năm 2021 về kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh tại cuộc họp nghe báo cáo những khó khăn, vướng mắc trong công tác xác định giá đất cụ thể tính thu tiền thuê đất, tiền sử dụng đối với các dự án trên địa bàn tỉnh Bình Thuận*, Bình Thuận.

24. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận (2021), *Báo cáo số 304/BC-UBND ngày 17*

tháng 12 năm 2021 Về xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền thuê đất, tiền sử dụng đối với các dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh, Bình Thuận.

25. UBND tỉnh Bình Thuận (2023), *Công văn số 3619/UBND-KT ngày 22/9/2023 Về việc giải quyết vướng mắc liên quan đến việc cho thuê đất trả tiền một lần đối với các dự án đầu tư trong khu công nghiệp, Bình Thuận.*