

ĐẠI HỌC HUẾ  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



DƯƠNG THỊ THẨM

PHÁP LUẬT VỀ CHO THUÊ ĐẤT ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP,  
QUA THỰC TIỄN TẠI TỈNH QUẢNG BÌNH

Ngành: Luật Kinh tế.

Mã số: 8380107

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT KINH TẾ

THỪA THIÊN HUẾ - năm 2023

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

Người hướng dẫn khoa học: **PGS.TS. Nguyễn Hữu Chí**

Phản biện 1: .....

Phản biện 2: .....

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

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

**Trường Đại học Luật, Đại học Huế**

## MỤC LỤC

<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài.....	1
2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài.....	2
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu.....	5
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	6
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu.....	7
6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của luận văn .....	8
7. Kết cấu luận văn.....	8
<b>Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ CHO THUÊ ĐẤT ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP .....</b>	<b>10</b>
<b>1.1. Khái quát về cho thuê đất đối với doanh nghiệp.....</b>	<b>10</b>
1.1.1. Khái niệm cho thuê đất đối với doanh nghiệp .....	10
1.1.2. Đặc điểm của việc cho thuê đất đối với doanh nghiệp .....	10
1.1.3. Nguyên tắc cho thuê đất đối với doanh nghiệp.....	11
1.1.4. Phân loại cho thuê đất đối với doanh nghiệp.....	11
<b>1.2. Khái quát pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp .....</b>	<b>11</b>
1.2.1. Khái niệm pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp.....	11
1.2.2. Nội dung pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp .....	12
Tiêu kết chương 1.....	14
<b>Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ CHO THUÊ ĐẤT ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN TẠI TỈNH QUẢNG BÌNH.....</b>	<b>15</b>
<b>2.1. Thực trạng pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp .....</b>	<b>15</b>
2.1.1. Quy định của pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp.....	15
<b>2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp tại tỉnh Quảng Bình .....</b>	<b>19</b>

2.2.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của tỉnh Quảng Bình tác động đến việc thi hành pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp.....	19
2.2.2. Một số kết quả đạt được .....	19
2.2.3. Những hạn chế, vướng mắc còn tồn tại.....	20
2.2.4. Nguyên nhân của những hạn chế, vướng mắc .....	21
Tiểu kết chương 2.....	23
<b>Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ CHO THUÊ ĐẤT ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP .....</b>	<b>25</b>
<b>3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp...</b>	<b>25</b>
<b>3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp</b>	<b>25</b>
<b>3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp tại tỉnh Quảng Bình.....</b>	<b>26</b>
Tiểu kết chương 3.....	27
<b>KẾT LUẬN .....</b>	<b>28</b>
<b>DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>29</b>

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Trong quá trình hội nhập và phát triển kinh tế, pháp luật đất đai có vai trò quan trọng, góp phần khai thác nguồn lực từ đất đai cho quá trình đầu tư, phát triển của mọi doanh nghiệp. Đảng và Nhà nước ta đã có nhiều quan điểm, đường lối, chính sách và ban hành pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp nhằm giải quyết hài hòa lợi ích của doanh nghiệp, lợi ích của xã hội và lợi ích của nhà đầu tư.

Nhìn chung, hoạt động quản lý, sử dụng đất của các doanh nghiệp này trong thời gian qua đã bộc lộ được những ưu điểm như: Căn cứ và điều kiện cho thuê đất đối với doanh nghiệp được quy định rõ ràng; trình tự, thủ tục cho thuê đất được thực hiện nhanh chóng, hiệu quả; khắc phục tình trạng cho thuê đất đối với doanh nghiệp trái thẩm quyền, không đúng đối tượng...

Bên cạnh những thành tựu đạt được, hoạt động cho thuê đất đối với doanh nghiệp vẫn còn bộc lộ những tồn tại, hạn chế nhất định. Đó là việc cho thuê đất rất tràn lan so với nhu cầu sử dụng đất thực sự của một số doanh nghiệp, điều này dẫn đến lãng phí nguồn tài nguyên đất; giá đất chưa phù hợp, chưa tương xứng với bản chất kinh tế xã hội của các quan hệ sử dụng đất làm gia tăng chi phí đầu vào của các dự án, làm phát sinh nhiều tham ô, tham nhũng từ đất đai; việc thu thuế đối với doanh nghiệp thuê đất cũng gặp những bất cập trên thực tế.

Tỉnh Quảng Bình có vị trí địa lý quan trọng, có điều kiện giao thông thuận lợi và nhiều tiềm năng để phát triển kinh tế - xã hội, có nhiều lợi thế trong thu hút đầu tư. Xác định tầm quan trọng của các doanh nghiệp trong sự phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, trong những năm gần đây, chính quyền tỉnh Quảng Bình đã tập trung đẩy mạnh hoàn thiện các cơ chế, chính sách, cải cách hành chính, nhằm cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh... nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động

của doanh nghiệp về số lượng và chất lượng. Tuy vậy, so với tiềm năng sẵn có, việc phát triển các doanh nghiệp trên địa bàn Tỉnh vẫn còn nhiều hạn chế như quy mô doanh nghiệp còn nhỏ, sự phân bố không đồng đều doanh nghiệp giữa các địa phương trong Tỉnh... mà một trong những nguyên nhân dẫn đến điều này phải kể đến là hoạt động cho thuê đất đối với doanh nghiệp.

Việc xây dựng và hoàn thiện khung pháp lý hoàn chỉnh, đồng bộ và tương thích để bảo đảm cho quyền sử dụng đất của doanh nghiệp thuê đất được thực hiện là cần thiết. Khung pháp lý này phải chú ý đến hiện trạng hoạt động cho thuê đất và đưa ra một cơ chế hiệu quả cho hoạt động sử dụng đất thuê. Trong đó, cần quy định rõ quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia, quy định về thời hạn, mục đích, hiệu quả của việc sử dụng đất thuê.

Với những lý do trên, luận văn “**Pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp, qua thực tiễn tại tỉnh Quảng Bình**” có mục đích chính là nghiên cứu, tìm hiểu các quy định của Luật Đất đai năm 2013 (*viết tắt là LDD năm 2013*) và các văn bản đang có hiệu lực thi hành về quan hệ thuê đất giữa Nhà nước và doanh nghiệp, chỉ ra những vướng mắc, hạn chế và nhận diện nguyên nhân của những thiếu sót này, trên cơ sở đó đề xuất phương hướng, giải pháp thực hiện pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp.

## **2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài**

Pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp là vấn đề thu hút sự quan tâm của nhiều tác giả nghiên cứu thông qua các cấp độ khác nhau như: Luận án, luận văn khóa luận hay các bài báo tạp chí chuyên ngành Luật. Có thể kể đến một số công trình nghiên cứu như:

### **2.1. Giáo trình, sách chuyên khảo**

Trường Đại học Luật Hà Nội (2016), *Giáo trình Luật Đất đai (tái bản lần thứ 13 có sửa đổi, bổ sung)*, Nhà xuất bản Công an nhân dân.

Chương III Giáo trình đã nghiên cứu các vấn đề liên quan đến chế độ quản lý nhà nước về đất đai, trong đó có nghiên cứu các quy định về cho thuê đất, qua đó cung cấp các cơ sở lý luận và thực tiễn để nghiên cứu thực hiện luận văn.

## **2.2. Luận văn**

- Nguyễn Thị Xuyên (2017), *Pháp luật về giao đất, cho thuê đất và thực tiễn thi hành tại tỉnh Vĩnh Phúc*, Luận văn thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

Luận văn trình bày một số vấn đề lý luận về giao đất, cho thuê đất; đánh giá thực trạng pháp luật về giao đất, cho thuê đất và thực tiễn thực hiện tại tỉnh Vĩnh Phúc, từ đó đề xuất giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật về vấn đề này.

- Nguyễn Thị Bích Ngọc (2017), *Pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp và thực tiễn thi hành tại tỉnh Vĩnh Phúc*, Luận văn thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

Luận văn trình bày một số vấn đề lý luận về cho thuê đất đối với doanh nghiệp; đánh giá thực trạng pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp và thực tiễn thực hiện tại tỉnh Vĩnh Phúc, từ đó đề xuất giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật về vấn đề này.

- Phạm Thị Tường Vinh (2018), *Cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư theo pháp luật Việt Nam từ thực tiễn tỉnh Quảng Nam*, Luận văn thạc sĩ Luật học, Học viện Khoa học xã hội.

Luận văn tiếp tục làm sáng tỏ các quy định mới nhất của pháp luật về cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư. Trên cơ sở so sánh với các quy định pháp luật trước đây để phân tích, đánh giá khách quan các quy định của pháp luật Việt Nam cũng như thực trạng của các quy định hiện hành về vấn đề này để tìm ra sự tiến bộ của các quy định pháp luật hiện hành về cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

- Lê Thị Thùy Nhi (2020), *Pháp luật Việt Nam về cho thuê đất đối với doanh nghiệp, qua thực tiễn tại tỉnh Thừa Thiên Huế*, Luận văn thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật, Đại học Huế.

Luận văn tập trung làm sáng tỏ các vấn đề lý luận cho thuê đất đối với doanh nghiệp; đánh giá thực tiễn thực hiện pháp luật cho thuê đất đối với doanh nghiệp tại tỉnh Thừa Thiên Huế, từ đó đưa ra định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp.

- Nguyễn Thị Mỹ Hằng (2020), *Pháp luật Việt Nam về cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản và thực tiễn thi hành*, Luận văn thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

Luận văn trình bày một số vấn đề lý luận về cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản và thực tiễn thi hành tại Việt Nam, từ đó định hướng, đề xuất giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật về vấn đề này.

### **2.3. Tạp chí, bài báo khoa học, Website**

- Nguyễn Xuân Trọng (2014), *Quy định mới về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trong LDD năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành*, Tạp chí Luật học, đặc san tháng 11/2014. Bài viết tập trung làm rõ một số điểm mới cơ bản trong các quy định về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất của LDD năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành; các giải pháp tổ chức triển khai quy định mới về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

- Phạm Phương Nam, Phan Thị Thanh Huyền, Trần Trọng Phương (2021), *Một số kiến nghị về việc thực hiện sửa đổi Luật Đất đai*. Bài viết đã chỉ rõ những kết quả đạt được sau gần 8 năm tổ chức thi hành LDD năm 2013 như công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất... Bên cạnh đó, LDD năm 2013 cũng bộc lộ những tồn tại, bất cập chưa được tháo gỡ một



cách đồng bộ, hiệu quả. Trên cơ sở đó, bài viết đưa ra một số kiến nghị hoàn thiện Luật Đất đai.

- Ths. Ngô Hoài Thương, Ths. Chu Thị Hiền (2022), *Một số sai phạm trong quản lý nhà nước về đất đai thông qua thực tiễn xét xử, nguyên nhân và giải pháp*, tạp chí điện tử tòa án nhân dân, ngày 20/5/2022. Bài viết tập trung làm rõ thực trạng tình hình vi phạm pháp Luật Đất đai trong thời gian qua và đưa ra giải pháp khắc phục những tồn tại, hạn chế và giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai.

Các công trình nghiên cứu trên đây đều đã có các nghiên cứu về các khía cạnh pháp lý của cho thuê đất nói chung và cho thuê đất đối với doanh nghiệp nói riêng. Về lý luận, Luận văn kế thừa một số khái niệm, đánh giá, nhận định về pháp luật cho thuê đất đối với doanh nghiệp; một số quan điểm, giải pháp gợi mở cho việc hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp. Về thực tiễn, Luận văn kế thừa, tham khảo một số trường hợp điển hình, những đánh giá nhận định của các tác giả làm cơ sở cho một số đánh giá, phân tích về thực tiễn thi hành pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp và được trích dẫn nguồn cụ thể. Tuy nhiên, Luận văn sẽ tiếp tục nghiên cứu, tập hợp và phát triển hệ thống cơ sở lý luận về cho thuê đất đối với doanh nghiệp và tập trung đánh giá thực tiễn của việc cho thuê đất đối với doanh nghiệp theo quy định của pháp luật đất đai gắn liền với thực tiễn thực hiện các quy định này tại tỉnh Quảng Bình, từ đó định hướng, đưa ra giải pháp để tiếp tục hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật cho thuê đất đối với doanh nghiệp tại tỉnh Quảng Bình nói riêng và Việt Nam nói chung.

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

#### **3.1. Mục đích nghiên cứu**

Mục đích nghiên cứu của luận văn là thông qua kết quả nghiên cứu về lý luận pháp luật của Việt Nam về cho thuê đất đối với doanh nghiệp cũng như thực tiễn thi hành pháp luật về cho thuê đất tại tỉnh Quảng Bình nhằm đưa ra các nhóm

giải pháp góp phần hoàn thiện các quy định về cho thuê đất đối với doanh nghiệp và nâng cao hiệu quả thực hiện các quy định pháp luật này ở Việt Nam.

### ***3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu***

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

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

- Phân tích, đánh giá những quy định của pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp.

- Đánh giá thực tiễn thực hiện việc cho thuê đất đối với doanh nghiệp tại tỉnh Quảng Bình.

- Xây dựng định hướng làm cơ sở cho việc đề xuất các giải pháp mang tính khả thi nhằm hoàn thiện hệ thống pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật cho thuê đất đối với doanh nghiệp trên thực tế.

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

### ***4.1. Đối tượng nghiên cứu***

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

- Một số vấn đề lý luận và lý luận pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp.

- Các quy định của pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp theo LĐĐ năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Thực tiễn thực hiện quy định pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp tại tỉnh Quảng Bình.

### ***4.2. Phạm vi nghiên cứu***

- Phạm vi nội dung: Đề tài nghiên cứu pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp theo luật Đất đai năm 2013.

- Phạm vi không gian: tỉnh Quảng Bình.

- Phạm vi thời gian: Từ năm 2018 đến năm 2022.

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

### ***5.1. Phương pháp luận***

Để nghiên cứu có hiệu quả những vấn đề đã đặt ra, luận văn sử dụng phương pháp luận của chủ nghĩa duy vật biện chứng và duy vật lịch sử. Đây là phương pháp luận chủ đạo xuyên suốt toàn bộ quá trình nghiên cứu của luận văn, để đưa ra những nhận định, kết luận khoa học đảm bảo tính khách quan, chân thực. Từ phương pháp chung đó, luận văn sử dụng các phương pháp nghiên cứu cụ thể trong quá trình nghiên cứu các nội dung chi tiết của luận văn.

### ***5.2. Phương pháp nghiên cứu***

Tùy thuộc vào nội dung đối tượng nghiên cứu của từng chương, mục trong luận văn mà tác giả vận dụng các phương pháp khác nhau cho phù hợp. Bên cạnh đó, luận văn còn sử dụng các phương pháp nghiên cứu cụ thể sau:

- Phương pháp phân tích, tổng hợp là phương pháp chủ đạo luận văn sử dụng nhằm phân tích, đánh giá những vấn đề lý luận cũng như pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp.

- Phương pháp hệ thống hóa lý thuyết được sử dụng để hệ thống hóa lý luận và lý luận về pháp luật cho thuê đất đối với doanh nghiệp trên cơ sở làm rõ một số vấn đề lý luận như khái niệm, đặc điểm, nguyên tắc, phân loại cho thuê đất đối với doanh nghiệp; khái quát pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp. Phương pháp này được sử dụng chủ yếu ở Chương 1.

- Phương pháp phân tích, so sánh, phương pháp diễn giải, quy nạp... được sử dụng trong Chương 2 để nghiên cứu các tài liệu như sách, báo, tạp chí chuyên

ngành, các báo cáo của các cơ quan chuyên môn nhằm đánh giá các quy định của pháp luật cũng như thực tiễn áp dụng về cho thuê đất đối với doanh nghiệp.

- Phương pháp phân tích, so sánh, phương pháp diễn giải, quy nạp được sử dụng để đánh giá, tổng kết những vấn đề đã phân tích, chứng minh từ đó rút ra những kết luận, phương hướng hoàn thiện và một số kiến nghị, giải pháp nhằm nâng cao hiệu áp dụng pháp luật cho thuê đất đối với doanh nghiệp tập trung sử dụng trong Chương 3.

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

- Về mặt lý luận: Trên cơ sở nghiên cứu các quy định của pháp luật hiện hành, chỉ ra những hạn chế, bất cập của pháp luật và thực tiễn áp dụng các quy định về cho thuê đất đối với doanh nghiệp từ đó bổ sung những giải pháp tích cực góp phần từng bước hoàn thiện cơ chế về cho thuê đất đối với doanh nghiệp.

- Về mặt thực tiễn: Với kết quả nghiên cứu của đề tài, tác giả mong muốn có thể góp phần vào việc nâng cao kiến thức cho những cá nhân, tổ chức có quan tâm về cho thuê đất đối với doanh nghiệp. Đồng thời, luận văn có thể được sử dụng làm tài liệu tham khảo phục vụ công tác giảng dạy và học tập tại các cơ sở đào tạo luật; là tài liệu tham khảo bổ ích cho đội ngũ cán bộ xây dựng, hoạch định chính sách, pháp luật đất đai cũng như cho cán bộ quản lý đất đai và các chủ thể sử dụng đất ở nước ta, góp phần hoàn thiện pháp luật Việt Nam về cho thuê đất đối với doanh nghiệp.

## **7. Kết cấu luận văn**

Ngoài phần mục lục, danh mục các bảng, danh mục các hình, phần mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo thì nội dung chính của luận văn bao gồm 3 chương:

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

nghiệp

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

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

## Chương 1

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

### 1.1. Khái quát về cho thuê đất đối với doanh nghiệp

#### 1.1.1. Khái niệm cho thuê đất đối với doanh nghiệp

Cho thuê đất đối với doanh nghiệp là việc Nhà nước quyết định trao quyền sử dụng đất cho doanh nghiệp có nhu cầu sử dụng đất thông qua hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

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

*Thứ nhất*, về giá trị pháp lý của việc cho thuê đất đối với doanh nghiệp.

*Thứ hai*, về quan hệ chủ thể.

*Thứ ba*, hoạt động cho thuê đất nói chung và cho thuê đất đối với doanh nghiệp nói riêng 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 tư*, về nghĩa vụ tài chính.

*Thứ năm*, cho thuê đất bao giờ cũng xác định cụ thể thời hạn thuê; trong khi đó, có những trường hợp Nhà nước giao đất không quy định cụ thể thời hạn sử dụng đất như trường hợp giao đất ở, giao đất sử dụng vào mục đích bảo vệ di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh...

*Thứ sáu*, Nhà nước cho thuê đất được thực hiện thông qua một quyết định hành chính với tên gọi là quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Sau đó, người sử dụng đất mới ký hợp đồng thuê đất với cơ quan quản lý đất đai. Đối với trường hợp người sử dụng đất cho thuê lại đất thì hình thức pháp lý là hợp đồng cho thuê lại đất giữa bên cho thuê và bên thuê lại đất.

*Thứ bảy*, mặc dù pháp luật hiện hành cho phép doanh nghiệp được thuê lại quyền sử dụng đất song so với hoạt động Nhà nước cho thuê đất đối với doanh

nghiệp chúng vẫn có những điểm khác biệt sau: (i) về đối tượng; (ii) về tư cách pháp lý; (iii) về căn cứ pháp lý.

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

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

*Thứ hai*, cho thuê đất đối với doanh nghiệp đúng thẩm quyền, đúng đối tượng.

*Thứ ba*, cho thuê đất đúng trình tự, thủ tục.

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

Hình thức cho thuê đất ở Việt Nam được coi là một trong các hình thức phân bổ đất đai. Theo quy định của LDD năm 2013 có hai hình thức Nhà nước cho thuê đất đối với doanh nghiệp, đó là hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm và hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

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

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

Pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp điều chỉnh quan hệ cho thuê đất giữa Nhà nước và doanh nghiệp trong việc quản lý, khai thác và hưởng dụng đất đai, trong đó, Nhà nước là người đại diện, chủ sở hữu toàn dân về đất đai. Trong quan hệ pháp luật cho thuê đất đối với doanh nghiệp, Nhà nước tham gia với tư cách là chủ sở hữu đại diện và thống nhất quản lý toàn bộ đất đai; trong khi người trực tiếp thực hiện quyền sử dụng đất là các doanh nghiệp.

Từ khái niệm pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp ở trên có thể nhận thấy có một số đặc điểm cơ bản của pháp luật cho thuê đất đối với doanh nghiệp như sau:

*Thứ nhất*, pháp luật cho thuê đất đối với doanh nghiệp thuộc lĩnh vực quản lý hành chính nhà nước (chủ thể trong quan hệ pháp luật cho thuê đất là Nhà nước và các doanh nghiệp có địa vị không cân bằng nhau về mặt vị trí pháp lý; quan hệ pháp luật cho thuê đất này được phát sinh thông qua các quyết định hành chính nhà nước của cơ quan nhà nước có thẩm quyền).

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

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

*Thứ nhất*, lần đầu tiên LDD năm 2013 chính thức quy định quyền của người sử dụng đất trong việc lựa chọn hình thức sử dụng đất phù hợp với năng lực tài chính và nhu cầu sử dụng đất.

*Thứ hai*, phạm vi các đối tượng trong từng hình thức cho thuê đất có sự thay đổi rất lớn cả về quan niệm cũng như chủ thể.

*Thứ ba*, hình thức thuê đất được khuyến khích áp dụng đối với mọi chủ thể sử dụng đất, trong khi đó hạn chế dần các trường hợp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp bao gồm những nhóm quy phạm pháp luật điều chỉnh như sau:

*Thứ nhất*, nhóm các quy phạm pháp luật về căn cứ và điều kiện cho thuê đất đối với doanh nghiệp.

*Thứ hai*, nhóm quy phạm pháp luật về chủ thể trong quan hệ cho thuê đất đối với doanh nghiệp.

*Thứ ba*, nhóm các quy phạm pháp luật về hình thức cho thuê đất đối với doanh nghiệp.

*Thứ tư*, nhóm các quy phạm pháp luật về thẩm quyền cho thuê đất đối với doanh nghiệp.



*Thứ năm*, nhóm các quy phạm pháp luật về thời hạn sử dụng đất thuê của doanh nghiệp.

*Thứ sáu*, nhóm các quy phạm pháp luật về trình tự, thủ tục cho thuê đất đối với doanh nghiệp.

*Thứ bảy*, nhóm các quy phạm pháp luật về nghĩa vụ tài chính của doanh nghiệp thuê đất

## **Tiểu kết chương 1**

Đất đai là vấn đề lớn, phức tạp và rất nhạy cảm, tác động trực tiếp đến kinh tế, chính trị, xã hội, sự ổn định và phát triển của đất nước. Do đó, bên cạnh các chính sách về đất đai nhằm khuyến khích và thúc đẩy các nhà đầu tư thì Việt Nam cũng rất coi trọng việc xây dựng kế hoạch sử dụng đất phù hợp, hiệu quả và tiết kiệm, đặc biệt là đối với việc cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư.

Chương 1 của luận văn làm rõ những vấn đề lý luận về cho thuê đất đối với doanh nghiệp, phân tích các khái niệm, đặc điểm, nguyên tắc cho thuê đất đối với doanh nghiệp, phân loại cho thuê đất đối với doanh nghiệp; đồng thời, khái quát về pháp luật cho thuê đất đối với doanh nghiệp bao gồm khái niệm pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp, lịch sử phát triển của pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp và nội dung pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp. Những nghiên cứu này đóng vai trò là cơ sở lý luận nền tảng cho việc nghiên cứu chuyên sâu về thực trạng pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp ở chương tiếp theo.

## Chương 2

# THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ CHO THUÊ ĐẤT ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN TẠI TỈNH QUẢNG BÌNH

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

#### 2.1.1. Quy định của pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp

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

*Thứ nhất*, căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

*Thứ hai*, doanh nghiệp có nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư, có đơn xin thuê đất.

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

*Thứ nhất*, đối với cơ quan an ninh, quốc phòng, bảo vệ nghiêm ngặt đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đảm bảo an ninh lương thực quốc gia và bảo vệ môi trường sinh thái, thích ứng với biến đổi khí hậu, đó là việc trình danh mục công trình đất lúa.

*Thứ hai*, doanh nghiệp muốn được Nhà nước cho thuê đất phải thỏa mãn các điều kiện sau:

*Một là*, có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư:

*Hai là*, ký quỹ để thực hiện dự án được Nhà nước cho thuê đất từ 1% đến 3% vốn đầu tư của dự án căn cứ vào quy mô, tính chất và tiến độ thực hiện từng dự án cụ thể.

*Ba là*, doanh nghiệp không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác.

2.1.1.3. Quy định về chủ thể trong quan hệ cho thuê đất đối với doanh nghiệp

*Thứ nhất*, quy định về chủ thể cho thuê đất.

*Thứ hai*, quy định về chủ thể sử dụng đất thuê.

2.1.1.4. Hình thức cho thuê đất đối với doanh nghiệp

Điều 56 LDD năm 2013, Điều 2 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, Nhà nước cho doanh nghiệp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

2.1.1.5. Quy định về thẩm quyền cho thuê đất đối với doanh nghiệp

Theo quy định tại khoản 1 Điều 59 LDD năm 2013, cho thuê đất đối với doanh nghiệp thuộc thẩm quyền của UBND cấp tỉnh.

2.1.1.6. Quy định về thời hạn sử dụng đất thuê của doanh nghiệp

Điều 144 Bộ luật Dân sự năm 2015 đưa ra định nghĩa về thời hạn như sau: “Thời hạn là một khoảng thời gian được xác định từ thời điểm này đến thời điểm khác”. Thời hạn sử dụng đất thuê là khoảng thời gian mà pháp luật quy định cho phép các doanh nghiệp thuê đất được quyền chiếm hữu, sử dụng diện tích đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất phù hợp với mục đích sử dụng đất.

2.1.1.7. Quy định về trình tự, thủ tục cho thuê đất đối với doanh nghiệp

Theo quy định tại Điều 195, Điều 197 LDD năm 2013 và Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, Điều 3 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, điểm c khoản 1 Điều 1 Thông tư số 11/2022/TT-BTNMT ngày 20/10/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, bổ sung một số điều của một số thông tư liên quan đến hoạt động kinh doanh thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước

của Bộ Tài nguyên và Môi trường, trình tự, thủ tục thuê đất thông qua hai hình thức là thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất và thuê đất đã giải phóng mặt bằng đối với trường hợp thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

*Thứ nhất*, cho thuê đất đối với doanh nghiệp không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

*Thứ hai*, cho thuê đất đã giải phóng mặt bằng đối với doanh nghiệp thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

#### 2.1.1.8. Quy định về nghĩa vụ tài chính của doanh nghiệp thuê đất

Vấn đề thu tiền thuê đất đã được quy định trong LDD năm 2013, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

#### **2.1.2. Đánh giá thực trạng pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp**

*Thứ nhất*, hoạt động cho thuê đất đối với doanh nghiệp tiếp tục có những bước phát triển, góp phần vào việc thực hiện chủ trương của Đảng và Nhà nước ta về việc tạo điều kiện cho doanh nghiệp khởi nghiệp.

*Thứ hai*, khi xác định căn cứ cho thuê đất đối với doanh nghiệp, LDD năm 2013 đã nhấn mạnh vai trò của kế hoạch sử dụng đất là cần thiết.

*Thứ ba*, các quy định của LDD năm 2013 về cho thuê đất đối với doanh nghiệp được sửa đổi, bổ sung phù hợp với các quy định khác có liên quan đến Hiến pháp năm 2013, LDD năm 2013 và phù hợp với tinh thần Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 của Bộ Chính trị về “Tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng

đề đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại”.

*Thứ tư*, điều kiện cho thuê đất đối với doanh nghiệp đã được quy định rõ ràng; doanh nghiệp phải đáp ứng điều kiện “Ký quỹ hoặc các hình thức bảo đảm khác theo quy định của pháp luật về đầu tư” bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất giữa pháp luật về đất đai và pháp luật đầu tư trong quá trình triển khai, thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

Bên cạnh đó, một số quy định pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp vẫn phát sinh những khó khăn, bất cập và hạn chế như sau:

*Thứ nhất*, căn cứ để cho thuê đất vẫn còn nhiều bất cập, chưa bao quát các trường hợp cho thuê đất phát sinh trong thực tiễn.

*Thứ hai*, điều kiện cho thuê đất đối với doanh nghiệp chưa rõ ràng có thể dẫn đến hạn chế quyền của doanh nghiệp khi có nhu cầu thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

*Thứ ba*, quy định về điều kiện để doanh nghiệp thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất chưa chặt chẽ.

*Thứ tư*, quy định về xác định giá đất khi Nhà nước cho thuê đất chưa phù hợp với thực tế.

*Thứ năm*, công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư còn có nhiều trường hợp kéo dài gây khó khăn cho chủ đầu tư thực hiện dự án do người bị thu hồi đất không chấp nhận giá đền bù đã ảnh hưởng trực tiếp đến việc Nhà nước cho doanh nghiệp thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

*Thứ sáu*, thu tài chính từ đất đai là một nguồn thu quan trọng cho ngân sách nhà nước, chiếm khoảng 8-12% tỉ lệ thu ngân sách của các tỉnh, thành, gồm các loại thuế, phí đất đai như tiền sử dụng đất; tiền thuê đất; thuế sử dụng đất; thuế thu nhập khi chuyển quyền sử dụng đất; phí và lệ phí về đất đai; khoản thu khác...

## **2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp tại tỉnh Quảng Bình**

### **2.2.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của tỉnh Quảng Bình tác động đến việc thi hành pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp**

*Thứ nhất*, vị trí địa lý, địa hình có nhiều thuận lợi, Quảng Bình là một trong những tỉnh có thu hút đầu tư thời gian gần đây khá nhiều, với nhiều chính sách, hỗ trợ, tạo điều kiện cho các doanh nghiệp trong và ngoài nước.

*Thứ hai*, tác động của địa hình đến việc thi hành pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp.

*Thứ ba*, tác động của khí hậu đến việc thi hành pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp tại tỉnh Quảng Bình.

*Thứ tư*, tài nguyên thiên nhiên với nhiều ưu đãi tạo điều kiện thuận lợi cho việc thi hành pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp tại tỉnh Quảng Bình.

*Thứ năm*, tác động của dân số và nguồn nhân lực đến việc thi hành pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp tại tỉnh Quảng Bình.

### **2.2.2. Một số kết quả đạt được**

Quá trình áp dụng pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp tại tỉnh Quảng Bình đã đạt được những kết quả sau đây:

*Thứ nhất*, trên cơ sở nghiên cứu, đánh giá việc cho thuê đất nói chung và cho thuê đất nói riêng trên địa bàn toàn Tỉnh có thể thấy hoạt động cho thuê đất đối với doanh nghiệp của Tỉnh thời gian qua đã phần nào đáp ứng được mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

*Thứ hai*, phần lớn các doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh Quảng Bình thuộc loại hình doanh nghiệp nhỏ và siêu nhỏ khi xét theo quy mô lao động<sup>1</sup> điều này

---

<sup>1</sup> Tính đến năm 2020, trong số 3.746 DN trên địa bàn tỉnh Quảng Bình, có đến 79,4% doanh nghiệp có quy mô lao động dưới 10 người; 17,8% doanh nghiệp có quy mô lao động từ 10 - 49 người; 2,7% doanh nghiệp có quy mô lao động từ 50 - 199 người và chỉ có 0,4% doanh nghiệp có quy mô lao động từ 200 người trở lên.

cũng là một yếu tố tác động đến việc lựa chọn hình thức cho thuê đất của các doanh nghiệp tại Tỉnh.

*Thứ ba*, trong 05 năm gần đây, số lượng và diện tích đất cho thuê của các doanh nghiệp tại Tỉnh có xu hướng tăng và thay đổi theo các đơn vị hành chính, chủ yếu tập trung tại các thị trấn huyện lỵ vùng đồng bằng.

*Thứ tư*, trình tự, thủ tục cho thuê đất đối với doanh nghiệp từng bước được cải thiện.

*Thứ năm*, công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai nói chung, pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp nói riêng đã và đang được đẩy mạnh trên địa bàn tỉnh Quảng Bình.

*Thứ sáu*, trong công tác thanh tra, kiểm tra việc thi hành pháp luật đất đai nói chung và thi hành pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp nói riêng, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình đã tiến hành các cuộc thanh tra, kiểm tra việc chấp hành pháp luật đất đai đối với doanh nghiệp thuê đất theo kế hoạch.

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

*Thứ nhất*, cho thuê đất chưa theo năng lực và khả năng thực hiện của các doanh nghiệp thuê đất dẫn đến doanh nghiệp lợi dụng xin thuê đất với diện tích lớn để bao chiếm gây ra bỏ hoang, lãng phí trong sử dụng đất như đã xảy ra ở một số địa phương trong thời gian vừa qua.

*Thứ hai*, tình trạng chậm đưa đất thuê vào sử dụng của các doanh nghiệp thuê đất còn diễn ra khá phổ biến trên địa bàn Tỉnh song việc xử lý vi phạm còn thiếu kiên quyết do lo ngại ảnh hưởng đến vấn đề thu hút đầu tư của doanh nghiệp xin thuê đất với diện tích lớn.

*Thứ ba*, theo Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình, việc thẩm định điều kiện cho thuê đất hiện nay chưa có quy định hướng dẫn việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất đối với các dự án sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp thuê



đất nên trong quá trình thẩm định nhu cầu sử dụng đất đối với các dự án này gặp nhiều khó khăn, lúng túng, nếu không nói là không thể vì không có căn cứ, cơ sở.

*Thứ tư*, hiện nay cũng chưa có hướng dẫn cụ thể về quy định “có năng lực tài chính”. Bên cạnh đó, mức ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án từ 1% đến 3% vốn đầu tư của dự án, được quy định tại khoản 2 Điều 43 Luật Đầu tư năm 2020 là chưa phù hợp với những trường hợp nhà đầu tư đã tự bỏ chi phí giải phóng mặt bằng rồi mới được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư kinh doanh những vẫn phải ký quỹ như quy định trên là chưa hợp lý.

*Thứ năm*, thủ tục hành chính về cho thuê đất đối với doanh nghiệp đã được giảm bớt, song tình trạng cán bộ gây phiền hà đối với người sử dụng đất ở một số địa phương vẫn còn tồn tại gây bức xúc cho người dân. Việc thẩm tra hồ sơ cho thuê đất còn mang nhiều ý chí chủ quan của người thẩm tra hồ sơ.

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

#### **2.2.4. Nguyên nhân của những hạn chế, vướng mắc**

##### **2.2.4.1. Nguyên nhân khách quan**

*Thứ nhất*, mặc dù hệ thống pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp đang dần được hoàn thiện nhưng vẫn còn tồn tại một số hạn chế nhất định như chưa đồng bộ, thiếu tính thống nhất.

*Thứ hai*, do cơ chế, chính sách về đất đai nhất là lĩnh vực thuê đất đối với doanh nghiệp ban hành trong quá trình thực hiện có khó khăn, vướng mắc chậm được khắc phục.

##### **2.2.4.2. Nguyên nhân chủ quan**

*Thứ nhất*, về phía cơ quan thực thi pháp luật vẫn chưa chấp hành chế độ thông tin, báo cáo của một số đơn vị thuộc Sở, Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện chưa thực sự nghiêm túc cả về chất lượng và thời gian nộp báo cáo dẫn

đến tình trạng các doanh nghiệp sử dụng đất thuê sai mục đích, lấn chiếm đất công vẫn còn tồn tại, ý thức chấp hành pháp luật chưa cao.

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

*Thứ ba*, đội ngũ công chức, viên chức thực hiện nghiệp vụ cho thuê đất đối với doanh nghiệp còn hạn chế, vấn đề đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ khác nhau, thiếu đồng bộ.

## Tiểu kết chương 2

Trong bối cảnh hội nhập quốc tế, Việt Nam đã là thành viên của Tổ chức Thương mại thế giới, tham gia các hiệp định thương mại tự do thế hệ mới thì những cam kết của Việt Nam trong hoạt động trao QSDĐ cho người sử dụng đất cần phải được thực hiện đúng với cam kết theo tinh thần hội nhập bằng việc cải cách hoạt động trao QSDĐ từ cơ chế hành chính quan liêu sang cơ chế thị trường có sự quản lý của Nhà nước.

Những năm gần đây, việc cho thuê đất thực hiện theo LĐĐ năm 2013 bước đầu phát huy nguồn lực đất đai trong phát triển. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện phát sinh một số điểm hạn chế, bất cập. Do vậy, cần thiết có những đổi mới kịp thời, toàn diện hơn về công tác cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất nhằm bảo đảm quyền của các chủ thể và phù hợp với cơ chế thị trường, đẩy mạnh thu hút đầu tư, huy động được nguồn lực cho phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

LĐĐ năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành đã có nhiều quy định cụ thể về căn cứ, điều kiện cho thuê đất; chủ thể thuê đất; thẩm quyền cho thuê đất; trình tự thủ tục cho thuê đất ... Các quy định này đã góp phần nâng cao hiệu quả công tác cho thuê đất nói chung và cho thuê đất đối với doanh nghiệp nói riêng, đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của doanh nghiệp thuê đất. Tuy nhiên, một số quy định về cho thuê đất đối với doanh nghiệp hiện nay vẫn còn thể hiện những bất cập, hạn chế phát sinh do chính sách, pháp luật của Nhà nước chưa bao quát hết được các vấn đề của thực tiễn, lại thay đổi liên tục, còn nhiều kẽ hở, thậm chí là mâu thuẫn và bất hợp lý, việc áp dụng pháp luật được thực hiện tùy tiện, không nghiêm túc...

Việc phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp là cần thiết, để có thể nhận diện chính xác, cụ thể những tồn tại, hạn chế của pháp luật về vấn đề này, đồng thời đưa ra những cơ sở về mặt khoa học, về

mặt thực tiễn cho việc hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp trong thời gian tới.

### **Chương 3**

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

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

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

*Thứ hai*, hoàn thiện pháp luật cho thuê đất đối với doanh nghiệp phải căn cứ vào quan điểm, đường lối, chủ trương của Đảng về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao.

*Thứ ba*, hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp cần bảo đảm phù hợp với nền kinh tế thị trường và yêu cầu hội nhập quốc tế.

*Thứ tư*, hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp phải gắn với hoàn thiện tổng thể pháp luật đất đai và các lĩnh vực pháp luật có liên quan khác.

*Thứ năm*, hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp phải chú trọng đến chính sách tài chính, tạo điều kiện để ổn định chi phí đầu vào của các doanh nghiệp.

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

*Thứ nhất*, hoàn thiện các quy định về căn cứ cho thuê đất đối với doanh nghiệp.

*Thứ hai*, hoàn thiện các quy định về cơ chế cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng để doanh nghiệp thuê đất.

*Thứ ba*, hoàn thiện các quy định về bảo đảm quyền, lợi ích của doanh nghiệp thuê đất.

*Thứ tư*, hoàn thiện các quy định về giá đất.

*Thứ năm*, hoàn thiện các quy định về bộ máy quản lý nhà nước về đất đai.

*Thứ sáu*, hoàn thiện các quy định về thông tin, cơ sở dữ liệu đất đai.

### **3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp tại tỉnh Quảng Bình**

*Thứ nhất*, công khai hóa, minh bạch hóa quá trình thực thi pháp luật cho thuê đất đối với doanh nghiệp.

*Thứ hai*, tăng cường công tác tập huấn, tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật đất đai nói chung và pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp nói riêng cho cán bộ và nhân dân, đặc biệt là doanh nghiệp, từ đó tạo ra sự đồng thuận của doanh nghiệp khi Nhà nước cho thuê đất.

*Thứ ba*, tăng cường thanh tra, kiểm tra, giám sát và xử lý vi phạm trong quá trình thực hiện các quy định về cho thuê đất đối với doanh nghiệp.

*Thứ tư*, thực hiện nghiêm túc công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; tăng cường thanh tra, kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

### **Tiêu kết chương 3**

Hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp là một đòi hỏi mang tính khách quan ở Việt Nam. Yêu cầu đặt ra cho việc hoàn thiện pháp luật là vừa phải có những giải pháp mang tính định hướng đúng đắn, phù hợp; vừa phải có những giải pháp thiết thực cụ thể.

Hoàn thiện pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp ở Việt Nam là một nhiệm vụ khó khăn và phức tạp, đòi hỏi phải có một quá trình và không chỉ cần có định hướng đúng mà cần phải có những giải pháp thiết thực khả thi, đi đôi với việc tổ chức thực hiện có hiệu quả các giải pháp đề ra trong đời sống thực tế.

Từ thực tiễn sinh động của hoạt động cho thuê đất đối với doanh nghiệp tại tỉnh Quảng Bình, trên cơ sở phân tích nội dung các quy định của pháp luật cho thuê đất đối với doanh nghiệp, chúng tôi đưa ra một số giải pháp nhằm khắc phục những hạn chế của các quy định pháp luật thực định và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp tại tỉnh Quảng Bình nói riêng và cả nước nói chung. Đó là:

(i) Nhóm giải pháp hoàn thiện các quy định pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp

(ii) Nhóm giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp

## KẾT LUẬN

Đối với sự phát triển của nền kinh tế vấn đề cho thuê đất nói chung và cho thuê đất đối với doanh nghiệp nói riêng được coi là một lĩnh vực đặc biệt quan trọng, ảnh hưởng trực tiếp với hoạt động của tất cả các ngành kinh tế. Suy cho cùng, các doanh nghiệp trong và ngoài nước muốn đầu tư hiệu quả trước hết cần có mặt bằng là đất đai để đầu tư. Với tốc độ phát triển kinh tế ngày càng cao hiện nay và phù hợp với xu thế hội nhập quốc tế, việc nghiên cứu lý luận và thực tiễn pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp, từ đó đưa ra những định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật là hết sức cần thiết.

Trong phạm vi nghiên cứu, luận văn đã áp dụng những kiến thức cơ bản về pháp luật cho thuê đất đối với doanh nghiệp, thực trạng áp dụng pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp tại tỉnh Quảng Bình để khẳng định chính sách pháp luật về cho thuê đất hiện hành là đúng đắn, tạo khung pháp lý cho các doanh nghiệp trong và ngoài nước có cơ hội tiếp cận đất thuê để đầu tư, sản xuất, kinh doanh một cách hiệu quả. Ngoài ra, qua thực tiễn thi hành pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh Quảng Bình, luận văn đã đánh giá, làm rõ một số khó khăn, vướng mắc trong công tác thi hành pháp luật, từ đó, đề xuất định hướng, một số giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp.



## **DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO**

### **I. CÁC VĂN BẢN CỦA ĐẢNG**

1. Nghị quyết Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng.
2. Nghị quyết số 39-NQ/TW ngày 15 tháng 01 năm 2019 của Bộ Chính trị về nâng cao hiệu quả quản lý, khai thác, sử dụng và phát huy các nguồn lực của nền kinh tế.
3. Nghị quyết số 82/2019/QH14 ngày 14 tháng 6 năm 2019 của Quốc hội về tiếp tục hoàn thiện, nâng cao hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch, quản lý, sử dụng đất đai tại đô thị.
4. Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 2022 Hội nghị lần thứ năm về “Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao”.
5. Kết luận số 81-KL/TW ngày 29 tháng 7 năm 2020 của Bộ Chính trị về đảm bảo an ninh lương thực quốc gia đến năm 2030 đã đặt ra các định hướng để hoàn thiện thể chế, cơ chế, chính sách bảo đảm an ninh lương thực quốc gia trong thời gian tới.

### **II. CÁC VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT**

6. 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.
7. Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất.
8. Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

9. Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất thuê mặt nước.

10. Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

11. Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi Nghị định số 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật đất đai

12. Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai

13. Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.

14. Quốc hội (2013), Hiến pháp năm 2013.

15. Quốc hội (2015), Bộ luật Dân sự năm 2015.

16. Quốc hội (1987), Luật Đất đai năm 1987.

17. Quốc hội (1993), Luật Đất đai năm 1993.

18. Quốc hội (2003), Luật Đất đai năm 2003.

19. Quốc hội (2013), Luật Đất đai năm 2013.

20. Quốc hội (2014), Luật Nhà ở năm 2014.

21. Quốc hội (2014), Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

22. Quốc hội (2014), Luật Doanh nghiệp năm 2014.

23. Quốc hội (2020), Luật Doanh nghiệp năm 2020.

24. Quốc hội (2014), Luật Xây dựng năm 2014.

25. Quốc hội (2014), Luật Công chứng năm 2014.

26. Quốc hội (2020), Luật Đầu tư năm 2020.

27. Quốc hội (2020), Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012 (sửa đổi, bổ sung năm 2020).

28. Quốc hội (2018), Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018.

29. Quyết định số 06/2022/QĐ-UBND ngày 25/02/2022 của UBND tỉnh Quảng Bình quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 trên địa bàn tỉnh Quảng Bình.

30. Quyết định số 24/2021/QĐ-UBND ngày 29/7/2021 của UBND tỉnh Quảng Bình quy định tỷ lệ phần trăm để tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không qua hình thức đấu giá; đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước; khung giá cho thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh Quảng Bình.

31. Quyết định số 22/2018/QĐ-UBND ngày 13/9/2018 của UBND tỉnh Quảng Bình ban hành quy định chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình.

32. Quyết định số 38/2022/QĐ-UBND ngày 21/9/2022 của UBND tỉnh Quảng Bình sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình ban hành kèm theo Quyết định số 22/2018/QĐ-UBND ngày 13/9/2018 của UBND tỉnh Quảng Bình.

33. Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Bình quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình giai đoạn 2020 - 2024.

34. Quyết định số 4142/2018/QĐ-UBND ngày 27/11/2018 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc công bố thủ tục hành chính về lĩnh vực đất đai áp dụng cho đối tượng là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao trên địa bàn tỉnh Quảng Bình.

35. Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

36. Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất.

37. Thông tư số 11/2022/TT-BTNMT ngày 20/10/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, bổ sung một số điều của một số thông tư liên quan đến hoạt động kinh doanh thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

38. Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

39. Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi Nghị định số 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

### **III. GIÁO TRÌNH, SÁCH THAM KHẢO**

40. Từ điển Tiếng Việt (2011), Nxb Tư pháp, Tr.732.

41. Trường Đại học Luật Hà Nội (2016), *Giáo trình Luật Đất đai (tái bản lần thứ 13 có sửa đổi, bổ sung)*, Nhà xuất bản Công an nhân dân.

### **IV. LUẬN ÁN, LUẬN VĂN, CÁC BÀI VIẾT**

42. Nguyễn Khánh Ly (2016), *Pháp luật về thuê đất ở Việt Nam hiện nay*, Luận án tiến sĩ Luật học - Trường Đại học Luật Hà Nội.

43. Nguyễn Thị Bích Ngọc (2017), *Pháp luật về cho thuê đất đối với doanh nghiệp và thực tiễn thi hành tại tỉnh Vĩnh Phúc*, Luận văn thạc sĩ Luật học - Trường Đại học Luật Hà Nội.

## V. WEBSITE, TÀI LIỆU THAM KHẢO KHÁC

44. Quảng Bình vài nét tổng quan, <https://dantocmiennui.vn/quang-binh-vai-net-tong-quan/172688.html>, ngày 12/03/2023.

45. Kết quả sơ bộ Tổng điều tra Dân số và nhà ở năm 2019 tỉnh Quảng Bình, <https://consosukien.vn/ket-qua-so-bo-tong-dieu-tra-dan-so-va-nha-o-nam-2019-tinh-quang-binh.htm>, ngày truy cập 10/3/2023.

46. Tạp chí Dân chủ và Pháp luật (2022), *Hoàn thiện chính sách, pháp luật về đất đai*, Nhà Xuất bản Tư pháp.

47. Tình hình kinh tế - xã hội năm 2022 tỉnh Quảng Bình, [https://cucthongke.quangbinh.gov.vn/3cms/\[thong-cao-bao-chi\]-tinh-hinh-kinh-te-xa-hoi-nam-2021-tinh-quang-binh.htm](https://cucthongke.quangbinh.gov.vn/3cms/[thong-cao-bao-chi]-tinh-hinh-kinh-te-xa-hoi-nam-2021-tinh-quang-binh.htm), ngày truy cập 10/3/2022.

48. TS. Phạm Hoàng Linh (2022), Pháp luật về giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư: một số bất cập và hướng hoàn thiện, <http://lapphap.vn/Pages/TinTuc/211006/Phap-luat-ve-giao-dat--cho-thue-dat-de-thuc-hien-du-an-dau-tu-mot-so-bat-cap-va-huong-hoan-thien.html>, Khoa Luật, Trường Đại học Ngoại ngữ \_ Tin học TP. Hồ Chí Minh, ngày truy cập 14/03/2023.