

Thị trường đất đai đối với doanh nghiệp khu vực tư nhân ở Việt Nam

Nguyễn Đình Hòa^(*)

Trần Thị Việt Hà^(**)

Tóm tắt: Đất đai là một trong những đầu vào sản xuất. Việc tiếp cận đất đai có ý nghĩa quan trọng đối với các thành phần kinh tế, nhất là doanh nghiệp khu vực tư nhân. Bài viết đề cập đến quá trình cải cách, vận hành thị trường đất đai và thực trạng tiếp cận đất đai của doanh nghiệp khu vực tư nhân.

Từ khóa: Thị trường đất đai, Doanh nghiệp, Doanh nghiệp khu vực tư nhân, Việt Nam

Abstract: Land is among production inputs. Land access, therefore, is important to economic sectors, especially private enterprises. The paper focuses on the process of reforming and operating land market and reality of land access by private enterprises.

Keywords: Land Market, Enterprises, Private Enterprises, Vietnam

1. Mở đầu

Đất đai là một trong những đầu vào sản xuất. Hình thành và phát triển thị trường đất đai vận hành theo cơ chế thị trường là một trong những nội dung quan trọng của phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Với việc chuyển đổi từ nền kinh tế kế hoạch hóa sang nền kinh tế thị trường, đất đai chính thức được thừa nhận là hàng hóa. Cùng với đó, Nhà nước tiến hành cải cách các chính sách về đất đai theo hướng từng bước xóa bỏ bao cấp về đất đai cho các thành phần kinh tế và chuyển sang đấu giá quyền sử dụng đất. Pháp luật về đất đai cũng có những điều chỉnh về quyền và

nghĩa vụ bình đẳng giữa các đối tượng sử dụng đất. Những cải cách này tạo ra môi trường cạnh tranh bình đẳng hơn và điều kiện tiếp cận quyền sử dụng đất đối với doanh nghiệp khu vực tư nhân.

2. Khái quát khung pháp lý về thị trường đất đai cho sự phát triển của doanh nghiệp khu vực tư nhân

Hình thành và phát triển thị trường đất đai vận hành theo cơ chế thị trường được xem là một công cụ quan trọng và giúp phân bổ, sử dụng hiệu quả nguồn lực này. Ở Việt Nam, nhìn chung, khung khổ pháp lý về đất đai ngày càng được cải thiện trên các phương diện về quyền sử dụng đất, đối tượng sử dụng đất, quyền được giao và sử dụng đất ngày càng bình đẳng và cạnh tranh giữa các thành phần kinh tế, và quá trình giao đất, thuê đất ngày càng minh bạch hơn. Những cải cách này góp phần thúc đẩy

^(*) TS., Viện Kinh tế Việt Nam, Viện Hàn lâm Khoa học xã hội Việt Nam;

Email: nguyendinhhoaktpt@gmail.com

^(**) Viện Kinh tế Việt Nam, Viện Hàn lâm Khoa học xã hội Việt Nam.

phát triển thị trường đất đai và hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

Số lượng các quyền đối với sử dụng đất không ngừng được bổ sung góp phần chuyển quyền sử dụng đất thành một loại tài sản, điều này thúc đẩy quá trình tái phân phối lại đất đai với tư cách là nguồn lực sản xuất đến những nơi có năng suất cao hơn, theo cơ chế thị trường. Trên cơ sở Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003 kế thừa và bổ sung hình thành 9 quyền cơ bản đối với quyền sử dụng đất. Trong giai đoạn 2003-2013, Luật Đất đai năm 2013 tiếp tục hoàn thiện các quyền của quyền sử dụng đất. Mặc dù vậy, quyền thế chấp bằng quyền sử dụng đất mới chỉ được pháp luật thừa nhận với các tổ chức tín dụng có tư cách pháp nhân của Việt Nam, chưa được thực hiện tại các tổ chức tín dụng nước ngoài.

Luật Đất đai đã có những bổ sung đối tượng sử dụng đất, góp phần tăng mức độ bao phủ các nhóm dân cư và các tổ chức kinh tế - xã hội trong nước cũng như quốc tế. Luật Đất đai năm 2003 bổ sung đối tượng là người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư vào Việt Nam theo pháp luật về đầu tư. Luật Đất đai năm 2013 bổ sung nhóm đối tượng sử dụng đất bao gồm các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, trong đó có doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp Việt Nam mà nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, sáp nhập, mua lại theo quy định của pháp luật về đầu tư. Việc bổ sung đối tượng sử dụng đất có ý nghĩa trong việc tăng thêm chủ thể tham gia vào thị trường đất đai, đặc biệt là thị trường bất động sản. Việc cho phép giao đất cho người nước ngoài sẽ giúp tạo ra một môi trường kinh doanh

cạnh tranh hơn, qua đó góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

Luật Đất đai (năm 2003 và năm 2013) cho phép người sử dụng đất được lựa chọn giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất. Doanh nghiệp sử dụng đất có quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất một lần hoặc nhiều lần. Việc đưa ra các lựa chọn này nhằm tạo điều kiện thuận lợi để khuyến khích các chủ thể tham gia vào thị trường đất đai. Luật Đất đai năm 2013 tiếp tục xu hướng thu hẹp các trường hợp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, chuyển cơ bản sang áp dụng hình thức thuê đất; thực hiện cơ chế đấu giá quyền sử dụng đất khi giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất.

Việc thực hiện nghĩa vụ đối với quyền sử dụng đất được bình đẳng giữa các đối tượng sử dụng đất là doanh nghiệp trong nước và nước ngoài. Luật Đất đai năm 2013 cho phép các doanh nghiệp trong nước và nước ngoài đều có quyền lựa chọn thuê đất trả tiền hàng năm hoặc trả tiền một lần. Luật cũng cho phép Việt kiều và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có thể được kinh doanh bất động sản, từ đó tạo ra một môi trường kinh doanh cạnh tranh, đồng thời nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

Điểm tiến bộ trong Luật Đất đai năm 2013 là thể chế hóa nguyên tắc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Điều 98), các tài sản gắn liền với đất đai, bảo vệ quyền lợi của những người có quyền sử dụng đất khi giao dịch. Luật Đất đai năm 2013 không quy định thời gian giải quyết đối với từng thủ tục hành chính về đất đai, nhưng bổ sung quy định về công khai thủ tục hành chính về đất đai. Điều này giúp người dân và doanh nghiệp nắm được quy trình và thời gian, trách nhiệm của các cơ

quan trọng việc giải quyết từng loại thủ tục hành chính.

Mức độ can thiệp của Nhà nước vào thị trường đất đai cũng đã có sự cải thiện theo hướng vận hành theo nguyên tắc thị trường. Luật Đất đai năm 2003 và năm 2013 từng bước áp dụng cơ chế định giá dựa trên nguyên tắc sát với giá thị trường. Khung giá đất và phương pháp xác định giá đất được Chính phủ ban hành hằng năm. Cơ chế hình thành khung giá đất đã có sự tham chiếu với giá tự do và phạm vi áp dụng khung giá đất cũng đã có sự thu hẹp, góp phần mở rộng tầm ảnh hưởng của cơ chế thị trường đối với các loại hình giao dịch.

Bên cạnh cải cách Luật Đất đai, các luật có liên quan như Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư,... và các văn bản dưới luật là hành lang pháp lý cũng được bổ sung, sửa đổi tạo điều kiện cho sự phát triển của thị trường đất đai, điều tiết thị trường bất động sản, bao gồm cả việc tạo lập, giao dịch, xác lập quyền sở hữu, quản lý khai thác, sử dụng sản phẩm bất động sản và quản lý các chủ thể tham gia thị trường.

3. Thị trường các loại đất phục vụ cho sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp

- *Thay đổi cơ cấu sử dụng đất:* Luật Đất đai năm 2003, sửa đổi năm 2013 đã đem đến sự phát triển nhanh chóng cho thị trường đất đai, thể hiện thông qua quy hoạch và chuyển đổi mục đích sử dụng đất đai. Công nghiệp hóa và đô thị hóa dẫn tới nhu cầu chuyển đổi mục đích sử dụng đất tăng nhanh. Nếu như vào năm 1993 Việt Nam có tới 32% diện tích đất chưa sử dụng (tương đương 10.498.300 ha), thì con số này đã giảm xuống còn 26,9% vào năm 2003 và 8,9% vào năm 2013 và đến năm 2018 là 6,4%. Cơ cấu diện tích đất nông nghiệp tăng, từ 62,3% năm 1993 lên

66,6% năm 2003 và 79,7% năm 2013, đến năm 2018 đạt 82,3%. Quy mô diện tích đất chuyển sang cho các hoạt động phi nông nghiệp cũng tăng lên nhanh chóng. Tính đến năm 2013, tỷ trọng diện tích đất phi nông nghiệp tăng lên 11,41%, tương đương khoảng 3,78 triệu ha (tăng thêm 1,65 triệu ha so với năm 2003) và năm 2018 là 3,75 triệu ha (chiếm 11,3%) (Tổng cục Thống kê, 2019).

- *Thị trường đất sản xuất nông nghiệp:* Theo số liệu từ *Diễn đàn Nông nghiệp mùa thu 2019* do Liên minh Nông nghiệp Việt Nam phối hợp với Viện Nghiên cứu kinh tế và chính sách (VEPR) tổ chức, diện tích đất sản xuất nông nghiệp bình quân đầu người ở Việt Nam là 0,25 ha. Trong thời gian qua, thị trường quyền sử dụng đất nông nghiệp đã phát triển nhanh với tỷ lệ diện tích đất nông nghiệp được thuê, mua ngày càng tăng. Tuy nhiên, vẫn còn nhiều rào cản chính sách trong tích tụ đất nông nghiệp, như: i) hạn mức nhận chuyển nhượng sử dụng đất nông nghiệp vẫn còn hạn chế, không quá 10 lần hạn mức được giao; ii) doanh nghiệp trong nước không được giao đất có thu tiền sử dụng đất nông nghiệp mà chỉ được thuê đất để đầu tư sản xuất nông nghiệp; iii) doanh nghiệp nước ngoài không được phép nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đặc biệt, quyền tài sản đối với đất nông nghiệp chưa được đảm bảo như các loại đất khác (do chưa có sở hữu). Trong khi đó, chưa có quy định rõ vai trò của Nhà nước trong việc hỗ trợ doanh nghiệp thuê lại hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp quy mô lớn (Theo: Đỗ Hương, 2019). Diện tích đất nông nghiệp được đưa vào các giao dịch mua bán và cho thuê vẫn còn thấp so với diện tích đất nông nghiệp được sử dụng. Nguyên nhân là do việc cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất đạt tỷ lệ chưa cao, nhất là đất lâm nghiệp và đất nuôi trồng thủy sản. Đặc biệt, việc gộp chung tất cả các mảnh đất vào một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khiến các hộ gia đình muốn bán hoặc chuyển nhượng bất kỳ một mảnh nào trong số những mảnh đất được giao sẽ gặp khó khăn, bởi nếu thực hiện giao dịch sẽ phải hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp và xin cấp lại, gây tốn kém chi phí, thủ tục tốn thời gian.

- *Thị trường cho thuê đất tại các khu công nghiệp*: Thực hiện chính sách khuyến khích và thu hút đầu tư, thị trường bất động sản phục vụ sản xuất công nghiệp đã bắt đầu hình thành với sự ra đời của các công ty đầu tư kinh tế hạ tầng các khu công nghiệp. Kể từ khi thành lập khu công nghiệp đầu tiên năm 1991 (khu công nghiệp Tân Thuận), đến năm 2019 cả nước có 326 khu công nghiệp với tổng diện tích đất tự nhiên 95,5 nghìn ha; trong đó, diện tích đất công nghiệp có thể cho thuê đạt 65,6 nghìn ha. Bên cạnh các khu công nghiệp, Việt Nam còn có hệ thống các cụm công nghiệp được thành lập bởi các ủy ban nhân dân cấp tỉnh để phục vụ các doanh nghiệp trong nước với quy mô vừa và nhỏ. Tính đến năm 2018, đã có 650 cụm công nghiệp với tổng diện tích là 28.000 ha. Mặc dù diện tích đất khu công nghiệp tăng lên nhưng diện tích có thể cho thuê và diện tích đã cho thuê còn thấp. Cho đến năm 2019, tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp đạt khoảng 74% (Vụ Quản lý Khu kinh tế - Bộ Kế hoạch và Đầu tư, 2019).

- *Thị trường bất động sản*: Giai đoạn 2000-2019 chứng kiến sự bùng nổ của thị trường bất động sản, nhất là đất đô thị. Diện tích đất xây dựng đô thị của cả nước tăng nhanh. Bình quân hàng năm có khoảng 66.027.100 m² đất ở được cung ứng cho thị

trường, trong đó diện tích nhà ở riêng lẻ vào khoảng 63.164.300 m² và diện tích nhà ở chung cư vào khoảng 2.862.900 m² (Tổng cục Thống kê, 2019).

4. Tiếp cận đất đai của doanh nghiệp khu vực tư nhân

Đất đai là nguồn lực quan trọng, có thể sử dụng làm tài sản thế chấp để vay vốn ngân hàng. Do đó nếu không có khả năng tiếp cận đất đai với chi phí và thủ tục hợp lý, quyền sử dụng không được bảo đảm sẽ là bất lợi lớn đối với doanh nghiệp, đặc biệt là đối với các doanh nghiệp khu vực tư nhân. Dù đã có nhiều cải thiện nhưng các doanh nghiệp khu vực tư nhân vẫn gặp nhiều khó khăn trong quá trình tiếp cận đất đai.

- *Tiếp cận thông tin và quy hoạch sử dụng đất*

Về vấn đề tiếp cận quy hoạch đất đai, không ít doanh nghiệp tư nhân khó khăn khi tìm các hạng mục quy hoạch về đất đai. *Báo cáo về Chỉ số hiệu quả quản trị và hành chính công cấp tỉnh ở Việt Nam (PAPI)*¹ cho thấy, trong năm 2018, chưa tới 25% số người trả lời được biết về quy hoạch/kế hoạch sử dụng đất khu vực mình sống. Chưa đến 30% cho biết họ có cơ hội tham gia góp ý kiến cho kế hoạch sử dụng đất (CECODES, VFF-CRT, RTA & UNDP, 2019). Theo Jones Lang LaSalle (JLL, 2018), năm 2018 Việt Nam hiện xếp thứ 61/109 quốc gia về tính minh bạch trên thị trường bất động sản.

Khó khăn đầu tiên mà các doanh nghiệp phải vượt qua là việc tiếp cận thông tin về quỹ đất, quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử

¹ Chỉ số PAPI đo lường và so sánh trải nghiệm và cảm nhận của người dân về hiệu quả và chất lượng thực thi chính sách và cung cấp dịch vụ công của chính quyền địa phương ở 63 tỉnh, thành phố tại Việt Nam.

dụng đất và các dự án của các địa phương. Việc không có quy hoạch sử dụng đất càng làm tăng thêm thủ tục hành chính (vì phải xin chủ trương về quy hoạch) và tăng thêm khả năng rủi ro của cơ chế “xin - cho”.

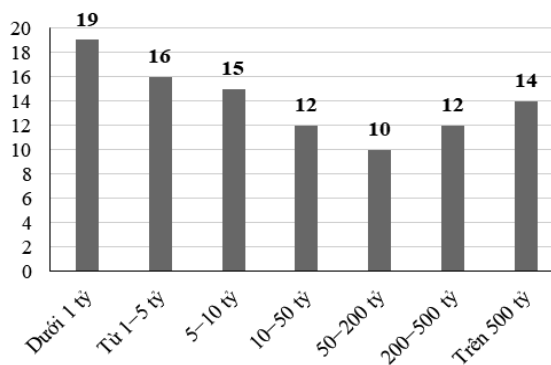
- Thực trạng tiếp cận đất đai của doanh nghiệp khu vực tư nhân

Theo kết quả điều tra của *Báo cáo Chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh (PCI) năm 2018* đối với 10.681 doanh nghiệp hoạt động tại 63 tỉnh/thành năm 2018, doanh nghiệp đang gặp nhiều khó khăn trong việc tiếp cận đất đai, mở rộng mặt bằng kinh doanh. Có tới 16% tổng số doanh nghiệp khảo sát trả lời có khó khăn về tìm kiếm đất đai, mặt bằng kinh doanh phù hợp. Đặc biệt, các doanh nghiệp khu vực tư nhân có quy mô nhỏ, nhất là những doanh nghiệp vừa và nhỏ, các doanh nghiệp non trẻ gặp khó khăn trong tiếp cận đất đai với tỷ lệ cao hơn (Hình 1 và Hình 2).

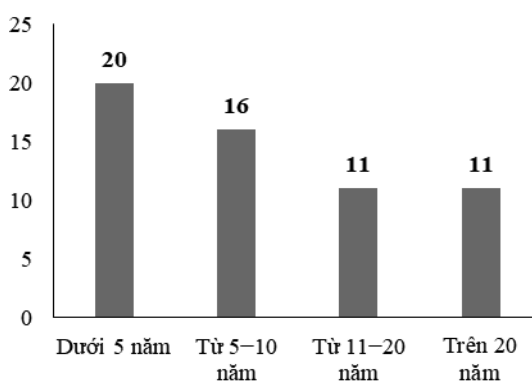
Các doanh nghiệp cho biết, sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, họ gặp rất nhiều phiền hà trong các thủ tục về giải phóng mặt bằng, bồi thường cho người dân hay các thủ tục quy định khác của tỉnh (44% số doanh nghiệp trả lời). Khoảng 1/3 số doanh nghiệp đánh giá quy hoạch đất đai của tỉnh chưa đáp ứng được nhu cầu phát triển của doanh nghiệp; 1/4 số doanh nghiệp nhận định việc cung cấp thông tin dữ liệu về đất đai không thuận lợi. Thiếu quỹ đất sạch, giải phóng mặt bằng chậm, giá đất theo quy định của Nhà nước cao... (Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam, 2019).

Nhìn chung, các doanh nghiệp nhà nước thường tiếp cận đất đai và mặt bằng sản xuất kinh doanh dễ dàng hơn, thuận lợi hơn so với khối tư nhân; và 70% mặt bằng kinh doanh hiện nay trong nền kinh tế đang thuộc quyền quản lý và sử dụng của

Hình 1: Tỷ lệ doanh nghiệp gặp khó khăn theo quy mô doanh nghiệp (%)



Hình 2: Tỷ lệ doanh nghiệp gặp khó khăn theo số năm hoạt động của doanh nghiệp (%)



Nguồn: Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (2019).

doanh nghiệp nhà nước. Thực tế vẫn tồn tại trường hợp các tập đoàn và tổng công ty nhà nước được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt ưu tiên trong tiếp cận đất đai hay còn được tiếp cận đất đai với giá rẻ hơn so với giá thị trường. Bên cạnh các doanh nghiệp nhà nước, các doanh nghiệp đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) cũng dễ dàng tiếp cận đất đai hơn các doanh nghiệp tư nhân trong nước, nhất là ở các dự án lớn. Chính quyền địa phương thường dành ưu tiên cho việc thu hồi, cấp đất cho các dự án FDI, vì đối với chính quyền địa phương, thu hút FDI là ưu tiên hàng đầu do tiềm năng tăng trưởng của các dự án đó. Không chỉ vậy, doanh nghiệp FDI còn được miễn tiền thuê

đất trong 3 đến 15 năm kể từ khi xây dựng xong nhà xưởng (tùy lĩnh vực, địa bàn). Doanh nghiệp FDI còn được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất từ 30% đến 70% (Bộ Kế hoạch và Đầu tư, 2017). Dựa vào kết quả điều tra *Chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh (PCI) năm 2018* có thể thấy, vẫn có tới 32,4% doanh nghiệp cho biết các tỉnh còn ưu tiên, ưu ái doanh nghiệp nhà nước và doanh nghiệp FDI hơn các doanh nghiệp tư nhân, con số này đã giảm so với 41,2% năm 2017 (Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam, 2019).

- Thời gian, thủ tục và các chi phí đối với việc tiếp cận đất đai của doanh nghiệp khu vực tư nhân

Thủ tục đất đai là một trong những thủ tục hành chính phức tạp nhất trong các loại thủ tục hành chính. Chính vì vậy có đến hơn 30% doanh nghiệp cho biết có chi trả chi phí không chính thức để đẩy nhanh thủ tục đất đai. Tuy nhiên “tham nhũng lớn” có dấu hiệu giảm bớt so với năm 2017. Năm 2018 có 48,4% doanh nghiệp đồng ý với nhận định “chi trả ‘hoa hồng’ là cần thiết để có cơ hội thắng thầu” (Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam, 2019), trong khi năm 2017 tỷ lệ này là 54,9% (Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam, 2018).

Theo khảo sát của Viện Nghiên cứu Quản lý Kinh tế Trung ương và Tổ chức Trợ giúp doanh nghiệp vừa và nhỏ, một doanh nghiệp Việt Nam phải mất trung bình 230 ngày và 7 thủ tục để có được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Dẫn theo: Trần Ngọc Hùng, 2018). Đây là thời gian quá dài để doanh nghiệp có thể có được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì thế doanh nghiệp thường sử dụng đất để sản xuất kinh doanh trong khi không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, việc công

bố quy hoạch đất đai nhưng không được triển khai trong một thời gian dài cũng như nhiều quy hoạch đất đai không được công khai minh bạch đã làm ảnh hưởng tới tâm lý ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

5. Kết luận và khuyến nghị chính sách

Khu vực kinh tế tư nhân, doanh nghiệp khu vực tư nhân ngày càng được khẳng định đóng vai trò quan trọng trong nền kinh tế Việt Nam. Tuy nhiên trong quá trình hoạt động, doanh nghiệp khu vực tư nhân vẫn còn gặp nhiều khó khăn, nhất là trong việc tiếp cận đất đai. Nhằm giải quyết vấn đề này, trong thời gian tới cần tập trung vào những vấn đề cơ bản sau:

Thứ nhất, tự do hóa hơn nữa về thị trường đất đai (rút ngắn thời gian, đơn giản hóa thủ tục và từng bước xóa bỏ cơ chế kiểm soát giá hoặc nói lỏng quyền định giá của doanh nghiệp) để các giao dịch đất đai diễn ra thuận lợi, tạo điều kiện cho doanh nghiệp tiếp cận đất đai phục vụ sản xuất. Trên thực tế hiện nay, việc mua/bán, cho thuê đất, nhất là đất sản xuất nông nghiệp, vẫn gặp không ít khó khăn. Nhà nước cần đẩy mạnh hơn nữa việc phân bổ đất đai dựa theo cơ chế thị trường (thông qua cạnh tranh, đấu giá quyền sử dụng đất) để nguồn lực này đến được với những người sử dụng hiệu quả, bởi các doanh nghiệp nhà nước và FDI vẫn được ưu đãi hơn trong tiếp cận đất đai.

Thứ hai, cần minh bạch về quy hoạch đất đai để doanh nghiệp tiếp cận được các thông tin về quy hoạch sử dụng đất. Trước hết, đối với những nơi đã có quy hoạch sử dụng đất, Nhà nước cần ổn định quy hoạch sử dụng đất để doanh nghiệp có thể định hướng địa điểm xin phép đất đầu tư, kinh doanh. Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin theo hướng công bố

các thông tin và quy hoạch sử dụng đất trên mạng Internet và các ứng dụng là giải pháp hữu hiệu để tăng cường tính minh bạch này. Triển khai dịch vụ công trực tuyến (cấp độ 3 và cấp độ 4) trong việc giải quyết các hồ sơ, thủ tục và các giao dịch về đất đai nhằm giảm thời gian, thủ tục và chi phí cho doanh nghiệp. Việc gắn camera quan sát tại các khu vực giải quyết các thủ tục hành chính đất đai cũng giúp tăng cường tính minh bạch và hạn chế các chi phí không chính thức.

Thứ ba, thay đổi mô hình và cơ chế vận hành khu công nghiệp, cụm công nghiệp cho các doanh nghiệp vừa và nhỏ. Hầu hết các khu công nghiệp, cụm công nghiệp được các doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng tiếp nhận đất và xây dựng hạ tầng, sau đó cho các doanh nghiệp khác thuê lại. Cách làm này không phù hợp với các doanh nghiệp vừa và nhỏ bởi các doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp tính đất thương phẩm (thậm chí là địa tô chênh lệch) đối với doanh nghiệp sử dụng đất □

Tài liệu tham khảo

1. Bộ Kế hoạch và Đầu tư (2017), *Đề án tổng thể chính sách cạnh tranh quốc gia*, Hà Nội.
2. CECODES, VFF-CRT, RTA & UNDP (2019), *Chỉ số Hiệu quả Quản trị và Hành chính công cấp tỉnh ở Việt Nam (PAPI) 2018: Đo lường từ kinh nghiệm thực tiễn của người dân*, Hà Nội.
3. Đỗ Hương (2019), “Phát huy quyền sử dụng đất nông nghiệp nâng cao kinh tế”, *Báo điện tử Chính phủ*, <http://baochinhphu.vn/kinh-te/phat-huy-quyen-su-dung-dat-nong-nghiep-nang-cao-kinh-te/378208.vgp>, truy cập ngày 20/6/2020.
4. Jones Lang LaSalle (JLL) (2018), *Global Real Estate Transparency Index*.
5. Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (2018), *Chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh PCI năm 2017*, Hà Nội.
6. Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (2019), *Chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh PCI năm 2018*, Hà Nội.
7. Tổng cục Thống kê (2019), *Niên giám Thống kê năm 2018*, Nxb. Thống kê, Hà Nội.
8. Trần Ngọc Hùng (2018), Tham luận Hội thảo về *Pháp luật và thực tiễn về tiếp cận đất đai của doanh nghiệp tại Việt Nam*, Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam tổ chức, ngày 30/06/2018, Hà Nội.
9. Vụ Quản lý Khu Kinh tế - Bộ Kế hoạch và Đầu tư (2019), *Báo cáo tình hình thành lập và phát triển khu công nghiệp, khu kinh tế 6 tháng đầu năm 2019*, <http://www.mpi.gov.vn/Pages/tinbai.aspx?idTin=43533&idcm=54>, truy cập ngày 28/5/2020.