

BÁO CÁO VỀ KHẢ NĂNG TIẾP CẬN ĐẤT ĐAI CỦA SMEs TẠI HUNG YÊN

Nguyễn Hưng Quang

Báo cáo được xây dựng dựa trên các cuộc phỏng vấn và thảo luận giữa chuyên gia địa phương với những doanh nghiệp Hưng Yên trong tháng 4, tháng 6, 10, 11 và 12 năm 2007, bao gồm cả đại diện của Hiệp hội Doanh nghiệp tỉnh Hưng Yên, đại diện các sở Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Công nghiệp, Giao thông. Phần lớn các cuộc gặp gỡ do Hiệp hội Doanh nghiệp Hưng Yên thu xếp. Một số cuộc gặp và thảo luận với các doanh nghiệp có trụ sở trên địa bàn tỉnh Hưng Yên do nhà tư vấn địa phương tự thu xếp.

Báo cáo cũng được xây dựng trên các căn cứ sau đây:

- Luật Đất đai số 13/2003/QH11 của Quốc Hội Nước CHXHCN Việt Nam ngày 26/11/2003 (**"Luật Đất đai"**);
- Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 của Quốc hội Nước CHXHCN Việt Nam ngày 29/11/2005 và các văn bản hướng dẫn thi hành (**"Luật Doanh nghiệp"**);
- Luật Đầu tư số 59/2005/QH11 của Quốc hội Nước CHXHCN Việt Nam ngày 29/11/2005 và các văn bản hướng dẫn thi hành (**"Luật Đầu tư"**);
- Luật Hợp tác xã số 18/2003/QH11 của Quốc Hội Nước CHXHCN Việt Nam ngày 26/11/2003 (**"Luật Hợp tác xã"**);
- Nghị định 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai (**"Nghị định 181"**);
- Nghị định số 177/2004/NĐ-CP của Chính phủ ngày 12/10/2004 quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Hợp tác xã năm 2003 (**"Nghị định 177"**);
- Nghị định số 88/2003/NĐ-CP của Chính phủ ngày 30 tháng 07 năm 2003 quy định về tổ chức, hoạt động và quản lý hội (**"Nghị định 88"**);
- Nghị định số 90/2001/NĐ-CP của Chính phủ ngày 23/11/2001 về trợ giúp phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa (**"Nghị định 90"**);
- Nghị định 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ ngày 25/05/2007 quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai (**"Nghị định 84"**);
- Nghị quyết số 31/2007/NQ-CP của Chính phủ về việc xét duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất 5 năm (2006 – 2010) của tỉnh Hưng Yên (**"Nghị quyết 31"**);
- Chỉ thị số 40/2005/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 16/12/2005 về việc tiếp tục đẩy mạnh công tác trợ giúp phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa (**"Chỉ thị 40"**);

- Quyết định số 236/2006/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 23/10/2006 phê duyệt kế hoạch phát triển doanh nghiệp (**"Quyết định 236"**);
- Quyết định số 31/2007/QĐ-BCN của Bộ Công nghiệp ngày 20/07/2007 phê duyệt quy hoạch phát triển công nghiệp Vùng kinh tế trọng điểm Bắc bộ đến năm 2015, có xét đến năm 2020 (**"Quyết định 31"**);
- Quyết định số 558/QĐ-NHNN của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước ngày 03/06/2002 về việc ban hành Quy chế về tổ chức hoạt động của Ban quản lý Dự án tài trợ doanh nghiệp vừa và nhỏ (**"Quyết định 558"**);
- Thông tư số 01/2004/TT-BNV của Bộ Nội vụ ngày 15/01/2004 hướng dẫn thực hiện một số Điều của Nghị định số 88/2003/NĐ-CP ngày 30/07/2003 của Chính phủ quy định về tổ chức, hoạt động và quản lý hội (**"Thông tư 01/2004/TT-BNV"**);
- Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT của Bộ Tài Nguyên Môi trường hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (**"Thông tư 01/2005/TT-BTNMT"**);
- Thông tư số 01/2006/TT-BKH của Bộ Kế hoạch và Đầu tư ngày 19/11/2006 hướng dẫn tiêu chí đánh giá và phân loại Hợp tác xã (**"Thông tư 01/2006/TT-BKH"**);
- Công văn số 1011/TTg-NN của Thủ tướng Chính phủ ngày 25 tháng 7 năm 2007 về việc tiếp tục thực hiện dự án sử dụng quỹ đất để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng tỉnh Hưng Yên (**"Công văn số 1011"**);
- Quyết định số 12/2003/QĐ-UB của UBND tỉnh Hưng Yên ngày 18/03/2003 ban hành Quy định về tiếp nhận, quản lý hoạt động đầu tư trực tiếp trong và ngoài nước trên địa bàn tỉnh Hưng Yên (**"Quyết định 12"**);
- Quyết định số 13/2003/QĐ-UB của UBND tỉnh Hưng Yên ngày 18/03/2003 ban hành Quy định về ưu đãi đầu tư trong và ngoài nước vào địa bàn tỉnh Hưng Yên (**"Quyết định 13"**);
- Quyết định số 47/2005/QĐ-UB của UBND tỉnh Hưng Yên ngày 20/06/2005 ban hành Quy định trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất trên địa bàn tỉnh (**"Quyết định 47"**).
- Quyết định số 2586/2004/QĐ-UB của UBND tỉnh Hưng Yên ngày 27 tháng 10 năm 2004 cho phép thành lập Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh Hưng yên (**"Quyết định 2586"**);

LỜI NÓI ĐẦU

GTZ đang hỗ trợ chính quyền tỉnh Hưng Yên tạo nên một môi trường tốt hơn cho việc phát triển doanh nghiệp địa phương. Một cuộc đối thoại về tiếp cận đất đai đã được tổ chức nhằm tạo ra một cuộc đối thoại giữa công-tư về tiếp cận đất đai đã được tổ chức vào tháng 7 năm 2007. Tại hội thảo, rất nhiều câu hỏi và quan tâm của các doanh nghiệp vừa và nhỏ đã nhận được những trả lời thỏa mãn và ủng hộ từ phía các sở chức năng. Tuy nhiên một số vấn đề khác đã không được giải quyết ngay tại hội thảo do đó cần thiết phải có những hoạt động tiếp tục sau đối thoại.

Ngay từ công tác chuẩn bị cho hoạt động của hội thảo vào tháng 7, những vấn đề về tiếp cận đất đai đã được các doanh nghiệp vừa và nhỏ đề ra. Tuy nhiên, hội thảo đã không đi tới thống nhất làm sao giải quyết được những vấn đề đó. Một hoạt động hỗ trợ tiếp tục thực hiện những công việc sau đối thoại được hỗ trợ nhằm phát hiện ra những giải pháp để doanh nghiệp vừa và nhỏ tiếp cận đất đai tại Hưng Yên.

Báo cáo bao gồm 5 phần. Bốn phần đầu tiên trả lời những câu hỏi được liệt kê tại phần Phụ lục của bản Điều khoản Tham chiếu. Phần 5 sẽ được ra những ý kiến của người tư vấn đề xuất giải pháp trên cơ sở những ý kiến phỏng vấn được từ các doanh nghiệp, Hiệp hội Doanh nghiệp Hưng Yên và đại diện các sở chức năng.

I. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

1. Vấn đề quy hoạch chưa thống nhất, chưa ổn định, làm ảnh hưởng đến kế hoạch sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp:

Vấn đề quy hoạch sử dụng đất của tỉnh Hưng Yên hiện nay chưa được thống nhất và ổn định đã làm cho các doanh nghiệp không định hướng được địa điểm có thể xin phép để có đất đầu tư hoặc kinh doanh. Có một số ý kiến của doanh nghiệp cho rằng 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”.

Do vấn đề quy hoạch đất chưa hoàn chỉnh nên thời gian thực hiện thủ tục xin được cấp đất “lê” (đất ngoài khu công nghiệp) rất dài.

Do vấn đề tế nhị, không doanh nghiệp muốn được nêu tên hay trường hợp cụ thể của doanh nghiệp mình về vấn đề này tại Báo cáo này để làm ví dụ minh họa.

Ý kiến của các đại diện các sở Tài Nguyên-Môi trường, Công nghiệp thì cho rằng do tỉnh đang trong quá trình phát triển, quy hoạch chi tiết thì chưa thể hoàn thành và công bố ngay nhưng quy hoạch tổng thể đã có (theo Nghị quyết 31). Doanh nghiệp có thể tham khảo quy hoạch này tại Công báo hoặc các nguồn công bố pháp luật của Chính phủ khác.

Đại diện các sở cho rằng những doanh nghiệp nếu xin diện tích đất lớn thì yêu cầu của thẩm định cấp đất và đầu tư là phải xem xét kế hoạch sử dụng đất có phù hợp với chủ trương của tỉnh hay không. Do đó, thời gian để xem xét chủ trương thường là lâu vì phải thống nhất giữa các đơn vị trực thuộc UBND cấp tỉnh. Trong trường hợp doanh nghiệp xin diện tích đất nhỏ, doanh nghiệp có thể xin tại các cụm công nghiệp hay khu công nghiệp đã được phát triển hạ tầng.

Tuy nhiên do Công báo không công bố phần bản đồ của Nghị quyết 31. Do đó, giải pháp cho vấn đề này là UBND tỉnh Hưng Yên cần công bố phần bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010, tỷ lệ 1/25.000 do Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên xác lập ngày 18 tháng 12 năm 2006 mà Nghị quyết 31 đã đề cập.

2. Giải quyết vấn đề doanh nghiệp nhỏ không được cấp đất, phải vào khu công nghiệp ở địa bàn xa (không tiện cho quá trình sản xuất kinh doanh) hay dự án muốn được cấp đất lẻ thì phải có vốn đầu tư 10 triệu USD trở lên mới được cấp đất.

Mối quan tâm lớn nhất của tất cả các doanh nghiệp được phỏng vấn là được cấp đất gần nơi đang đầu tư hoặc hoạt động sản xuất kinh doanh để mở rộng cơ sở sản xuất.

Tuy nhiên, vấn đề trên không thể dễ dàng thực hiện được bởi vì theo quy định của Luật Đất đai thì việc cấp đất hoàn toàn phải phụ thuộc vào quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất như đã đề cập ở trên và thông qua hình thức đấu giá, đấu thầu¹.

Cả doanh nghiệp và một số đại diện các sở cũng thừa nhận rằng việc cấp đất nhỏ lẻ trong thời gian trước ở tỉnh Hưng Yên đã gây nên nhiều vấn đề về quy hoạch và đặc biệt là công tác bảo vệ môi trường. Những người được phỏng vấn cũng mong muốn nên có một mô hình nào đó phù hợp được lợi ích của doanh nghiệp và cộng đồng (đại diện là chính quyền tỉnh) trong việc cấp đất cho doanh nghiệp.

Liên quan đến chủ trương phải có 10 triệu USD (gần 170 tỷ đồng Việt Nam) trở lên mới được cấp đất ngoài khu công nghiệp, theo những người trả lời phỏng vấn thì đây là chủ trương của Tỉnh Ủy Hưng Yên. Chủ trương này không phải là một quy định pháp lí và hiện nay UBND tỉnh hay HĐND tỉnh cũng chưa ban hành một văn bản quy phạm pháp luật nào để thực hiện chủ trương này. Nhưng chủ trương này đã được các cơ quan chức năng của UBND tỉnh Hưng Yên “tham khảo” để thực hiện nên khả năng áp dụng chủ trương này trên thực tế là rất cao.

3. Vấn đề xây dựng cụm công nghiệp cho các doanh nghiệp vừa và nhỏ: chủ trương, thực hiện, thủ tục được vào.

Theo mục tiêu phát triển công nghiệp của tỉnh Hưng Yên đã được thông qua tại Quyết định số 2032/QĐ-UBND ngày 07 tháng 11 năm 2007 của Chủ tịch UBND tỉnh Hưng Yên, thì “phát triển khu cụm công nghiệp đến năm 2010, toàn tỉnh có 14 khu công nghiệp: diện tích đất khu công nghiệp toàn tỉnh dự kiến quy hoạch 2.330 ha, cho thuê 1.445 ha. Trong đó phải hoàn thiện 3- 5 khu công nghiệp tập trung và hoàn thiện hạ tầng các khu công nghiệp làng nghề đã được quy hoạch và sử dụng hết diện tích, đồng thời quy hoạch thêm một số khu cụm công nghiệp khác tại địa bàn các huyện: Ân Thi, Phù Cừ, Tiên Lữ, Kim Động...”

Tuy nhiên, hiện nay tỉnh Hưng Yên mới chỉ có hai cụm công nghiệp vừa và nhỏ cho hoạt động. Theo sự phản ánh của các doanh nghiệp được phỏng vấn cũng như sự thừa nhận của đại diện của các sở chức năng, mô hình cụm công nghiệp vừa và nhỏ cho làng nghề ở Hưng Yên đã phát triển không thành công. Như đã nêu ở trên, các doanh nghiệp và đại

¹ Luật Đất đai, Điều 58; Nghị định 181, Điều 61, 62

diện các sở được phỏng vấn cũng bày tỏ mong muốn có một mô hình vận hành cụm công nghiệp có hiệu quả, bảo đảm được lợi ích của doanh nghiệp và nhà nước.

Mô hình tổ chức tiếp nhận và quản lý các cụm công nghiệp hiện nay trên địa bàn tỉnh Hưng Yên, bao gồm:

1. Một doanh nghiệp tiếp nhận đất và xây dựng cơ sở hạ tầng sau đó cho các doanh nghiệp khác thuê lại, như Khu Công nghiệp Phố Nối A, Khu Công nghiệp Phố Nối B, Khu Công nghiệp Dệt May...
2. Một hợp tác xã với các thành phần xã viên là các doanh nghiệp tiếp nhận đất. Hợp tác xã tiếp nhận đất và xây dựng cơ sở hạ tầng sau đó cho các doanh nghiệp xã viên hoặc không phải là xã viên thuê lại.
3. UBND huyện đứng ra tiếp nhận đất và xây dựng cơ sở hạ tầng sau đó cho các doanh nghiệp trên địa bàn thuê lại.

Tuy nhiên, nhưng mô hình tổ chức trên bị các doanh nghiệp được phỏng vấn cho là không phù hợp với các doanh nghiệp vừa và nhỏ bởi vì những đơn vị tiếp nhận đất và phát triển hạ tầng nêu trên đã tính giá đất thương phẩm đến doanh nghiệp sử dụng đất quá cao, việc phân chia các lô đất không minh bạch và hợp lý dẫn đến các doanh nghiệp không muốn vào.

Một số ý kiến của đại diện các sở chức năng cho rằng các mô hình trên là những mô hình phát huy hiệu quả tại các địa phương khác, nhưng không rõ nguyên nhân tại sao không phát huy được hiệu quả tại Hưng Yên.

Ý kiến của các doanh nghiệp và đại diện các sở chức năng là nên chăng Hưng Yên nên có một mô hình quản lý và vận hành cụm công nghiệp cho các SMEs mới, có thể lựa chọn trên các mô hình sau:

- Hiệp hội Doanh nghiệp tỉnh Hưng Yên;
- Hiệp hội của các ngành nghề tại các quận;
- Một hợp tác xã trong đó những doanh nghiệp được nhận đất là thành viên;
- Một công ty cổ phần trong đó những doanh nghiệp được nhận đất là cổ đông.

Phần IV dưới đây sẽ phân tích rõ hơn về giải pháp đối với mô hình tổ chức của đơn vị tiếp nhận đất, xây dựng hạ tầng và vận hành cụm công nghiệp đối với các doanh nghiệp vừa và nhỏ.

II. GIẢI QUYẾT HỒ SƠ

- ***Vấn đề công khai tiêu chí thẩm định dự án để được thuê đất, tại sao có doanh nghiệp thuê được nhiều đất nhưng không triển khai trong khi nhiều “nhà đầu tư chân chính” không thuê được đất.***

Trên thực tế, UBND tỉnh Hưng Yên có Quyết định số 12/2003/QĐ-UB, ngày 18/3/2003 của UBND tỉnh Hưng Yên quy định về tiếp nhận, quản lý hoạt động đầu tư trực tiếp trong và ngoài nước trên địa bàn tỉnh Hưng Yên. Quyết định này có đề cập đến một số tiêu chí và thủ tục để được chấp thuận đầu tư trên địa bàn tỉnh Hưng Yên. Ngoài ra, các quy định của Luật Đất đai và Luật Đầu tư cũng có đề cập đến các tiêu chí để được đầu tư. Nhìn chung, các tiêu chí được quy định ở các văn bản luật thường không cụ thể mà để từng địa phương phụ thuộc vào quy hoạch sử dụng đất của mình quy định cụ thể hơn.

Tiêu chí không rõ ràng dẫn đến nhiều doanh nghiệp thuê được một diện tích đất lớn nhưng đã không triển khai và để bỏ hoang hóa. Một số doanh nghiệp thuê với mục tiêu đầu tư khác nhưng khi triển khai thì lại chuyển mục đích đầu tư, thậm chí chỉ chuyên hoạt động cho thuê lại. Các doanh nghiệp được phỏng vấn không muốn nêu tên những doanh nghiệp bỏ hoang đất hay chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Đại diện một số sở chức năng thừa nhận có hành vi này nhưng rất khó xử lý vì các doanh nghiệp đó có những lý do hợp lệ nên không thể thu hồi đất của họ giao cho doanh nghiệp khác.

Tuy nhiên các doanh nghiệp và đại diện các sở chức năng đều thừa nhận rằng việc các doanh nghiệp được giao đất mà chưa sử dụng ngay hay sử dụng vào mục đích khác chỉ diễn ra trong thời gian trước đây. Hiện nay, do tiêu chí cấp đất ngoài khu công nghiệp hiện đang được thắt chặt (ví dụ với chủ trương 10 triệu đô la Mĩ trở lên) đã làm hạn chế tình trạng xin đất rồi không sử dụng.

- ***Chưa công bố cụ thể yêu cầu về hồ sơ, chưa tư vấn tận tình cho doanh nghiệp: các mẫu, các bước thực hiện. Khi thụ lý hồ sơ, chưa có giấy hẹn, chỉ hẹn miệng dẫn đến thiếu trách nhiệm.***

Luật Đất đai² và Nghị định 181³ cũng đã những quy định cụ thể về hồ sơ xin được giao đất và cho thuê đất. Quyết định số 12 và Quyết định số 47 đã quy định cụ thể trình tự thủ tục để đầu tư và thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên.

Tuy nhiên các doanh nghiệp được phỏng vấn cho rằng các quy định trên vẫn chưa được rõ ràng cụ thể. Nhiều doanh nghiệp đã thực hiện đúng theo những yêu cầu về hồ sơ nêu trên nhưng vẫn không được UBND tỉnh Hưng Yên cấp đất.

Đại diện một số sở chức năng của tỉnh Hưng Yên cho rằng, các doanh nghiệp vừa và nhỏ trên địa bàn tỉnh chủ yếu phát triển từ các hộ kinh doanh cá thể, gia đình nên có sự hạn chế về trình độ kiến thức để có thể soạn được các hồ sơ theo đúng quy định của pháp luật.

² Luật Đất đai, Chương V từ Điều 122 đến Điều 131.

³ Nghị định 181, Điều 126.

Các doanh nghiệp vừa và nhỏ này không thể tự mình soạn được những văn kiện như giải trình kinh tế-kỹ thuật của dự án, nên họ cần phải có hướng dẫn cụ thể. Tuy nhiên có ý kiến của một đại diện cho rằng nếu những doanh nghiệp SMEs không có khả năng soạn được những văn kiện theo yêu cầu của pháp luật thì họ cũng không thể có khả năng vận hành dự án đầu tư của họ và làm cho việc sử dụng đất có hiệu quả.

Mặc dù thủ tục thực hiện của quy trình xin được đầu tư và cấp đất được quy định cụ thể tại các văn bản pháp luật của trung ương và địa phương, nhưng trên thực tế các doanh nghiệp được phỏng vấn cho rằng các cơ quan nhà nước ở Hưng Yên đã không thực hiện đúng theo như quy định. Thậm chí, để tránh bị khiếu nại vì vi phạm các quy định pháp luật của Trung ương hay địa phương thì đại diện của các sở chức năng thường không ghi giấy hẹn khi tiếp nhận hồ sơ của doanh nghiệp. Dẫn đến, doanh nghiệp không có cơ sở về hồ sơ đã nộp tới các cơ quan nhà nước có thẩm quyền và hoàn toàn phụ thuộc vào hành vi cá nhân của những người tiếp nhận. Các doanh nghiệp đề nghị cần phải có quy định pháp luật hạn chế hành vi này.

Đại diện của các sở chức năng thì không thừa nhận về hành vi không cấp giấy biên nhận diễn ra tại cơ quan họ. Họ đề nghị các doanh nghiệp nên hợp tác thông báo cho lãnh đạo các sở nếu nhận thấy có hành vi tương tự xảy ra.

Việc cấp giấy biên nhận hồ sơ hành chính tuy không phải được quy định cụ thể tại các văn bản pháp luật nhưng là một hành vi hành chính bắt buộc của cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải thực hiện để xác nhận hành vi nộp đơn. Nhưng do thời hạn được quy định theo các quy định pháp luật của trung ương và địa phương là ngắn nên những người tiếp nhận đơn đã tránh không cấp giấy biên nhận.

Các doanh nghiệp cho rằng việc xin được cấp đất hiện nay mang nặng cơ chế “xin-cho” nên rất khó đối với người xin yêu cầu đại diện cơ quan nhà nước phải cấp giấy biên nhận vì sợ ảnh hưởng tới quá trình thẩm định. Họ đề nghị nên phải có một cơ chế hành chính thích hợp để hạn chế hơn như gắn camera quan sát tại khu vực nhận đơn của các sở chức năng.

Về hướng dẫn thủ tục xin cấp đất đã được quy định chi tiết tại Nghị định 181 và Thông tư 01/2005/TT-BTNMT, trên thực tế thủ tục xin giao đất tại Hưng Yên hiện nay đang được điều chỉnh theo Quyết định số 47/2005/QĐ-UB ngày 20/06/2005 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hưng Yên. Nhưng trên website của UBND tỉnh thì vẫn công bố thủ tục và hồ sơ xin cấp đất được quy định từ năm 2001, dẫn đến doanh nghiệp không biết phải làm theo quy định nào.

III. GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG

- *Doanh nghiệp hầu như phải tự đi thực hiện tất cả các bước để có đất thực hiện dự án. Doanh nghiệp cần được giao đất “sạch”. Xét đến kinh nghiệm của dự án lớn do Mitsubishi đầu tư gần đây (Phó chủ tịch tỉnh đứng ra làm chủ tịch hội đồng đền bù,*

các bước được thực hiện rất nhanh), tại sao không áp dụng kinh nghiệm đó một cách tổng thể cho công tác giải phóng mặt bằng?

Quan điểm của doanh nghiệp và đại diện các sở chức năng là khác nhau. Một số doanh nghiệp mong muốn rằng hồ sơ chỉ nộp một “cửa”. Nhưng số khác thì e ngại “một cửa” thậm chí còn lâu hơn là “nhiều cửa” vì đơn vị một cửa sẽ không nhiệt tình lấy ý kiến của các cơ quan khác cho doanh nghiệp.

Hầu hết các doanh nghiệp đều mong muốn được giao đất “sạch” (có nghĩa là doanh nghiệp không phải tự mình đàm phán giá đền bù với dân và không phải chịu trách nhiệm thực hiện công tác giải phóng mặt bằng.

Hầu hết các doanh nghiệp được phỏng vấn đều bộc lộ những khó khăn khi phải giải phóng mặt bằng với các hộ dân, đặc biệt với chi phí đền bù. Doanh nghiệp mong muốn UBND tỉnh nên có một cơ chế nào đó để có thể giao được đất “sạch” cho doanh nghiệp. Cơ chế này cần phải có sự tham gia nhiệt tình từ cấp UBND tỉnh, ví dụ việc giải phóng mặt bằng cho dự án của Mitsubishi với sự tham gia của Phó Chủ tịch tỉnh. Nếu không có sự chỉ đạo quyết liệt, kịp thời từ UBND tỉnh và sự tham dự kịp thời của các cơ quan chức năng bên dưới thì sẽ rất khó có thể giải phóng mặt bằng dứt điểm được.

- ***Tỉnh có thể thành lập một cơ quan chuyên trách chủ trì về đền bù giải phóng mặt bằng hay không? (nêu cụ thể kinh nghiệm của một số địa phương khác).***

Doanh nghiệp đề nghị UBND tỉnh và các cơ quan chức năng cần hỗ trợ doanh nghiệp trong thủ tục xin cấp đất bằng việc cắt giảm bớt các thủ tục phiền hà.

Việc thành lập một cơ quan chuyên trách về đền bù giải phóng mặt bằng theo mô hình của thành phố Đà Nẵng thực hiện được các doanh nghiệp và các sở chức năng ủng hộ. Hiện nay Sở Xây dựng đã có một ban giúp cho doanh nghiệp thực hiện công việc này, Ban Giải phóng Mặt bằng chuyên cho xây dựng dân dụng.

Một số ý kiến thì cho rằng các huyện nên thành lập Ban Giải phóng mặt bằng của huyện là phù hợp với quy định của pháp luật và thích hợp với thực tế địa phương.

Nhưng tuy nhiên, các doanh nghiệp lại không muốn cơ quan chuyên trách này bị biến thành một cơ quan trung gian và làm tăng thêm chi phí cho việc xin cấp đất.

- ***Hạ tầng ngoài hàng rào: cấp đất cho doanh nghiệp ở vị trí không có đường vào hoặc không có đường điện đấu nối làm doanh nghiệp không triển khai dự án được. Trong khi đó lại có quy định “sau 1 năm được cấp đất mà không thực hiện thì bị thu hồi đất”...***

Qua phỏng vấn và khảo sát, thực tế có rất nhiều những vấn đề tương tự nêu trên xảy ra đối với doanh nghiệp. Các doanh nghiệp không chỉ lo về vấn đề bị thu hồi đất mà còn lo về việc bị đọng vốn do không triển khai được dự án đầu tư.

Đại diện của các sở chức năng cho rằng những trường hợp trên không phải là phổ biến. Trên thực tế các doanh nghiệp cũng có thể giải quyết được những vướng mắc trên với chính quyền. Có ý kiến cho rằng nếu khi lập hồ sơ xin được giao đất hoặc cho thuê đất, doanh nghiệp đã biết được chủ trương làm đường, điện... nhưng cơ quan nhà nước đã không triển khai việc công trình cơ sở hạ tầng đó thì doanh nghiệp có thể đề nghị thỏa thuận với UBND tỉnh về việc ứng tiền đầu tư cơ sở hạ tầng trước sau đó thì ngân sách Nhà nước sẽ hoàn trả lại.

IV. Ý KIẾN BỔ SUNG VỀ MÔ HÌNH TỔ CHỨC TIẾP NHẬN ĐẤT CHO SMEs..

Như đã đề cập ở trên, để các doanh nghiệp SMEs có thể có được đất, ý kiến của các doanh nghiệp và đại diện các sở chức năng cho rằng cần phải có một mô hình tổ chức thích hợp có thể tiếp nhận đất và phân bổ đất cho các doanh nghiệp SMEs.

Dựa trên những thông tin ở trên, Phần IV phân tích mô hình đơn vị tiếp nhận đất và phân bổ đất cho các doanh nghiệp vừa và nhỏ, đồng thời đề nghị mô hình thích hợp như sau:

1. Hội Doanh nghiệp tỉnh Hưng Yên và các hiệp hội ngành nghề

Theo quy định của pháp luật, các hội được tổ chức, hoạt động theo Điều lệ hội được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và không trái với pháp luật; Hội tổ chức và hoạt động theo nguyên tắc tự nguyện, tự quản, tự trang trải kinh phí và chịu trách nhiệm trước pháp luật⁴. Tuy nhiên, theo quy định của pháp luật⁵, các hội, hiệp hội không phải là một tổ chức đủ điều kiện được nhà nước giao đất⁶.

2. Hợp tác xã phát triển và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp

a. Phân tích SWOT với mô hình hợp tác xã:

- Điểm mạnh (Strength):
 - Có đủ điều kiện về tổ chức được nhà nước cấp đất;
 - Mô hình hoạt động dễ được chính quyền chấp nhận;
 - Được lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

⁴ Khoản 2, Điều 3 Nghị định số 88/2003/NĐ-CP.

⁵ Điều 22 Nghị định số 88/2003/NĐ-CP; Mục VIII Thông tư 01/2004/TT-BNV.

⁶ Điều 33, 34, 35 Luật Đất đai.

- Được vay vốn tín dụng Nhà nước từ Quỹ hỗ trợ phát triển;
 - Đại hội xã viên quyết định đối với vốn và tài sản chung của hợp tác xã được hình thành từ các nguồn vốn và công sức của xã viên⁷.
- Điểm yếu (Weakness):
 - Chế tài áp dụng đối với các xã viên không mạnh: Xã viên được xin ra khỏi HTX, nên ảnh hưởng đến việc đóng góp công sức và vật chất của xã viên vào mục tiêu chung của HTX;
 - Xã viên được trả lại vốn góp và các quyền lợi khác trong trường hợp bị khai trừ, xã viên góp bao nhiêu thì được trả lại bấy nhiêu;
 - Cơ hội (Opportunity):
 - Mô hình HTX là mô hình kinh doanh tập thể phổ biến trong lịch sử, hơn nữa, các hoạt động đầu tư lại diễn ra ở các vùng nông thôn nơi chủ yếu có mô hình hoạt động HTX;
 - Mô hình này được sự ủng hộ của một số sở chức năng tại tỉnh Hưng Yên, như Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Công nghiệp. Những cán bộ của Sở này đã được tham quan học tập mô hình HTX tại CHLB Đức.
 - Nguy cơ (Threat)
 - Do cơ cấu tổ chức không chặt chẽ, nên HTX dễ bị giải thể và đất do HTX tiếp nhận sẽ bị chia xẻ ra làm nhiều mảnh nhỏ hoặc bị thu hồi theo quy định của pháp luật.

3. Công ty cổ phần phát triển và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp

a. Phân tích SWOT với mô hình công ty cổ phần:

- Điểm mạnh (Strength):
 - Cơ cấu tổ chức chặt chẽ, nên sẽ huy động được nhiều cổ đông tham gia hoạt động;
 - Thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSD đất có nhiều thuận lợi;
 - Xây dựng cơ chế ràng buộc giữ được đất khi cổ đông không còn ở lại công ty;
 - Cổ đông không được rút vốn đã góp ra khỏi công ty dưới mọi hình thức trong trường hợp không được công ty hoặc người khác mua lại cổ phần, nên có lợi cho việc quản lý quỹ đất của công ty.
- Điểm yếu (Weakness):
 - Cổ đông chiếm đa số cổ phiếu sẽ có quyền biểu quyết cao hơn trong các vấn đề nội bộ;

⁷ Khoản 1, Điều 36 Luật Hợp tác xã

- Khi công ty giải thể hoặc phá sản, cổ đông chỉ được nhận một phần tài sản còn lại tương ứng với số cổ phần góp vốn vào công ty⁸, điều này không hấp dẫn các cổ đông góp vốn.
- Cơ hội (Opportunity):
 - Mô hình này có tính bền vững cao do cơ cấu tổ chức chặt chẽ.
 - Quyền lợi của các cổ đông không chỉ có ở việc được thuê lại đất của công ty mà còn là giá trị cổ phần của cổ đông tại công ty.
 - Huy động được nhiều doanh nghiệp tham gia vào mô hình này mà không chỉ là những doanh nghiệp cần đất để sử dụng mà còn có thể là những doanh nghiệp góp vốn để kinh doanh vốn.
 - Mô hình này được sự ủng hộ của đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hưng Yên.
- Nguy cơ (Threat):
 - Cổ đông góp vốn nhiều có quyền quyết định cao hơn tại công ty dẫn đến các cổ đông có vốn ít sẽ bị thiệt thòi.

4. Đề xuất mô hình

Trong các mô hình tổ chức trên đây, mô hình công ty cổ phần kinh doanh cơ sở hạ tầng cụm công nghiệp là phù hợp nhất đối với hoạt động kinh doanh xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê.

5. Phương thức tổ chức thực hiện

Để có thể phát huy điểm mạnh và cơ hội, hạn chế những điểm yếu và nguy cơ của mô hình này thì có thể thực hiện những hoạt động sau:

- Xây dựng mục tiêu hoạt động kinh doanh của công ty là quản lý đất và phát triển hạ tầng cụm công nghiệp để hỗ trợ cho các cổ đông-doanh nghiệp vừa và nhỏ về diện tích đất cho kinh doanh.
- Xây dựng điều lệ công ty sao cho bảo vệ được các cổ đông có vốn thấp;
- Quy định rõ tiến trình góp vốn của các thành viên theo từng giai đoạn phù hợp với năng lực tài chính của các cổ đông;
- Xây dựng quy chế cho thuê đất, sử dụng đất, bảo trì các công trình hạ tầng tại cụm công nghiệp mà công ty được giao để bảo đảm quyền lợi công bằng giữa những người thuê đất.

⁸ Khoản 1, Điều 79 Luật Doanh nghiệp

- Xây dựng phương án quản lý công ty, quản lý tài chính minh bạch để bảo đảm sự phát triển bền vững của công ty.