

NHỮNG KHÓ KHĂN TRONG TẠO QUỸ ĐẤT SẠCH THU HÚT ĐẦU TƯ VÀ GIẢI PHÁP KHẮC PHỤC

Phan Trung Hiến*
Châu Hoàng Thân**

* PGS.TS. GVCC. Phó Trưởng khoa Luật Trường Đại học Cần Thơ

** GV. Bộ môn Luật Hành chính, Khoa Luật, Trường Đại học Cần Thơ

Thông tin bài viết:

Từ khóa. quỹ đất sạch, Luật Đất đai;
quy hoạch; kế hoạch sử dụng đất

Lịch sử bài viết:

Nhận bài : 19/11/2018

Biên tập : 14/12/2018

Duyệt bài : 21/12/2018

Article Information:

Keywords: clean land fund, Law on land; masterplan; land use plan

Article History:

Received : 19 Nov. 2018

Edited : 14 Dec. 2018

Approved : 21 Dec. 2018

Tóm tắt:

Thực tiễn cơ chế tạo quỹ đất sạch thu hút đầu tư ở một số địa phương cho thấy Luật Đất đai năm 2013 cần có chế định pháp lý riêng, đặc thù cho toàn bộ quá trình thực hiện dự án tạo quỹ đất sạch thu hút đầu tư, nhằm đảm bảo lợi ích kinh tế phải gắn liền với lợi ích xã hội và quyền lợi chính đáng của người dân.

Abstract

The practical enforcement of the mechanism for development of a clean land fund to attract investments in a number of localities reveals that the Law on Land of 2013 needs a specialized legal provisions, which provide specific regulations on the whole process of clean land development projects attracting investments, to ensure economic benefits be associated with social benefits and legitimate interests of the people.

1. Khái quát về tạo quỹ đất sạch thu hút đầu tư

Cho đến nay, pháp luật Việt Nam chưa có quy định về “quỹ đất”, “quỹ đất sạch” nên cũng không có quy định nào đề cập đúng câu từ về lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (SDD) phục vụ cho việc tạo quỹ đất sạch. Tuy nhiên, Điều 39 và 40 Luật Đất đai năm 2013 có quy định về thu hồi đất “vùng phụ cận” thể hiện trong quy hoạch, kế hoạch SDD cấp tỉnh và cấp huyện; là khu vực thu

hồi đất theo quy hoạch để tạo quỹ đất sạch. Điều này cho thấy: (i) việc thu hồi đất vùng phụ cận phải được thể hiện trong kế hoạch SDD cấp tỉnh và cấp huyện; (ii) các trường hợp thu hồi đất vùng phụ cận phải được xác định cùng với việc xác định vị trí, diện tích đất phải thu hồi để thực hiện công trình, dự án SDD vào mục đích quy định tại Điều 62 của Luật Đất đai, tức là thu hồi đất vì mục đích phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; (iii) việc thu hồi đất vùng

phụ cận được áp dụng đối với dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn; (iv) phương thức chuyển giao đất cho nhà đầu tư là phải thông qua đấu giá.

Trong thực tiễn, có nhiều cách hiểu khác nhau về quỹ đất sạch, cụ thể như: quỹ đất sạch là quỹ đất đã được Nhà nước thu hồi đất, thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, giải phóng mặt bằng theo quy hoạch, kế hoạch SDD được phê duyệt¹; quỹ đất sạch là toàn bộ phần diện tích đất sạch được dự trữ theo quy hoạch của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhằm tạo nguồn sẵn có để phục vụ cho các dự án đầu tư². Tựu trung lại, quỹ đất sạch là các thửa đất, khu đất trống được Nhà nước quản lý, sẵn sàng để triển khai thực hiện dự án phù hợp với quy hoạch, kế hoạch SDD.

Hiện nay, ở nước ta, có những phương thức tạo quỹ đất sạch sau: (i) khai thác quỹ đất công do Nhà nước quản lý hiện đang bỏ trống hoặc sử dụng không hiệu quả, chưa phù hợp; (ii) thực hiện phương thức Nhà nước thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với đất có người đang sử dụng nhưng được quy hoạch, kế hoạch sử dụng cho mục đích phát triển kinh tế - xã hội triển khai các dự án đầu tư³; (iii) nhận chuyển nhượng quyền SDD của người đang sử dụng⁴. Trong đó, phương thức Nhà nước thu hồi đất có nhiều khó khăn, bất cập cần được phân tích, luận giải.

Căn cứ trên thực tiễn và mục đích của từng giai đoạn, có thể phân chia hoạt động tạo quỹ đất sạch các giai đoạn như sau: *thứ nhất*, lập quy hoạch, kế hoạch SDD; *thứ hai*, đề xuất dự án để tạo quỹ đất sạch và vốn thực hiện dự án tạo quỹ đất sạch; *thứ ba*, triển khai công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; *thứ tư*, khai thác quỹ đất sạch; *thứ năm*, đánh giá hiệu quả của dự án.

Quá trình tạo quỹ đất sạch là sự kết hợp của nhiều chủ thể. Trong đó, Hội đồng nhân dân (HĐND) cấp tỉnh với vai trò quyết định mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội và phê duyệt ngân sách địa phương là chủ thể quyết định trong việc phê duyệt dự án tạo quỹ đất sạch. Ủy ban nhân dân (UBND) cấp tỉnh là cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương thực hiện một số chức năng cơ bản như: tổ chức thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội và quản lý đất đai ở địa phương; phê duyệt kế hoạch SDD hàng năm cấp huyện làm căn cứ tiến hành thu hồi đất; thành lập Quỹ phát triển đất và trình HĐND cùng cấp quyết định mức vốn ngân sách nhà nước (NSNN) cấp cho Quỹ phát triển đất khi thành lập⁵... Quỹ phát triển đất là tổ chức chủ yếu cung ứng vốn cho Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện dự án. Sau khi thực hiện xong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, quỹ đất sạch thu được sẽ giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất quản lý và khai thác thông qua hình thức đấu giá quyền SDD. Chính quyền địa phương là chủ thể giữ vai trò quyết định

- 1 ThS. Đặng Thị Anh Đào, Trưởng Ban Kinh tế - ngân sách HĐND TP. Cần Thơ, Thực trạng về quỹ đất sạch và công tác tạo quỹ đất sạch thu hút đầu tư của TP. Cần Thơ, ký yêu Hội thảo "Thực trạng cơ chế tạo quỹ đất sạch thu hút đầu tư tại P. Cần Thơ - Thành tựu và hạn chế", tháng 7/2018, Trường Đại học Cần Thơ.
- 2 Phan Trung Hiền, Phạm Duy Thanh, "Cơ chế tạo quỹ đất sạch để thu hút đầu tư kinh nghiệm tại TP Cần Thơ", Nxb. Chính trị quốc gia - Sự thật, Hà Nội, 2015, tr 15, 17
- 3 Thu hồi đất tạo quỹ đất sạch hiện có hai trường hợp phổ biến đó là thu hồi theo quy hoạch, kế hoạch SDD sau đó kêu gọi nhà đầu tư và thu hồi đất theo dự án đã được chấp thuận. Trong bài viết, nhóm tác giả chỉ phân tích trường hợp thu hồi đất theo quy hoạch, kế hoạch SDD.
- 4 Điều 73 Luật Đất đai năm 2013.
- 5 Khoản 2, 3 Điều 6 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

trong việc thực hiện dự án tạo quỹ đất sạch, trong khi đó, sự thành công của dự án chịu ảnh hưởng lớn bởi quá trình thực hiện nhiệm vụ của Trung tâm phát triển quỹ đất.

Tiền thu được từ đầu giá sẽ được đưa vào NSNN và việc hoàn trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng cho Quỹ phát triển đất sẽ do NSNN thực hiện theo pháp luật về NSNN⁶. Cứ như thế, cơ chế tạo quỹ đất sạch tạo nên một chu trình khép kín về vốn, mang tính chất tuần hoàn và nếu thực hiện tốt, sẽ mang lại nguồn thu lớn cho NSNN và thu hút sự quan tâm của nhiều chủ đầu tư, góp phần thu hút đầu tư, thay đổi diện mạo của địa phương nói riêng và cả nước nói chung.

2. Những khó khăn và giải pháp trong từng giai đoạn của công tác tạo quỹ đất sạch thu hút đầu tư

2.1 Lập quy hoạch, kế hoạch SDD trong quá trình tạo quỹ đất sạch

Thứ nhất, quy hoạch, kế hoạch SDD và những quy hoạch chuyên ngành liên quan nay còn chưa bảo đảm tính gắn kết, tích hợp⁷. Tình trạng mỗi loại quy hoạch đi theo lợi ích của ngành mình đang xảy ra ở hầu hết các nơi làm cho quy hoạch bị chia cắt, thiếu khả năng thực thi. Việc Quốc hội ban hành Luật Quy hoạch một phần nào khắc phục được những bất cập nêu trên. Tuy nhiên, thực tiễn rà soát, sắp xếp và quản lý các quy hoạch vẫn còn nhiều hạn chế.

Thứ hai, phương pháp quy hoạch cũng là một thách thức lớn. Hiện nay, Việt Nam vẫn chưa tiếp cận với những phương

pháp quy hoạch dựa vào giá trị thị trường và sự đồng thuận xã hội, tư duy quy hoạch vẫn dựa vào cơ chế bao cấp do Nhà nước quyết định đề chỉ huy các hoạt động kinh tế. Khi dựa trên thị trường, một phương án quy hoạch phải tính toán phân tích chi phí lợi ích để quyết định. Khi hiệu số lợi ích trừ chi phí càng lớn thì phương án quy hoạch càng có giá trị khả dụng cao. Tất nhiên, chi phí trừ lợi ích phải tính đến cả về kinh tế, xã hội, văn hóa và môi trường. Bên cạnh đó, bất kỳ một phương án quy hoạch nào cũng dẫn đến tình trạng mang lại lợi ích cho một nhóm người này và gây thiệt hại cho một nhóm người khác. Vì vậy, phương án quy hoạch nào cũng phải đưa ra giải pháp bù đắp lợi ích cho nhóm người bị thiệt hại. Dưới góc độ này, mọi phương án quy hoạch đều phải được đưa ra lấy ý kiến của mọi người, trong đó tập trung vào các nhóm người bị thiệt hại với những chỉ dẫn rất cụ thể.

Thứ ba, ở Việt Nam hiện nay, quy hoạch không do một cơ quan nhà nước chịu trách nhiệm quản lý tập trung mà được chia ra từng mảng cho từng bộ, ngành chịu trách nhiệm, gắn với thẩm quyền của từng cơ quan riêng biệt. Ở các nước phát triển, mọi loại quy hoạch được quản lý tập trung tại một đầu mối thống nhất, tránh rườm rà từ cơ chế phân chia quyền lực quy hoạch cho nhiều cơ quan. Việc điều chỉnh quy hoạch cũng dựa trên nguyên tắc giám sát và đánh giá việc thực hiện quy hoạch theo các chỉ số cụ thể, đề xuất điều chỉnh dựa trên kết quả đánh giá độc lập và khách quan⁸.

6. Điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước. Điểm a khoản 1 Điều 15 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền SDD.

7. Những bất cập này triển vọng sẽ được khắc phục khi Luật Quy hoạch năm 2017 có hiệu lực thi hành vào ngày 01/01/2019 bởi việc xây dựng hệ thống quy hoạch quốc gia và mối quan hệ chặt chẽ giữa các quy hoạch trong hệ thống quy định tại Điều 5 và Điều 6 Luật Quy hoạch.

8. GS. TSKH Đặng Hùng Võ, "Tạo quỹ đất sạch thu hút đầu tư - Thách thức và cơ hội, Kỳ yếu Hội thảo "Thực trạng cơ chế tạo quỹ đất sạch thu hút đầu tư tại TP. Cần Thơ - Thành tựu và hạn chế", tháng 7/2018, Trường Đại học Cần Thơ.

Thứ tư, chưa có quy định cụ thể về tiêu chí xác định “vùng phụ cận” trong kế hoạch SDD hàng năm của cấp huyện và cấp tỉnh, trong khi quỹ đất sạch được thu hồi để thu hút đầu tư chủ yếu trong khu vực này. Việc xây dựng tiêu chí cụ thể xác định vùng phụ cận cần lưu ý đến tiềm năng phát triển của từng địa phương, từng khu vực và định hướng phát triển kinh tế nơi đó; có tiêu chí cụ thể để xác định vùng phụ cận không chỉ đảm bảo tính chính xác và khoa học của quy hoạch mà còn loại bỏ lợi ích cá nhân, lợi ích nhóm trong quá trình quy hoạch. Việc xây dựng tiêu chí xác định vùng phụ cận cần cân nhắc tính khoa học, thực tiễn và yếu tố vùng miền.

Thứ năm, công tác quy hoạch, kế hoạch SDD nói chung và quy hoạch khai thác tạo quỹ đất sạch nói riêng còn mang nặng tính hành chính, áp đặt ý chí chủ quan của cơ quan lập, phê duyệt quy hoạch. Trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch SDD, việc lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch SDD chưa được chú trọng. Vì vậy, sản phẩm quy hoạch thể hiện ý chí đơn phương của Nhà nước. Do đó, trong nhiều trường hợp, quỹ đất sạch không phù hợp nhu cầu của nhà đầu tư. Vì vậy, chúng tôi cho rằng, việc quy định sự tham gia của các nhà đầu tư ngay từ giai đoạn lập quy hoạch là rất cần thiết, sự tham gia của nhà đầu tư không đồng nghĩa với việc Nhà nước sẽ quy hoạch theo ý muốn nhà đầu tư. Theo đó, sẽ tổ chức một Hội nghị các nhà đầu tư để địa phương công bố những định hướng phát triển kinh tế - xã hội và tại đây, các nhà đầu tư sẽ thể hiện ý tưởng của mình, nhu cầu SDD thực hiện dự án. Trên cơ sở nhu cầu đó, Nhà nước cân nhắc trong quá trình lập quy hoạch, xác định vị trí tiềm năng để tạo quỹ đất sạch.

2.2 Công tác ứng vốn thực hiện dự án tạo quỹ đất sạch

Một là, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP không quy định chi tiết mức trích bổ sung cho quỹ phát triển đất cụ thể hàng năm mà giao cho địa phương tự quyết định căn cứ vào “điều kiện thực tế của địa phương”. Trong khi đó, Quyết định số 40/2010/QĐ-TTg ngày 12/6/2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành quy chế mẫu về quản lý, sử dụng Quỹ phát triển đất quy định: “Hàng năm, các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương được trích từ 30% đến 50% từ nguồn thu tiền SDD, tiền thuê đất, tiền thu từ đấu giá quyền SDD trên địa bàn tỉnh, thành phố (sau khi trừ các khoản chi để bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các chi phí có liên quan khác) để thành lập Quỹ phát triển đất. Mức trích cụ thể do UBND tỉnh quyết định căn cứ vào dự toán NSNN được HĐND cùng cấp quyết định”. Nội dung này căn cứ trên Điều 34 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP, trong khi Nghị định này đã được thay thế bởi Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Nhằm đảm bảo tính thống nhất trong quy định và vốn thực hiện dự án, cần nhanh chóng ban hành quy chế quản lý, sử dụng quỹ phát triển đất thay thế Quyết định số 40/2010/QĐ-TTg, trong đó đảm bảo tính ổn định cho quỹ và định mức vốn thực hiện dự án khai thác quỹ đất sạch.

Hai là, trình tự tạo quỹ đất theo quy hoạch chưa có sự thống nhất hay quy định cụ thể ở các văn bản quy phạm pháp luật. Chỉ có một số địa phương thấy được tầm quan trọng của vấn đề này nên đã kịp thời ban hành những quy định về trình tự tạo quỹ đất theo quy hoạch như Trà Vinh, Long An, An Giang.

9 Khoản 2,3 Điều 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

2.3 Công tác giải phóng mặt bằng thực hiện dự án tạo quỹ đất sạch

Một là, giá đất tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất vẫn chưa phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường, chưa đạt được sự đồng thuận cao từ người có đất thu hồi, đặc biệt là đất ở tại đô thị. Bên cạnh đó, đơn giá bồi thường đối với nhà và công trình xây dựng, cây trồng, vật nuôi được áp dụng ở các địa phương đều được UBND cấp tỉnh quy định từ những năm trước và không có sự điều chỉnh qua thời gian. Vì thế, đơn giá bồi thường tài sản gắn liền với đất cũng cần được xác định mang tính “cụ thể” như giá đất cụ thể tính tiền bồi thường hiện nay, tức xác định theo từng thời điểm và từng dự án khác nhau.

Hai là, pháp luật nước ta chỉ dừng lại ở việc xác định là “hỗ trợ việc làm” chứ không phải “bồi thường do mất việc vì bị thu hồi đất”¹⁰. Chính vì vậy, chúng ta vẫn chưa có giải pháp căn cơ để giải quyết vấn đề việc làm. Công tác đào tạo nghề cho người có đất bị thu hồi chưa được quan tâm thực hiện và chưa đạt hiệu quả cao vì chưa phát huy được công tác bố trí việc làm sau đào tạo. Bên cạnh đó, quy định tại Điều 6 Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường không xét hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho đối tượng cán bộ, công chức, viên chức (đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp) dù cho thực tế họ vẫn cạnh tác và có thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất bị thu hồi.

Điều này ảnh hưởng lớn đến quyền lợi của nhóm chủ thể này bởi số tiền hỗ trợ này khá nhiều, bù đắp cho giá đất nông nghiệp bồi thường và tạo điều kiện cho việc tạo lập lại cuộc sống sau khi thu hồi đất.

Ba là, các thông tin về tái định cư chưa rõ ràng, cụ thể khi triển khai thu hồi đất trong khi khoản 3 Điều 85 Luật Đất đai đã quy định “việc thu hồi đất ở chỉ được tiến hành khi đã hoàn thành xây dựng nhà ở tái định cư hoặc hạ tầng khu tái định cư”. Chất lượng và sự đồng bộ của hạ tầng khu tái định cư vẫn chưa được đảm bảo. Vấn đề việc làm, sinh kế của người dân trong khu tái định cư gặp nhiều khó khăn nhưng chưa có những hỗ trợ hiệu quả, kịp thời. Chính những khó khăn trên đã tạo tâm lý chưa an tâm và chưa đồng thuận từ người dân trong quá trình thu hồi đất, ảnh hưởng đến tiến độ giải phóng mặt bằng.

Bốn là, thời gian thực hiện thu hồi đất chưa được quy định đặc thù cho các dự án tạo quỹ đất sạch. Bên cạnh đó, việc tuyên truyền ý nghĩa của các dự án đến người dân chưa được triển khai hiệu quả để tạo được sự đồng thuận. Vì vậy, cần nâng cao chất lượng công tác tuyên truyền đối với các dự án tạo quỹ đất sạch; đặc biệt là công khai tính khả thi và hiệu quả kinh tế của dự án mang lại cho địa phương. Nghiên cứu xây dựng quy định về thời gian và trình tự đặc thù cho công tác giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch sao cho vừa đảm bảo quyền lợi chính đáng của các bên liên quan, vừa đẩy tiến độ giải phóng mặt bằng nhanh nhất có thể.

10 Phan Trung Hiến (2013), Báo cáo tổng hợp kết quả khoa học công nghệ đề tài “Nghiên cứu giải quyết những khó khăn trong giải phóng mặt bằng khi thực hiện các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn thành phố Cần Thơ”. Trường Đại học Cần Thơ, tr. 129.

2.4 Công tác khai thác quỹ đất sạch triển khai thực hiện dự án đầu tư

Một là, quỹ đất sạch chưa thật sự hấp dẫn, còn manh mún nên khó kêu gọi đầu tư. Vị trí, khả năng sinh lợi và sự phù hợp của quỹ đất sạch với mục đích dự án là những khó khăn tồn tại trong thời gian qua khi kêu gọi đầu tư. Điều này là hệ quả của những bất cập từ công tác quy hoạch, từ vấn đề nhà đầu tư chưa thể hiện được nhu cầu của mình trong quá trình Nhà nước quy hoạch. Nhằm tăng tính hấp dẫn cho quỹ đất sạch khi kêu gọi đầu tư, cần bổ sung quy định về thực hiện đầu tư hạ tầng khung trong phạm vi dự án tạo quỹ đất sạch sau khi giải phóng mặt bằng. Việc đầu tư hạ tầng khung không chỉ đảm bảo tính đồng bộ trong quy hoạch và xây dựng mà còn tăng giá trị khu đất khi thực hiện đầu giá.

Hai là, công khai thông tin và công tác quảng bá, kêu gọi đầu tư vào quỹ đất sạch chưa đa dạng và hấp dẫn; công tác khai thác quỹ đất sạch còn mang tính bị động. Việc tiếp cận quỹ đất sạch còn phụ thuộc nhiều vào sự chủ động của nhà đầu tư. Vì vậy, cần có những thay đổi tích cực về chiến lược tiếp thị quỹ đất sạch đến nhà đầu tư. Muốn thực hiện điều này cần thay đổi từ tư duy “xin - cho” sang cơ chế phục vụ trên tinh thần cung ứng hàng hóa theo cơ chế thị trường. Bên cạnh đó, pháp luật cần quy định rõ trách nhiệm quảng bá, khai thác quỹ đất sạch từ giai đoạn quy hoạch được phê duyệt.

Ba là, định hướng mục đích khai thác dự án cần được tích hợp nhiều mục đích đa dạng từ giai đoạn quy hoạch tạo tính hấp dẫn và nâng cao khả năng tiếp cận đất sạch cho

các nhà đầu tư. Thời gian qua, quỹ đất sạch ở một số địa phương chủ yếu sử dụng các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản; điều này sẽ gây ra những hạn chế trong kêu gọi đầu tư và ảnh hưởng đến thị trường bất động sản.

Bốn là, nâng cao hiệu quả công tác tổ chức đấu giá; xây dựng và áp dụng rộng rãi phương thức đấu thầu dự án có SDD để khai thác quỹ đất sạch. Phiên đấu giá cần được đổi mới về phương thức thực hiện theo hướng tăng tính cạnh tranh, hấp dẫn trong quá trình đấu giá để đạt được giá trị cao nhất có thể. Việc khai thác quỹ đất sạch thông qua phương thức đấu thầu dự án có SDD vừa đảm bảo hiệu quả của quy hoạch, vừa thúc đẩy tiến độ khai thác quỹ đất.

Năm là, quá trình thực hiện dự án của nhà đầu tư còn chậm, gây lãng phí. Thực tiễn ở một số địa phương cho thấy tình trạng dự án chậm tiến độ, nhà đầu tư không đủ năng lực tài chính còn diễn ra khá phổ biến¹¹. Việc khai thác quỹ đất kém hiệu quả sẽ phần nào ảnh hưởng đến niềm tin của các nhà đầu tư đối với quỹ đất sạch. Vì vậy, quá trình kêu gọi đầu tư cần có sự đánh giá khách quan, chính xác về tiềm lực tài chính của nhà đầu tư. Đồng thời, quá trình thực hiện dự án khai thác quỹ đất sạch từ giai đoạn đấu giá giao đất, cho thuê đất đến quá trình triển khai dự án cần được công khai các thông tin để theo dõi, kịp thời thúc đẩy tiến độ dự án, đánh giá hiệu quả dự án và ngăn chặn tình trạng lợi ích nhóm, đảm bảo quyền giám sát của công dân trong quản lý và SDD■

11 Hùng Lê, “M&A và thách thức quỹ đất sạch”, Thời báo Kinh tế Sài Gòn, <https://www.thesaigontimes.vn/268476/MA-va-thach-thuc-quy-dat-%E2%80%9C9Csach%E2%80%9D.html>, truy cập ngày 17/7/2018.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012, Hội nghị Ban chấp hành Trung ương 6 khóa XI;
2. Nghị quyết số 24-NQ/TW ngày 03/6/2013 Hội nghị lần thứ 7 Ban chấp hành Trung ương khóa XI.
3. Luật Đất đai năm 2013;
4. Luật Ngân sách Nhà nước năm 2015;
5. Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
6. Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền SDD;
7. Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;
8. Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
9. Quyết định số 47/2013/QĐ-UBND ngày 24/12/2013 về việc ban hành quy định về cơ chế tạo quỹ đất, cơ chế quản lý và khai thác quỹ đất công trên địa bàn tỉnh An Giang
10. Đặng Hùng Võ, *Tạo quỹ đất sạch thu hút đầu tư – Thách thức và cơ hội*, Kỳ yếu Hội thảo “*Thực trạng cơ chế tạo quỹ đất sạch thu hút đầu tư tại TP. Cần Thơ – Thành tựu và hạn chế*”, tháng 7/2018, Trường Đại học Cần Thơ;
11. Đặng Thị Anh Đào, Trưởng Ban Kinh tế - ngân sách HĐND TP. Cần Thơ, *Thực trạng về quỹ đất sạch và công tác tạo quỹ đất sạch thu hút đầu tư của TP Cần Thơ*, kỳ yếu Hội thảo “*Thực trạng cơ chế tạo quỹ đất sạch thu hút đầu tư tại TP. Cần Thơ – Thành tựu và hạn chế*”, tháng 7/2018, Trường Đại học Cần Thơ;
12. Phan Trung Hiền, Phạm Duy Thanh, “*Cơ chế tạo quỹ đất sạch để thu hút đầu tư kinh nghiệm tại thành phố Cần Thơ*”, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội, 2015, tr15, 17;
13. Phan Trung Hiền (2013), Báo cáo tổng hợp kết quả khoa học công nghệ đề tài “*Nghiên cứu giải quyết những khó khăn trong giải phóng mặt bằng khi thực hiện các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn thành phố Cần Thơ*”, Trường Đại học Cần Thơ, tr. 129;
14. Hùng Lê, “*M&A và thách thức quỹ đất sạch*”, *Thời báo Kinh tế Sài Gòn*, <https://www.thesaigontimes.vn/268476/MA-va-thach-thuc-quy-dat-%E2%80%9Csach%E2%80%9D.html>, truy cập ngày 17/7/2018;
15. Tổng cục Quản lý đất đai, *Hà Nội Công tác quản lý dự án nhà ở tại các khu đô thị qua nhiều “lỗ hổng”*, <http://gdla.gov.vn/vi/news/Thi-truong-bat-dong-san/Ha-Noi-Cong-tac-quan-ly-du-an-nha-o-tai-cac-KDT-qua-nhieu-lo-hong-522.html>, truy cập ngày 05/09/2017.