

BÁO CÁO

KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU ĐỀ TÀI

NGHIÊN CỨU CƠ SỞ KHOA HỌC VỀ KINH TẾ VÀ
PHÁP LÝ TRONG VIỆC CHO NGƯỜI NƯỚC NGOÀI THUÊ ĐẤT
ĐỂ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI
TẠI VIỆT NAM

Hà nội , năm 1995

2506

4/4/96

BÁO CÁO

KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU ĐỀ TÀI

NGHIÊN CỨU CƠ SỞ KHOA HỌC VỀ KINH TẾ VÀ
PHÁP LÝ TRONG VIỆC CHO NGƯỜI NƯỚC NGOÀI THUÊ ĐẤT
ĐỂ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI
TẠI VIỆT NAM

Số đăng ký: 94-84-052/ĐT
Số hồ sơ : 7388

Chủ nhiệm đề tài:

KS Phùng Văn Nghệ
Phó Vụ trưởng Vụ KHTC

Cán bộ tham gia:

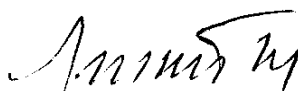
KS: Mai Xuân Yên - Chánh Thanh tra TCĐC
KS: Nguyễn Đức Minh - Phó Viện trưởng Viện ĐTQHĐ
KS: Nguyễn Kim Sơn - Vụ trưởng Vụ HTQT
KS: Ninh Văn Lân - CV chính Vụ KHTC
KS: Đào Trung Chính - CV Vụ KHTC
KS: Đặng Quang Phán - CV Vụ KHTC

Ngày 20 tháng 11 năm 1995
CHỦ NHIỆM ĐỀ TÀI



Phùng Văn Nghệ

Ngày 20 tháng 11 năm 1995
THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN CHỦ TRÌ



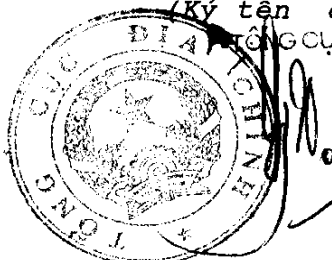
Trương Đình Lê

Ngày 28 tháng 12 năm 1995
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG
ĐÁNH GIÁ CHÍNH THỨC
(Ký tên)



Đào Trung Chính

Ngày 28 tháng 12 năm 1995
THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN
QUẢN LÝ ĐỀ TÀI
(Ký tên đóng dấu)
TỔNG CỤC TRƯỞNG



ESTS: Đặng Hùng Võ

MỤC LỤC

Lời nói đầu:

Trang

Chương I : Tình hình cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư nước ngoài tại một số nước trong khu vực.	5
I. Kết quả đầu tư nước ngoài của một số nước trong khu vực.	5
II. Những nét cơ bản trong chính sách đất đai đối với dự án đầu tư nước ngoài của một số nước trong khu vực	6
Chương II: Thực trạng của việc cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.	11
I. Các văn bản, chính sách hình thành môi trường pháp lý trong việc cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư nước ngoài.	11
II. Kết quả đầu tư nước ngoài tại Việt Nam trong những năm qua.	18
III. Tình hình cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư nước ngoài từ 1988 đến nay	24
Chương III: Cơ sở pháp lý về hành chính, kinh tế xã hội của việc cho người nước ngoài thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư nước ngoài	31
I. Cơ sở pháp lý về hành chính của việc cho người nước ngoài thuê đất.	31
II. Cơ sở pháp lý về kinh tế của việc cho người nước ngoài thuê đất.	38
III. Cơ sở xã hội của việc cho người nước ngoài thuê đất	41
Chương IV: Kết luận và kiến nghị.	43
I. Kết luận	
II. Kiến nghị	

LỜI NÓI ĐẦU

Trong thời đại ngày nay sự hợp tác đa phương, nhiều mặt đang trở thành xu thế tất yếu đối với sự phát triển kinh tế xã hội của mọi quốc gia.

Trong công cuộc đổi mới, xây dựng lại đất nước nhằm mục tiêu "Dân giàu, Nước mạnh, xã hội công bằng văn minh", chúng ta không thể phát triển nền kinh tế trong sự tồn tại riêng lẻ, cách biệt với thế giới bên ngoài.

Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam được Quốc hội thông qua ngày 29/12/1987, qua gần tám năm thực hiện đã đem lại những chuyển biến tích cực về kinh tế và xã hội góp phần khắc họa hình ảnh của một nước Việt Nam mới trên trường quốc tế. Trong tương lai Việt Nam sẽ trở thành một trong những nước phát triển nhanh của Đông Nam Á, một thị trường có nhiều hứa hẹn của châu Á.

Tuy nhiên trong quá trình kêu gọi vốn đầu tư nước ngoài, chúng ta cũng đã bộc lộ nhiều nhược điểm trong quản lý điều hành của Nhà nước, trong hoạt động non kém của các chủ đầu tư Việt Nam tham gia hợp tác, liên doanh, với những biểu hiện cụ thể như:

- Thiếu một hệ thống văn bản pháp lý hoàn thiện để điều tiết các hoạt động đầu tư trực tiếp của nước ngoài, chưa có sự phân công rõ ràng giữa các cấp các ngành trong lĩnh vực quản lý hoạt động đầu tư.

- Chưa có được những quy hoạch cụ thể để định hướng cho đầu tư nước ngoài, và xác định những lĩnh vực, địa bàn (nhất là các tỉnh miền trung, miền núi ...) khuyến khích gọi vốn đầu tư.

- Các thủ tục hành chính như: Giấy phép nhập khẩu, thủ tục hải quan, các vấn đề về giải phóng mặt bằng, giấy phép sử dụng đất, giấy phép xây dựng ... chưa được quy định rõ ràng, nhất quán, làm cho các nhà đầu tư phải qua nhiều cửa, làm chậm tiến độ đầu tư và gây phiền hà cho họ.

- Các vấn đề về tài chính như giá thuê đất, thuế thu nhập chưa hoà nhập được với môi trường quốc tế trong khu vực, các loại phí dịch vụ chưa được quy định rõ ràng gây tâm lý do dự cho các nhà đầu tư.

Trong bối cảnh hiện nay, tranh thủ vốn đầu tư của nước ngoài thực sự đã trở thành một cuộc cạnh tranh gay gắt giữa các quốc gia, nhất là đối với các quốc gia trong khu vực Đông nam Á. Đối với Việt Nam, đầu tư nước ngoài đã thực sự trở thành một

nguồn đầu tư quan trọng thúc đẩy nền kinh tế phát triển. Chính vì vậy chúng ta phải nhanh chóng hoàn thiện một môi trường pháp lý với những luật định "cởi mở" phù hợp với thông lệ quốc tế; cải tiến thủ tục hành chính, giảm phiền hà cho các nhà đầu tư; xem xét lại các vấn đề tài chính nhằm đảm bảo cho các nhà đầu tư nước ngoài khi đầu tư vào Việt Nam thu được lợi nhuận không thấp hơn khi đầu tư vào các nước khác trong khu vực; cố như vậy mới thu hút ngày càng nhiều các nhà đầu tư nước ngoài vào Việt Nam để phát triển kinh tế với mục tiêu các bên cùng có lợi.

Xuất phát từ những vấn đề nêu trên, Đề tài "Nghiên cứu cơ sở khoa học về kinh tế và pháp lý trong việc cho người nước ngoài thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư nước ngoài tại Việt Nam" đã được thực hiện tại Vụ Kế hoạch tài chính - Tổng cục Địa chính từ tháng 4/1994 đến tháng 8/1995. Thông qua việc nghiên cứu để đưa ra kiến nghị về những biện pháp cụ thể nhằm mục đích:

- Góp phần hoàn thiện môi trường pháp lý cho việc quản lý Nhà nước về đất đai đối với các dự án đầu tư nước ngoài, trong đó chủ yếu là những kiến nghị nhằm hoàn thiện bộ máy quản lý Nhà nước về đất đai có sự phân công, phân cấp rõ ràng; kiến nghị về việc hoàn thiện quy hoạch tổng thể, làm định hướng cho đầu tư nước ngoài.

- Góp phần cải tiến các thủ tục hành chính để hướng tới việc chuẩn hoá thủ tục hồ sơ xin thuê đất.

- Bước đầu đưa ra những số liệu về mối quan hệ giữa chỉ tiêu vốn đầu tư và diện tích đất cần dùng cho từng lĩnh vực đầu tư làm cơ sở cho việc xem xét thẩm định các dự án đầu tư, góp phần vào việc sử dụng đất đai đầy đủ, hợp lý, tiết kiệm và đạt hiệu quả cao nhất.

Theo hướng đó, đề tài được triển khai nghiên cứu theo những nội dung cơ bản sau:

Chương I: Tình hình cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư nước ngoài tại một số nước trong khu vực

Chương II: Thực trạng của việc cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư nước ngoài tại Việt Nam

Chương III: Cơ sở pháp lý về hành chính, kinh tế, xã hội của việc cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư nước ngoài tại Việt Nam

Chương IV : Kết luận và kiến nghị

- Với các nội dung nghiên cứu nói trên, đối tượng nghiên cứu của đề tài bao gồm: các đối tượng được thuê đất, góp vốn liên doanh bằng giá trị quyền sử dụng đất; Các văn bản pháp lý liên quan đến đầu tư nước ngoài, liên quan đến việc cho thuê đất, giá thuê đất; Chính sách của các nước trong khu vực về việc cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư nước ngoài.

- Về phương pháp nghiên cứu: Đề tài sử dụng các phương pháp tổng hợp, thống kê, phân tích, so sánh để tiến hành nghiên cứu. Thông qua việc tổng hợp, thống kê tình hình đầu tư nước ngoài theo từng lĩnh vực, từng địa bàn để phân tích, so sánh nhằm rút ra những mặt mạnh, những điểm yếu trong công tác quản lý Nhà nước đối với việc cho thuê đất.

Đầu tư nước ngoài nói chung và việc cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư nước ngoài nói riêng là một hiện tượng kinh tế xã hội sinh động, luôn biến đổi theo những quy luật riêng. Mối quan hệ giữa chính sách quản lý vĩ mô của Nhà nước đối với đất cho thuê và kết quả thu hút đầu tư nước ngoài là mối quan hệ nhân quả. Chính vì vậy việc nhìn nhận, đánh giá quá trình thuê đất trong những năm qua để thực hiện các dự án đầu tư nước ngoài đòi hỏi phải có cách nhìn biện chứng theo từng thời điểm, hoàn cảnh cụ thể mới rút ra được những bài học đúng đắn, tạo tiền đề cho các bước phát triển tiếp theo.

Chương I

TÌNH HÌNH CHO THUÊ ĐẤT ĐỂ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI TẠI MỘT SỐ NƯỚC TRONG KHU VỰC

I. KẾT QUẢ ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI CỦA MỘT SỐ NƯỚC TRONG KHU VỰC

Theo tài liệu của Ủy ban Nhà nước về Hợp tác và đầu tư kết quả đầu tư nước ngoài ở một số nước trong khu vực như sau:

Tên nước	Thời kỳ	Số dự án	Vốn đăng ký Tỷ USD	Vốn đăng ký bình quân 1 dự án (triệu USD)	Vốn đầu tư T. hiện (Tỷ USD)	Tỷ lệ % vốn thực hiện so với vốn đăng ký
Trung Quốc	79-94	220.000	276,0	1,3	87,0	31%
Malaixia	80-93	9.097	31,4	3,5	-	-
Philippine	87-94	7.318	10,8	1,5	2,66	24,7%
Indonexia	67-94	2.878	77,3	26,8	34,1	44%
Ân Độ	91-94	1.389	10,0	7,2	1,8	18%

- Trong tổng số 220.000 dự án đầu tư nước ngoài vào Trung Quốc thì có khoảng 80 % là đầu tư của Hoa Kiều ở Hồng Kông, Đài Loan, Ma Cao.

- Kết quả đầu tư nước ngoài vào Thái Lan như sau:

Năm	1988	1989	1990	1991(4 tháng)
Vốn đầu tư (triệu USD)	2.700	4.700	7.600	2.800

II. NHỮNG NÉT CƠ BẢN TRONG CHÍNH SÁCH ĐẤT ĐAI ĐỐI VỚI DỰ ÁN ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI CỦA MỘT SỐ NƯỚC TRONG KHU VỰC

Chính sách đầu tư nước ngoài nói chung và chính sách đất đai trong các dự án đầu tư nước ngoài nói riêng ở mỗi một quốc gia đều có những điểm khác biệt, những nét đặc trưng riêng phụ thuộc vào điều kiện, đặc điểm riêng của quốc gia đó. Mỗi một Nhà nước đưa ra một chính sách khuyến khích đầu tư nước ngoài (trong đó có chính sách về đất đai bao gồm các quy định của Nhà nước về định giá thuê đất, bán đất; thời hạn thuê đất; quyền được mua bán, chuyển nhượng, thế chấp đất đai; các thủ tục hành chính để có đất, v. v. ...) như là một công cụ hữu hiệu nhất để cạnh tranh với các quốc gia khác nhằm thu hút đầu tư nước ngoài. Cụ thể:

1. Trung Quốc:

Chính quyền Trung ương không quy định khung giá chung, chỉ đưa ra những chính sách lớn. Các địa phương quy định các vấn đề cụ thể về giá cho thuê, giá chuyển nhượng, giá đền bù thiệt hại...

Các nhà đầu tư vào Trung Quốc có thể xin thuê đất (trả tiền thuê đất hàng năm) hoặc xin chuyển nhượng đất (thuê dài hạn, trả tiền ngay một lần).

Thời hạn sử dụng đất tùy thuộc vào mục đích sử dụng đất nhưng tối đa không quá 70 năm.

- Các thủ tục để có đất:

Nhà đầu tư nước ngoài bàn với đối tác Trung Quốc (trường hợp liên doanh và đối tác Trung Quốc đã có sẵn đất) hoặc bàn với Cục Quản lý đất của tỉnh (trường hợp đầu tư 100% vốn hoặc liên doanh nhưng chưa có đất) về các điều kiện có đất để sử dụng như: giá đền bù, giá thuê đất, giá chuyển nhượng, mục đích sử dụng đất, thiết kế xây dựng.

Các thoả thuận về đất nói trên phải được thể hiện trong đơn và luận chứng kinh tế kĩ thuật. Như vậy trong hồ sơ dự án đã có các giải pháp về đất, khi xem xét cấp giấy phép đầu tư không phải làm thủ tục xét duyệt đất nữa.

Sau khi được cấp giấy phép đầu tư, Xí nghiệp sẽ ký hợp đồng thuê đất hoặc hợp đồng chuyển nhượng đất với Cục quản lý đất của tỉnh.

- Thẩm quyền cho thuê đất, chuyển nhượng đất:

Đối với đa số các dự án thì việc quyết định cho thuê đất, chuyển nhượng đất do Cục quản lý đất cấp tỉnh tự quyết định. Riêng các dự án xây dựng cơ sở hạ tầng, các khu khai phát thì:

+ Cục Quản lý đất của tỉnh tự quyết định nếu diện tích dưới 66 ha đất canh tác, dưới 132 ha đất hoang hoá.

+ Diện tích các loại đất từ mức nói trên trở đi phải được sự chấp thuận của cơ quan quản lý đất Trung ương.

2. Malayxia:

Đất có thể được bán hoặc cho thuê. Chính phủ chỉ bán đất tại các vùng xa, kém phát triển, cần đầu tư nhiều cho cơ sở hạ tầng; Các khu vực gần thành phố, các trung tâm kinh tế thì chỉ cho thuê.

Chính phủ đã quy định 158 khu vực phát triển công nghiệp trong cả nước rộng 19.385 ha, kêu gọi các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài đầu tư vào các khu vực này.

- Giá bán đất: Trung bình 20 - 30 USD/m²
Cao nhất 94 USD/m²
Thấp nhất 1,08 USD/m²
- Giá cho thuê đất:
Trung bình 300 - 1000 USD/ha-năm
Cao nhất 15.000 USD/ha-năm.

3. Philippine.

Ở Phippine không có cơ chế thẩm định, phê chuẩn, cấp giấy phép đầu tư. Các chủ dự án muốn thành lập doanh nghiệp chỉ việc đến gặp uỷ ban chứng khoán và tiền tệ để được cấp chứng nhận đăng ký kinh doanh (thay cho thủ tục cấp giấy phép đầu tư).

Đất được tự do cho thuê và mua bán. Quy định này cũng áp dụng cả với người nước ngoài. Giá thuê, mua và bán đất hoàn toàn do thị trường quyết định, Nhà nước không quy định khung giá đất. Về nguyên tắc đất ở ngoài khu công nghiệp được tự do cho thuê và mua bán, đất trong khu công nghiệp chỉ cho thuê.

- Thủ tục để có đất:

Nhà đầu tư liên hệ với chủ đất (đối với đất tư nhân) hoặc liên hệ với cơ quan quản lý đất (đối với đất công) để thoả thuận. Trong quá trình xin cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, hồ sơ phải trình bày cả những thoả thuận về đất.

Sau khi đã được cấp chứng nhận đăng ký kinh doanh, chủ đầu tư gặp lại cơ quan quản lý đất để đăng ký quyền sở hữu (đối với đất mua) hoặc quyền sử dụng (đối với đất thuê).

4. Indonexia:

Ban hành và thực hiện Luật Đầu tư nước ngoài ngay từ năm 1967, tính đến năm 1994 đã có 2878 dự án với tổng vốn đăng ký 77,3 tỷ USD.

Chính phủ không quy định khung giá đất. Về nguyên tắc chỉ có công dân Indonexia mới được phép mua bán đất, có quyền sở hữu về đất, cá nhân người nước ngoài không được phép mua đất. Nhà nước quy định cho các nhà đầu tư nước ngoài được có các quyền như sau:

- + Quyền canh tác,
- + Quyền xây dựng trên đất,
- + Quyền sử dụng đất.

Việc phân chia ra 3 quyền như trên thực chất là căn cứ vào mục đích sử dụng đất cụ thể để quy định mức độ ưu đãi về thời gian sử dụng, mục đích sử dụng và khả năng cầm cố tại ngân hàng. Cụ thể các quyền như sau:

- Quyền canh tác:

Chỉ áp dụng cho các xí nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, còn các cá nhân nước ngoài không được có quyền này.

Xí nghiệp được sử dụng đất vào mục đích chăn nuôi, trồng trọt ... với thời hạn tối đa là 35 năm và có thể kéo dài đến 60 năm nếu chứng minh được hiệu quả và khả năng quản lý đất tốt.

Xí nghiệp được phép cầm cố, chuyển nhượng đất cho người thứ ba với điều kiện được Chính phủ cho phép.

- Quyền xây dựng trên đất:

Các xí nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được xây dựng và sở hữu công trình trên đất đó; thời hạn tối đa là 30 năm, có thể kéo dài thêm 20 năm nữa.

Xí nghiệp được phép cầm cố và chuyển nhượng đất.

- Quyền sử dụng đất:

Nhà đầu tư được quyền sử dụng đất vào bất cứ một mục đích nào trong một khoảng thời gian nhất định nhưng không được cầm cố hoặc chuyển nhượng.

5. Ấn Độ:

Nhà đầu tư nước ngoài được phép thuê, mua bán đất để phục vụ cho sản xuất, kinh doanh bao gồm cả xây văn phòng, trụ sở làm việc. Khi nhà đầu tư muốn bán lại đất đã mua thì chỉ được phép thu lại đúng số tiền trước đây đã bỏ ra mua đất.

Về giá đất có 2 trường hợp như sau:

- Đối với đất công: chỉ cho thuê, thông thường chính quyền các Bang đã có quy hoạch phát triển các khu công nghiệp, tại đây đã đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, Chính phủ quy định giá cho thuê đất. Nhà đầu tư có thể thuê đất theo giá quy định trong thời hạn 99 năm.

- Đối với đất tư nhân: Nhà đầu tư trao đổi trực tiếp với chủ sở hữu đất để mua đất theo giá thị trường.

Về đền bù giải toả:

Chính phủ quy định giá đền bù giải toả dựa trên giá thị trường, thông thường giá đền bù bằng khoảng 80-85% giá thị trường. Chính phủ ưu tiên giải quyết, cấp địa điểm đền bù thuận lợi cho những người nằm trong diện phải giải toả.

6. Thái Lan:

Về nguyên tắc Nhà nước cho phép bán đất cho công dân Thái Lan để đầu tư kinh doanh và cho phép chuyển nhượng đất kèm theo bất động sản trên đó; Cho phép bán đất cho các công ty liên doanh giữa người Thái Lan và người nước ngoài; tuy nhiên nếu tỷ lệ góp vốn của người nước ngoài trên 50% thì việc bán đất rất hạn chế.

Từ năm 1977 Chính phủ Thái Lan đã hình thành nên 39 khu vực ưu tiên phát triển kinh tế.