

MỘT SỐ VẤN ĐỀ VƯỚNG MẮC TRONG PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2013 TÁC ĐỘNG ĐẾN HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ Ở VIỆT NAM HIỆN NAY

Nguyễn Thành Phương¹
Hà Văn Đăng¹

TÓM TẮT

Bài viết tự trung phân tích những điểm bất cập tồn tại trong Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản liên quan ngăn cản hoạt động thu hút đầu tư ở Việt Nam hiện nay. Từ đó, đưa ra những giải pháp, kiến nghị hữu ích góp phần hoàn thiện Luật Đất đai năm 2013.

Từ khóa: Luật Đất đai năm 2013, cơ chế giao đất, thu hồi đất

1. Đặt vấn đề

Trong quá trình phát triển bền vững đất nước, chính sách và pháp luật đất đai đóng vai trò rất quan trọng, là một trong những yếu tố tạo nên nguồn lực tài chính, phục vụ cho công tác đầu tư và phát triển. Thề chế hóa đường lối, chủ trương của Đảng liên quan đến đất đai, Nhà nước đã ban hành nhiều văn bản điều chỉnh như: Hiến pháp, Luật Đất đai, Luật Đầu tư, cùng nhiều văn bản hướng dẫn thi hành. Nhìn chung, Luật Đất đai năm 2013 đã khắc phục, giải quyết được những tồn tại, hạn chế phát sinh trước đây, được đánh giá là một bước tiến quan trọng, tác động trực diện đến nền kinh tế, chính trị, xã hội của đất nước, thu hút được sự quan tâm không chỉ của người dân Việt Nam mà cả doanh nghiệp, nhà đầu tư nước ngoài. Tuy nhiên, sau tám năm triển khai trên thực tế, Luật Đất đai năm 2013, cũng như các văn bản hướng dẫn thi hành đã bộc lộ rất nhiều điểm hạn chế, thể hiện những vướng mắc tác động đến hoạt động thu hút đầu tư trong và ngoài nước.

Trong phạm vi bài viết, nhóm tác giả tự trung phân tích những vướng mắc, bất cập nhìn nhận từ phương diện Luật

Đất đai năm 2013 đối sánh cùng Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, ảnh hưởng đến nhà đầu tư, các doanh nghiệp đang hoạt động tại Việt Nam hiện nay. Từ đó, đưa ra những kiến nghị hữu ích nhằm hoàn thiện pháp Luật Đất đai nói chung và các đạo luật liên quan, nhằm tạo môi trường đầu tư thuận lợi trong tương lai.

2. Nội dung

2.1. Về cơ chế giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư

Cơ chế giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất nhìn chung tại các địa phương đã dần đi vào quỹ đạo, góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng đất, cũng như đáp ứng nhu cầu đất đai cho phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh và bảo vệ môi trường. Luật Đất đai năm 2013 bước đầu khắc phục hiệu quả việc giao đất, cho thuê đất một cách tràn lan, dẫn đến sử dụng đất lãng phí, kém hiệu quả như trước đây.

Bên cạnh đó, công tác giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất còn một số tồn tại hạn chế nhất định như sau:

Thứ nhất, Luật Đất đai năm 2013 đã quy định các trường hợp đấu giá quyền

¹Trường Đại học Nam Cần Thơ

Email: nguyenthanhphuong099@gmail.com

sử dụng đất tại Điều 118. Tuy nhiên, việc thực hiện giao đất có thu tiền sử dụng đất và cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất nhằm khai thác nguồn lực đất đai hiện còn rất hạn chế. Thực tế, các địa phương còn áp dụng phổ biến quy định của pháp luật liên quan như Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu, Luật Nhà ở... nhằm chỉ định nhà đầu tư sử dụng đất thực hiện dự án mà không tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất trên cơ sở Luật Đất đai, kể cả các dự án ở trung tâm đô thị, có vị trí thương mại cao, thậm chí đã hoàn toàn giải phóng mặt bằng [1].

Mặt khác, tại Điều 32 Luật Đầu tư năm 2014 quy định chỉ định chủ đầu tư trong trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất; dưới góc độ Luật Đất đai năm 2013 quy định nếu nhà đầu tư đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Điều 58 Luật Đất đai năm 2013 đồng nghĩa được Nhà nước xem xét quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Khi đó, Luật Nhà ở quy định thực hiện chỉ định chủ đầu tư trong trường hợp chủ đầu tư có đất ở hợp pháp. Từ vấn đề trên, cần ban hành Nghị định hướng dẫn cụ thể vấn đề này, trong đó nêu rõ trường hợp nào cần phải tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất, trường hợp nào được Nhà nước giao đất mà không tiến hành quy trình định giá đất, tránh chòng chéo, xung đột trong ba đạo luật vừa kể trên. Điều này góp phần làm minh bạch hóa cơ chế đấu giá quyền sử dụng đất, tạo động lực thúc đẩy việc hợp tác đầu tư vào nước ta.

Thứ hai, giao đất, cho thuê đất là nội dung quan trọng của quản lý nhà nước về đất đai, được hình thành trên cơ sở chế độ sở hữu toàn dân do Nhà nước làm đại diện chủ sở hữu. Nhà nước thực hiện trao quyền sử dụng đất cho các đối tượng có nhu cầu sử dụng đất thông qua giao đất và cho thuê đất. Trong đó, với hiện trạng đất đai ngày càng thu hẹp, cộng hưởng vấn đề không được phép chôn cất trong khu dân cư, dẫn đến nhiều gia đình đã lựa chọn hình thức hỏa táng thay thế hình thức hung táng trước đây. Từ đó, nhu cầu về đất hướng đến xây dựng nhà hỏa táng, nhà tang lễ ngày một gia tăng tại các tỉnh thành. Tuy nhiên, có thể thấy rằng Luật Đất đai năm 2013 cũng như các văn bản liên quan chưa điều chỉnh nội dung liên quan đến cơ chế giao đất vào mục đích nhà tang lễ, nhà hỏa táng như hình thức giao, thời hạn giao đất, cho thuê đất. Điều này gây khó khăn cho các chủ thể có nhu cầu tiếp cận đất đai, cũng như hoàn tất những thủ tục liên quan khi có nhu cầu sử dụng đất. Từ vấn đề trên, việc ban hành Nghị định hướng dẫn chi tiết về điều kiện giao, cho thuê đất nhằm xây dựng nhà tang lễ, nhà hỏa táng là vấn đề cần thiết và cấp bách hiện nay, bảo đảm quy định được áp dụng thống nhất tại các địa phương, bảo đảm công bằng, bình đẳng giữa các chủ thể có nhu cầu đầu tư kinh doanh loại hình nhà tang lễ, nhà hỏa táng.

Thứ ba, nhìn chung về điều kiện giao đất, cho thuê đất tại Luật Đất đai năm 2013 chưa chặt chẽ, rõ ràng; dẫn giải cho vấn đề này có thể kể đến trường hợp cần

cứ giao đất, cho thuê đất tại Điều 52 Luật Đất đai năm 2013 nêu rõ: “Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất”. Quy định nêu trên chưa mang tính toàn diện, thiếu tính minh bạch, rõ ràng. Chính điều này sẽ tạo nên một “khe hở” trong quy định pháp luật, tình trạng lợi ích nhóm có thể xảy ra khi các doanh nghiệp có thể tác động đến tâm lý của chủ thể giao đất bằng hình thức “đi cửa sau” để được giao đất, cho thuê đất. Dẫn đến hệ quả cạnh tranh không lành mạnh giữa các doanh nghiệp không bằng thực lực, đi ngược lại đạo đức, chuẩn mực kinh doanh.

Mặt khác, tại Điều 58 Luật Đất đai năm 2013, quy định liên quan đến điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nhằm thực hiện dự án đầu tư phải đáp ứng các điều kiện như: (i) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư (ii) ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư; (iii) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai. Từ vấn đề trên, có thể nhận thấy nội hàm của cụm từ “có năng lực tài chính” là những thể chế chưa rõ ràng tồn tại trong Luật Đất đai hiện nay. Bởi lẽ, xét trên phương diện pháp luật hiện nay chưa tồn tại một văn bản hướng dẫn thống nhất liên quan đến “năng lực tài chính” của nhà đầu tư trong giới hạn nào nhằm bảo đảm dự án được thiết lập đúng tiến độ đầu tư đã đề ra ban đầu. Từ đó, quy hoạch treo, dự án

treo luân phiên tái diễn nhưng chưa có cơ chế khắc phục hữu hiệu vấn đề này. Từ đó thuật ngữ này cần được giải thích rõ ràng, tường minh trong các văn bản liên quan, theo đó cần quy định năng lực tài chính đối với từng hạng mục, công trình là bao nhiêu, trong đó, với các công trình không đáp ứng năng lực tài chính nhằm triển khai dự án đúng tiến độ theo từng giai đoạn cam kết thì phương thức xử lý ra sao là những vấn đề cần đặt ra trong giai đoạn hiện nay [2].

2.2. Về cơ chế thu hồi đất

Mọi quốc gia đều có nhu cầu “lấy” (takings) đất đang sử dụng nhằm phục vụ cho lợi ích công cộng. Tuy nhiên, mục đích thu hồi đất còn chịu nhiều ảnh hưởng của tư duy bao cấp trong nền kinh tế kế hoạch hóa trước đây với vai trò tuyệt đối của Nhà nước. Xoay quanh vấn đề về cơ chế thu hồi đất hiện nay, cần trao đổi một số vấn đề cụ thể như sau:

Thứ nhất, pháp luật vẫn chưa rõ ràng, thiếu thống nhất trong trường hợp thu hồi đất. Trên cơ sở điểm c khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013 với trường hợp đất được giao, cho thuê không đúng đối tượng sẽ được tiến hành thu hồi do vi phạm pháp luật về đất đai. Tuy nhiên, điều này lại không hoàn toàn đồng nhất khi so sánh cùng điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013, bởi tồn tại điều khoản loại trừ như trường hợp người được cấp giấy chứng nhận đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Luật Đất đai. Điều này cũng đồng nghĩa rằng sẽ không tiến hành thu hồi giấy chứng nhận đối với trường hợp

này. Ngược lại, khi có sự đối sánh cùng khoản 5 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn: “Nhà nước không thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 nếu người được cấp giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật”. Đặt định này chưa mang tính tường minh, thiếu tính thống nhất trong cách xây dựng văn bản, gây ra nhiều cách hiểu khác nhau. Khi luật quy định thu hồi đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê không đúng đối tượng, ngược lại văn bản hướng dẫn lại cho phép không thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trái luật với chủ thể được cấp giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Quy định không thống nhất này sẽ thu hẹp đối tượng thu hồi đất, khó khăn cho cơ quan thừa hành pháp luật, bất đối xứng với những chủ thể cùng sử dụng đất với nhau. Gây khó khăn về mặt cơ chế pháp lý cho nhà đầu tư trong việc tiếp cận đất đai ở Việt Nam. Từ vấn đề trên, theo nhóm tác giả cần có quy định bãi bỏ khoản 5 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP. Điều này góp phần đồng bộ hóa cùng điểm c khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013, tháo gỡ những chông chéo giữa quy định pháp luật và nghị định hướng dẫn thi hành.

Thứ hai, xét vấn đề trên phương diện chấm dứt hoạt động dự án đầu tư và thu hồi đất do không thực hiện hoặc không

có khả năng thực hiện dự án theo tiến độ đã đăng ký và không thuộc trường hợp được gia hạn tiến độ đầu tư, cho thấy chưa thống nhất trong việc xử lý vấn đề đất đai, cũng như tài sản gắn liền với đất trong trường hợp dự án bị chấm dứt hoạt động do không thực hiện hoặc không có khả năng thực hiện dự án theo tiến độ đã đăng ký và không thuộc trường hợp được giãn tiến độ đầu tư theo quy định. Cụ thể: Tại Điều 64 Luật Đất đai năm 2013 quy định trong trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm đưa đất vào sử dụng sẽ được gia hạn tiến độ 24 tháng; sau khoảng thời gian gia hạn, nếu không đáp ứng tiến trình đưa đất vào sử dụng đồng nghĩa Nhà nước sẽ tiến hành thu hồi đất và không bồi thường. Tuy nhiên, Luật Đất đai và những văn bản thi hành không quy định việc thu hồi đất với trường hợp dự án bị chấm dứt hoạt động do không triển khai thực hiện hoặc không có khả năng thực hiện dự án theo tiến độ đã đăng ký trước đó, cũng như với các trường hợp không thuộc đối tượng trường hợp được giãn tiến độ đầu tư theo quy định.

Xét vấn đề trên phương diện khoản 3 và 4 Điều 48 Luật Đầu tư quy định: nhà đầu tư tự thanh lý dự án đầu tư trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày bị chấm dứt hoạt động; trường hợp không tự thanh lý được thì cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất tổ chức thanh lý tài sản gắn liền với đất. Từ vấn đề trên, nhóm tác giả nhận thấy Luật Đất đai cần có những sửa đổi, bổ sung nhằm phù hợp với quan điểm từ Luật Đầu tư với trường hợp dự án bị chấm dứt hoạt động do không triển khai hoặc

không có khả năng thực hiện theo tiến độ đã đăng ký đề ra. Bên cạnh đó, cần có những điều khoản cam kết, ràng buộc nhà đầu tư phải thực hiện dự án trong thời gian mà Nhà nước quy định, nếu vượt quá thời gian trên Nhà nước sẽ tiến hành thu hồi đất. Bởi pháp luật hiện nay chỉ quy định trường hợp chậm đưa dự án vào triển khai trên thực tế, mà chưa có những đặt định cam kết từ nhà đầu tư, điều này là chưa công bằng, bởi lẽ trên cơ sở Điều 5, Luật Doanh nghiệp năm 2020 đã định: “Nhà nước công nhận và bảo hộ quyền sở hữu tài sản, vốn đầu tư, thu nhập, các quyền và lợi ích hợp pháp khác của doanh nghiệp, chủ sở hữu doanh nghiệp, nhà đầu tư”. Tài sản và vốn đầu tư hợp pháp của doanh nghiệp và chủ sở hữu doanh nghiệp không bị quốc hữu hóa, không bị tịch thu, trưng thu bằng biện pháp hành chính. Do đó, chỉ khi nhà đầu tư cam kết dự án không được triển khai như cam kết ban đầu thì Nhà nước mặc nhiên có quyền thu hồi đất, điều này thể hiện tính hợp lý và hợp hiến mà pháp luật đã đề ra.

Thứ ba, liên quan đến thời gian được giãn tiến độ đầu tư, nói cách khác là thời gian được gia hạn tiến độ sử dụng đất, pháp luật chưa có sự đồng nhất giữa cơ chế gia hạn tiến độ sử dụng đất theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013 và tại khoản 3 Điều 46 Luật Đầu tư năm 2014. Cụ thể: nếu tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013 quy định dự án đầu tư có thể được sử dụng đất chậm đến 48 tháng bao hàm khoảng thời gian chậm 24 tháng và thời gian được gia hạn thêm 24

tháng; tuy nhiên xét trên phương diện khoản 3 Điều 46 Luật Đầu tư năm 2014 có sự không đồng nhất khi tổng thời gian giãn tiến độ đầu tư được giới hạn ở định mức không quá 24 tháng. Bên cạnh đó, nếu căn cứ trên bình diện khoản 3 Điều 46 Luật Đầu tư năm 2014 một số vấn đề cần đặt ra như sau:

(i) Điều luật trên không nêu rõ dự án có thể tiến hành giãn tiến độ đầu tư bao nhiêu lần trong tổng thời hạn 24 tháng được phép gia hạn. Từ đó, tùy thuộc vào quan điểm của các cơ quan quản lý đầu tư là có thể cho phép giãn tiến độ một lần hoặc giãn nhiều lần theo tiến độ của một dự án. Điều này có thể dẫn đến hệ quả thiếu công bằng và thống nhất trong việc áp dụng pháp luật, đồng thời tạo ra bị động cho các nhà đầu tư khi có ý định giãn tiến độ đầu tư cho một dự án.

(ii) Chế định nêu rõ tổng thời hạn giãn tiến độ đầu tư đối với mọi dự án đồng nhất không vượt định mức 24 tháng mà không tính đến quy mô của từng dự án, tính chất giản đơn hay phức tạp của từng dự án là quy định chưa mang tính thực tiễn. Đơn cử với nhiều dự án gắn với chuyển giao công nghệ, đầu tư xây dựng, cấp phép xây dựng đòi hỏi cần nhiều thời gian nhằm tiến hành triển khai. Từ vấn đề như đã phân tích, nhằm đồng nhất với điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013, theo nhóm tác giả pháp luật nên phân hóa dự án đầu tư theo quy mô, tính chất để xác định thời hạn cho phép giãn tiến độ đầu tư, đồng thời nêu rõ nhà đầu tư có quyền gia hạn số lần giãn tiến độ dự án hay không. Cụ thể tại khoản 3 Điều 46 Luật Đầu tư năm

2014 có thể sửa đổi theo phương hướng: “Dự án đầu tư có thể được giãn tiến độ nhiều lần. Tổng thời gian giãn tiến độ đầu tư không quá 24 tháng. Đối với dự án được Nhà nước giao đất, cho thuê đất tổng thời gian giãn tiến độ đầu tư không vượt quá 48 tháng. Trường hợp bất khả kháng tùy theo mức độ và thời gian khắc phục hậu quả bất khả kháng sẽ không được tính vào định mức thời gian giãn tiến độ đầu tư”.

2.3. Về thủ tục đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà và tài sản gắn liền với đất

Theo khảo sát của VCCI, tài nguyên môi trường đứng đầu trong các lĩnh vực về sự phiền hà khi doanh nghiệp thực hiện thủ tục hành chính, nhất là các thủ tục về đất đai (với tỷ lệ doanh nghiệp phản ánh là 27%, trong đó, lĩnh vực đất đai là 21%, bảo vệ môi trường là 6%) [3]. Từ vấn đề trên, khi phân tích đến thủ tục đăng ký đất đai còn gặp nhiều khó khăn về mặt pháp luật lẫn áp dụng thực tiễn. Đơn cử một số vấn đề sau đây:

Thứ nhất, nhà đầu tư mất nhiều thời gian chờ đợi để có quyền sử dụng đất, trên cơ sở Nghị định 53/2017/NĐ-CP ban hành ngày 25/6/2017 của Chính phủ, quy định nêu rõ chủ đầu tư cần đáp ứng yêu cầu về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là điều kiện cần để được cấp phép xây dựng. Điều này khiến cho nhiều dự án đầu tư rơi vào đình trệ. Nếu có sự đối chiếu cùng với các quy định trước đây có thể nhận thấy sau khi được cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, cùng giấy chứng nhận đăng ký kinh

doanh, nhà đầu tư chỉ tiến hành thuê đất cùng công ty kinh doanh hạ tầng sẽ thỏa yêu cầu được cấp phép xây dựng. Khi hoàn thành cơ sở hạ tầng, nhà đầu tư tiến hành thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm tài sản trên đất. Ngược lại, với Nghị định 53/2017/NĐ-CP, nhà đầu tư sẽ gặp nhiều khó khăn hơn khi triển khai dự án. Bởi lẽ, sau khi thuê đất từ công ty hạ tầng nhà đầu tư cần nhiều thời gian để có được quyền sử dụng đất. Chính bởi thời gian kéo dài, có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của nhà đầu tư, một số doanh nghiệp đầu tư dự án bằng nguồn vốn vay có thể chịu gánh nặng về phần lãi suất nếu dự án bị đình trệ kéo dài, từ đó việc gián lược trình tự thủ tục trong đăng ký đất đai là động lực mạnh mẽ thúc đẩy các nhà đầu tư kinh doanh vào Việt Nam, điều này góp phần phá dỡ rào cản lớn với các tập đoàn khi muốn đầu tư vào Việt Nam.

Thứ hai, không thống nhất giữa Luật cùng với văn bản thi hành, theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, cùng các văn bản thi hành chưa có sự đồng nhất. Với trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trước ngày 1/7/2014. Có sự “vênh” nhau trong quy định, khi Nghị định 43/2014/NĐ-CP yêu cầu nộp đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Thông tư 24/2014/TT-BTNMT lại yêu cầu nộp đơn yêu cầu đăng ký biến động đất đai, tài sản. Việc quy định đăng ký mẫu đơn đăng ký khác nhau trong cùng một nội dung dẫn đến khó khăn khi triển khai thực hiện trên thực tế. Bên

cạnh đó, nếu xem xét Điều 15 Nghị định 44/2014/NĐ-CP quy định giá đất cụ thể làm căn cứ nhằm xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất. Tuy nhiên với trường hợp này khi căn cứ tại điểm 4 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013 chỉ quy định giá đất cụ thể với trường hợp Nhà nước giao đất. Từ vấn đề bất cập trên, Nhà nước cần có những văn bản hướng dẫn cụ thể với từng trường hợp vừa nêu trên, đồng thời với những văn bản chồng chéo nhau, cần có văn bản hợp nhất, tránh tình trạng xung đột pháp luật trong giai đoạn hiện nay.

3. Kết luận

Do sự phát triển không ngừng của nền kinh tế thị trường theo định hướng

xã hội chủ nghĩa, đồng thời với những chính sách thúc đẩy kinh tế giúp Việt Nam hội nhập cùng thế giới, khiến cho Luật Đất đai năm 2013 mới áp dụng vào trong thực tiễn đã gặp nhiều vấn đề hạn chế, bất cập. Từ đó, việc hiệu chỉnh, bổ sung nhằm hoàn thiện các chính sách đất đai thiết nghĩ là điều cần thiết trong giai đoạn hiện nay. Điều này bảo đảm phù hợp với thực tiễn phát triển của đất nước, cũng như hiệu lực của công tác quản lý nhà nước về đất đai, nhằm bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho người dân, nhà đầu tư, doanh nghiệp, góp phần thúc đẩy môi trường đầu tư lành mạnh, bình đẳng cho mọi chủ thể cùng tham gia xây dựng phát triển đất nước.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Chính phủ (2016), “Báo cáo số 52/BC-CP của Chính phủ đánh giá bổ sung kết quả thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2015 và triển khai kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2016”
2. Nguyễn Thị Ngân (2017), “*Tìm hiểu những vướng mắc trong áp dụng pháp luật đất đai ảnh hưởng đến hoạt động của nhà đầu tư, doanh nghiệp ở Việt Nam*”, kỷ yếu hội thảo: Đánh giá một số hạn chế trong việc thực hiện Luật Đất đai năm 2013 và đề xuất giải pháp khắc phục, Hội khoa học đất Việt Nam, Hà Nội, tr. 170-171
3. Hùng Minh (2017), “Thủ tục hành chính về đất gây phiền hà cho doanh nghiệp”, <https://sanmuabandoanhnghiep.vn/article/thu-tuc-hanh-chinh-ve-dat-gay-phien-ha-cho-doanh-nghiep-54.html> (truy cập ngày 15/1/2020)

SOME ISSUES IN THE LAND LAW 2013 IMPACT ON INVESTMENT ACTIVITIES IN VIETNAM TODAY

ABSTRACT

The article focuses on analyzing the shortcomings existing in the 2013 Land Law and related documents that prevent investment attraction activities in Vietnam today. From this, point out useful solutions and recommendations to contribute to the completion of the 2013 Land Law.

Keywords: *Keywords: Land Law 2013, land allocation and land recovery mechanism*

(Received: 15/5/2020, Revised: 24/6/2020, Accepted for publication: 1/11/2021)