

**ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT**



HỒ VĂN MINH

**PHÁP LUẬT VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT ĐỂ ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG NHÀ Ở THƯƠNG MẠI**

**Chuyên ngành: Luật Kinh tế
Mã số: 838 01 07**

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2022

Công trình được hoàn thành tại:
Trường Đại học Luật, Đại học Huế

Người hướng dẫn khoa học: **TS. LÊ THỊ PHÚC**

Phản biện 1:

Phản biện 2:

Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận
văn thạc sĩ họp tại: Trường Đại học Luật

Vào lúc.....giờ.....ngày.....tháng năm.....

Trường Đại học Luật, Đại học Huế

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài.....	1
2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài.....	2
3. Mục đích nghiên cứu và nhiệm vụ nghiên cứu.....	2
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	3
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu.....	3
6. Những đóng góp mới của luận văn.....	4
7. Bố cục của luận văn.....	5
Chương 1. NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT ĐỂ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở THƯƠNG MẠI	6
1.1. Khái quát về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại	6
1.1.1. Khái niệm nhà ở thương mại.....	6
1.1.2. Khái niệm giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.....	6
1.1.3. Đặc điểm về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.....	7
1.1.4. Nguyên tắc giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.....	7
1.2. Khái quát về pháp luật giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại	8
1.2.1. Khái niệm pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.....	8
1.2.2. Nội dung pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.....	8
1.3. Các yếu tố tác động đến thực thi pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại	9
1.3.1. Chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai.....	9
1.3.2. Quan điểm, đường lối của Đảng và Nhà nước về phát triển nền kinh tế thị trường, thị trường bất động sản và thị trường quyền sử dụng đất.....	9

1.3.3. Sự thống nhất giữa các đạo luật điều chỉnh quan hệ giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại9

Tiểu kết Chương 110

Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT ĐỂ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở THƯƠNG MẠI VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT Ở VIỆT NAM11

2.1. Thực trạng pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại11

2.1.1. Quy định pháp luật về căn cứ giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại11

2.1.2. Quy định pháp luật về điều kiện được giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.....11

2.1.3. Quy định pháp luật về thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.....12

2.1.4. Quy định pháp luật về trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.....12

2.1.5. Đánh giá pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.....13

2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại ở Việt Nam13

2.2.1. Những kết quả đạt được trong thực tiễn áp dụng pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại ở Việt Nam.....13

2.2.2. Những hạn chế, vướng mắc trong thực tiễn áp dụng pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại ở Việt Nam và một số nguyên nhân13

Tiểu kết Chương 215

Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT ĐỂ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở THƯƠNG MẠI Ở VIỆT NAM.....16

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại16

3.1.1. Pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải đảm bảo phù hợp với chính sách của Đảng và pháp luật của Nhà nước về chế độ sở hữu toàn dân và phát triển thị trường quyền sử dụng đất	16
3.1.2. Pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải đảm bảo tính minh bạch, công khai, công bằng trong hoạt động kinh doanh bất động sản	16
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật Việt Nam về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại	17
3.2.1. Hoàn thiện các quy định pháp luật về căn cứ giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại	17
3.2.2. Hoàn thiện các quy định pháp luật về điều kiện giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.....	17
3.2.3. Hoàn thiện các quy định pháp luật về trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.....	18
3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.....	20
3.3.1. Năng lực thực thi công vụ của đội ngũ cán bộ trong quản lý nhà nước đất đai	20
3.3.2. Hiệu quả của hoạt động lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.	21
3.3.3. Hiệu quả công tác thanh tra, kiểm tra hoạt động giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.....	21
Tiểu kết Chương 3	22
KẾT LUẬN	23
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	24

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Trong thời gian qua, Việt Nam đã có nhiều chủ trương và quyết sách đúng đắn của Đảng và Nhà nước, bao gồm việc ban hành các Nghị quyết của Đảng, Chính phủ, ban hành hàng loạt chính sách pháp luật về kinh doanh BĐS nói chung và NĐT nói riêng. Thực tế, sự bùng nổ của các doanh nghiệp kinh doanh BĐS, kéo theo là sự bùng nổ của thị trường NĐT trong thời gian gần đây đã cho thấy, thị trường NĐT đã và đang là thị trường nổi trội, chiếm vị trí thống lĩnh trong thị trường BĐS, là phân khúc thị trường mà sức hút của chúng luôn tạo sự hứng khởi và là cái đích cho việc tìm kiếm lợi nhuận của bất kỳ nhà đầu tư nào trong thị trường BĐS.

Mặt khác, Nhà nước cũng dành về cho mình quyền chủ động trong việc lựa chọn nhà đầu tư trong quá trình xét duyệt dự án. Đây cũng là phương thức mà Nhà nước động viên được nguồn tài chính tốt nhất bởi ở phương thức này nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính một lần trọn gói cho toàn thời gian sử dụng đất ngay khi được nhận giao đất, cho thuê đất. Tuy nhiên, pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NĐT vẫn còn tồn tại nhiều điểm bất cập: đó là sự không phân định rõ các trường hợp nhà nước thu hồi đất để thực hiện giao đất, cho thuê đất cho CĐT xây dựng NĐT; các căn cứ, điều kiện được giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại còn chưa rõ ràng; sự chồng chéo, mâu thuẫn trong quy định về chủ thể được giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NĐT; việc tiếp cận thông tin về đất đai còn gặp nhiều khó khăn; quy trình, thủ tục hành chính về đất đai kéo dài. Những bất cập này đang thực sự làm giảm sút sự hấp dẫn trong thu hút đầu tư, dễ gây tác động tiêu cực đến quyền tự do kinh doanh của DN, làm thất thu ngân sách nhà nước và là một phần nguyên nhân dẫn đến những tranh chấp, khiếu kiện về đất đai kéo dài hiện nay.

Với những lý do trên, tác giả lựa chọn đề tài **Pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại** làm đề tài nghiên cứu luận văn thạc sĩ chuyên ngành luật kinh tế.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Hiện nay, đã có một số nghiên cứu các khía cạnh nhất định của pháp luật điều chỉnh hoạt động giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NOTM; có thể kể đến bao gồm:

i) Phạm Hoàng Linh, *Pháp luật về giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư: một số bất cập và hướng hoàn thiện*, Tạp chí nghiên cứu lập pháp, 2022.

ii) Phùng Đình Quân, *Pháp luật về giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản*, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội, năm 2016.

iii) Nguyễn Thị Vân, *Pháp luật về giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư và thực tiễn thi hành tại tỉnh Thái Bình*, Luận văn thạc sĩ Luật học. Trường Đại học Luật Hà Nội, năm 2019.

iv) Nguyễn Tú Oanh, *Pháp luật về giao đất có thu tiền sử dụng đất theo pháp luật đất đai năm 2013*, Luận văn thạc sĩ, Khoa Luật – Đại học Quốc gia Hà Nội, năm 2020.

v) Nguyễn Thị Thu Hiền, *Pháp luật về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với doanh nghiệp ở Việt Nam*, Luận văn thạc sĩ, Khoa luật – Đại học Quốc gia Hà Nội, năm 2016.

Luận văn kế thừa một số nội dung:

Tiếp cận kết quả nghiên cứu để làm rõ và hệ thống một số vấn đề lý luận pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

Luận văn kế thừa để phân tích, đánh giá pháp luật hiện hành về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

Luận văn kế thừa các nghiên cứu về một số vụ việc thực tiễn và những gợi mở về hoàn thiện pháp luật giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

3. Mục đích nghiên cứu và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Mục đích nghiên cứu của luận văn là luận giải cơ sở lý luận và thực tiễn để đề xuất định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NOTM.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Để đạt được những mục đích nêu trên, luận văn cần thực hiện những nhiệm vụ sau:

- Làm sáng tỏ những vấn đề mang tính lý luận về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NỐTM và pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NỐTM.

- Phân tích các quy định pháp luật hiện hành về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NỐTM; từ đó đưa ra các đánh giá về thực trạng pháp luật.

- Phân tích, bình luận thực tiễn áp dụng pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NỐTM ở Việt Nam trong thời gian qua.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

(i) Một số vấn đề lý luận về giao đất, cho thuê đất để đầu tư NỐTM;

(ii) Quy định của pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư NỐTM;

(iii) Nghiên cứu thực tiễn thực hiện pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NỐTM qua các báo cáo, số liệu đánh giá thực tiễn áp dụng pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NỐTM ở Việt Nam thời gian qua.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

- Về nội dung nghiên cứu: Tác giả giới hạn nghiên cứu chung cho mô hình NỐTM mà không phân tách ra các hình thức kinh doanh thương mại nhà ở cụ thể.

- Về thời gian nghiên cứu: Từ năm 2016 đến năm 2021

- Địa bàn nghiên cứu: Cả nước

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận

Luận văn sử dụng phương pháp luận của chủ nghĩa duy vật biện chứng, quan điểm của Đảng và chính sách pháp luật của Nhà nước về thị trường kinh doanh BĐS

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Trong quá trình nghiên cứu và trình bày, luận văn sử dụng kết hợp các phương pháp nghiên cứu khoa học khác nhau bao gồm:

- Phương pháp phân tích được sử dụng khi đánh giá, bình luận các quy định pháp luật, thực tiễn và hiệu quả áp dụng pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư NOTM để làm cơ sở cho những kết luận khoa học. Phương pháp này được sử dụng trong suốt quá trình thực hiện đề tài nghiên cứu.

- Phương pháp tổng hợp được sử dụng khi đánh giá nhằm rút ra những kết luận tổng quan, những quan điểm, các đề xuất, kiến nghị cụ thể liên quan đến lĩnh vực nghiên cứu của đề tài.

- Phương pháp so sánh được sử dụng ở chương 1 và chương 2 khi phân tích, đánh giá các quy định của pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư NOTM trong mối tương quan với quy định pháp luật trong các văn bản khác nhau.

- Phương pháp nghiên cứu điển hình được sử dụng ở chương 2 khi đánh giá thực trạng pháp luật, xem xét về tính thống nhất, tính đồng bộ để phát hiện mâu thuẫn, xung đột trong nội dung quy định pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư NOTM làm cơ sở cho các đề xuất, kiến nghị giải pháp hoàn thiện pháp luật về đầu tư theo hình thức đối tác công tư.

Ngoài ra, luận văn còn sử dụng những phương pháp nghiên cứu khác: phương pháp thống kê, phương pháp bình luận,...

6. Những đóng góp mới của luận văn

Luận văn đã phân tích, đánh giá một cách có hệ thống các vấn đề lý luận pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NOTM.

Luận văn đã chỉ ra một số ưu điểm và hạn chế của pháp luật hiện hành về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NOTM.

Luận văn đã chỉ ra những ưu điểm, những bất cập, hạn chế trong quá trình thực thi pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NOTM ở Việt Nam hiện nay. Luận văn cũng đã luận giải, làm rõ nguyên nhân của những ưu điểm, hạn chế này.

Luận văn đã đề xuất những quan điểm, hoàn thiện pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NOTM, và các giải pháp

nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NỐTM ở Việt Nam.

Những đóng góp mới trên của luận văn là cơ sở khoa học góp phần cho các nhà hoạch định chính sách, nhà quản lý, các nhà làm luật tham khảo nhằm hoạch định chính sách về đất đai nói chung, chính sách phát triển thị trường NỐTM nói riêng và hoàn thiện pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NỐTM ở Việt Nam hiện nay.

7. Bố cục của luận văn

Ngoài các phần mở đầu và kết luận, nội dung luận văn được chia làm 3 chương sau đây:

Chương 1: Những vấn đề lý luận pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

Chương 2: Thực trạng pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại và thực tiễn thực hiện pháp luật ở Việt Nam

Chương 3: Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại ở Việt Nam

Chương 1.

NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT ĐỂ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở THƯƠNG MẠI

1.1. Khái quát về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

1.1.1. Khái niệm nhà ở thương mại

Theo Khoản 1 Điều 3 Luật Nhà ở 2014 thì nhà ở là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân. Còn theo Khoản 4 Điều 3 Luật Nhà ở 2014 thì Nhà ở thương mại là nhà ở được đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường. Như vậy, khái niệm nhà ở được dùng để phân biệt với các loại nhà khác như nhà kho, nhà xưởng, nhà máy,... Còn khái niệm NOTM nhằm để phân biệt với các loại nhà ở khác, như: nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở để phục vụ tái định cư.

1.1.2. Khái niệm giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

Thứ nhất, định nghĩa về giao đất

Theo Từ điển giải thích thuật ngữ Luật học của Trường Đại học Luật Hà Nội thì giao đất là hành vi của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhằm chuyển giao quyền SDD đến người sử dụng. Giao đất được thực hiện thông qua hai bước: bước một là giao đất bằng văn bản, bước hai là giao đất trên thực địa¹.

Thứ hai, định nghĩa về cho thuê đất

Ở Việt Nam, cho đến nay, trong tất cả các văn bản pháp luật liên quan đến đất đai chưa có một khái niệm nào về thuê đất mà chỉ có khái niệm về thuê quyền sử dụng đất được quy định trong LDD năm 1993 như sau: Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có quyền cho thuê quyền sử dụng đất (Điều 3).

Từ các phân tích trên theo tác giả có thể hiểu: *Giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NOTM có thể được hiểu là việc Nhà nước ra quyết định giao đất có thu tiền SDD hoặc cho thuê đất để*

¹ Bộ Tư pháp (2006), Từ điển luật học, Nxb. Từ điển Bách khoa, tr.75

CĐT xây dựng NOTM, CĐT phải trả tiền SDD tương đương giá thị trường và chỉ được SDD trong thời hạn thực hiện dự án.

1.1.3. Đặc điểm về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

Thứ nhất, giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NOTM là một hành vi pháp lý đơn phương. Cụ thể hơn, giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NOTM là một hành vi hành chính đơn phương, là sự bày tỏ ý chí của nhà nước như là phản ứng thuận lợi đối với yêu cầu của người có nhu cầu sử dụng đất².

Thứ hai, chủ thể được giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NOTM chỉ có thể là các DN, hợp tác xã thỏa mãn các điều kiện luật định.

Thứ ba, giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NOTM vừa là hoạt động của nhà nước cung cấp thêm hàng hóa vào thị trường BĐS nhằm phát triển hoạt động kinh doanh của các chủ thể kinh doanh BĐS, vừa nhằm giải quyết nhu cầu về nhà ở cho xã hội.

Thứ tư, giá đất trong hoạt động giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NOTM phải được xác định theo cơ chế thị trường, tức là phải phù hợp với quy luật giá trị và quy luật cung cầu của nền kinh tế - xã hội.

Thứ năm, giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NOTM được thực hiện ở nhiều phương thức tiếp cận khác nhau: thông qua biện pháp hành chính hoặc thông qua thị trường.

Thứ sáu, giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NOTM theo thời hạn đầu tư dự án. Thời hạn tối đa theo pháp luật hiện hành là 50 năm, trường hợp đặc biệt là 70 năm khi được Thủ tướng Chính phủ quyết định.

1.1.4. Nguyên tắc giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

Thứ nhất, hoạt động giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải đảm bảo tính công khai, minh bạch.

Thứ hai, hoạt động giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải đảm bảo cho chủ đầu tư có cơ hội tiếp cận

² Phạm Văn Võ (2012), Chế độ pháp lý về sở hữu và quyền tài sản đối với đất đai, Nxb. Lao động, tr.80

quyền sử dụng đất một cách thuận tiện, công bằng. Nhà nước là chủ thể duy nhất nắm quyền phân phối quyền SDD cho chủ thể có nhu cầu SDD.

Thứ ba, hoạt động giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải đảm bảo tuân theo quy luật của nền kinh tế thị trường.

Thứ tư, hoạt động giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải đảm bảo khai thác hiệu quả tài nguyên đất đai.

1.2. Khái quát về pháp luật giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

1.2.1. Khái niệm pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

Có thể hiểu *Pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NOTM* là tổng hợp các quy phạm pháp luật điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh trong quá trình Nhà nước giao đất có thu tiền SDD hoặc cho thuê đất để CĐT xây dựng NOTM.

1.2.2. Nội dung pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

Thứ nhất, nhóm quy phạm điều chỉnh chung nội dung, thẩm quyền và quản lý hoạt động giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NOTM.

Thứ hai, nhóm quy phạm điều chỉnh chung nội dung, thẩm quyền và quản lý hoạt động giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NOTM được coi là nhóm quy phạm chính điều chỉnh hoạt động giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NOTM.

Thứ ba, nhóm quy phạm điều chỉnh về điều kiện để chủ thể được giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NOTM và điều kiện để quyền SDD, NOTM được tham gia vào thị trường BĐS.

Thứ tư, nhóm quy phạm điều chỉnh hoạt động đầu tư của chủ thể đầu tư xây dựng NOTM.

Thứ năm, nhóm quy phạm điều chỉnh quan hệ quy trình và thủ tục giao đất cho nhà đầu tư xây dựng NOTM

1.3. Các yếu tố tác động đến thực thi pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

1.3.1. Chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai

Thứ nhất, chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai quyết định đến các hình thức cho giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NOTM. Hình thức cho giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NOTM

Thứ hai, chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai cho phép Nhà nước lập kế hoạch, quy hoạch sử dụng đất, điều tiết các nguồn lợi từ đất đai thông qua chính sách tài chính đất đai.

1.3.2. Quan điểm, đường lối của Đảng và Nhà nước về phát triển nền kinh tế thị trường, thị trường bất động sản và thị trường quyền sử dụng đất

Đường lối, chính sách của Đảng là những quan điểm, phương hướng có tính chiến lược đối với sự phát triển của đất nước trên tất cả lĩnh vực. Trong quan hệ với pháp luật, đường lối, chính sách của Đảng giữ vai trò chủ đạo, quyết định nội dung của pháp luật. Pháp luật là sự thể chế đường lối, chính sách của Đảng trong từng lĩnh vực cụ thể. Vì thế, trong quá trình xây dựng và thực thi pháp luật phải thể hiện đầy đủ đường lối, chính sách của Đảng.

Chủ trương, đường lối phát triển về nền kinh tế thị trường và hội nhập quốc tế đã được Đảng ta ghi nhận trong các văn kiện của Đảng và văn bản pháp luật của Nhà nước. Cương lĩnh xây dựng đất nước trong thời kỳ quá độ lên chủ nghĩa xã hội (bổ sung, phát triển năm 2011 tại Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ XI của Đảng đã ghi rõ: Phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa với nhiều hình thức sở hữu, nhiều thành phần kinh tế, hình thức tổ chức kinh doanh và hình thức phân phối. Các thành phần kinh tế hoạt động theo pháp luật đều là bộ phận hợp thành quan trọng của nền kinh tế, bình đẳng trước pháp luật, cùng phát triển lâu dài, hợp tác và cạnh tranh lành mạnh.

1.3.3. Sự thống nhất giữa các đạo luật điều chỉnh quan hệ giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

Ngoài Luật Đất đai, hoạt động giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NOTM còn do nhiều ngành luật khác điều chỉnh như: Luật Dân sự, Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư ... Mỗi đạo luật được

ban hành có mục đích và nhiệm vụ khác nhau. Vì thế, sự không thống nhất giữa các đạo luật điều chỉnh giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NOTM là điều không thể tránh khỏi. Nếu những quy phạm nằm trong đạo luật chuyên biệt không mâu thuẫn với những quy phạm cùng tính chất nằm trong đạo luật khác thì không ảnh hưởng còn nếu không thống nhất thậm chí mâu thuẫn sẽ ảnh hưởng đến tính hiệu quả thực thi.

Đây là yếu tố ảnh hưởng đến pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NOTM vì có sự chòng chéo, mâu thuẫn, không đồng nhất giữa hai quy phạm pháp luật cùng điều chỉnh về một đối tượng. Vì vậy, để pháp luật giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NOTM được thực thi có hiệu quả đòi hỏi sự thống nhất giữa những quy phạm điều chỉnh quan hệ giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NOTM.

Tiểu kết Chương 1

Chương 1 luận văn đã hệ thống hóa các vấn đề lý luận và lý luận pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, tập trung vào các vấn đề sau:

Một là, luận văn đã làm rõ và khái quát về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại. Khái quát nội dung pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

Hai là, luận văn đã phân tích các yếu tố chi phối đến hoạt động giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại. Trong đó, các yếu tố về chế độ sở hữu, quan điểm, đường lối chính sách của Đảng và Nhà nước về phát triển nền kinh tế thị trường, thị trường BĐS và thị trường QSD. Đây là tiền đề để nghiên cứu, phân tích thực trạng pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trong chương tiếp theo.

Chương 2.

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT ĐỂ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở THƯƠNG MẠI VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT Ở VIỆT NAM

2.1. Thực trạng pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

2.1.1. Quy định pháp luật về căn cứ giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

Căn cứ giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NƠ TM được quy định tại Điều 51, Điều 52 LDD 2013, bao gồm: (1) Kế hoạch SDD hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Căn cứ thứ nhất, kế hoạch SDD hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt: Nhằm đảm bảo sự thống nhất quản lý đất đai của Nhà nước thì LDD 2013 quy định căn cứ đầu tiên để giao đất chính là kế hoạch SDD hàng năm cấp huyện.

Ở một khía cạnh khác, kế hoạch SDD hàng năm của cấp huyện được lập, làm cơ sở cho hoạt động giao đất, cho thuê đất sẽ đảm bảo được tính kỷ luật, kỷ cương và nguyên tắc trong phân bổ và điều chỉnh đất đai.

Căn cứ thứ hai, nhu cầu SDD thể hiện trong DADT, đơn xin giao đất: Căn cứ này được đưa ra nhằm đảm bảo CĐT xây dựng NƠ TM - người SDD, thực sự có nhu cầu SDD, tránh tình trạng xí phần trong giao đất, cho thuê đất gây lãng phí và bất công xã hội.

2.1.2. Quy định pháp luật về điều kiện được giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

Thứ nhất, điều kiện đối với cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong việc quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

Thứ hai, điều kiện đối với nhà đầu tư để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

Trong bối cảnh cải cách thủ tục hành chính theo hướng nhanh, thuận tiện, tạo điều kiện cho DN tiếp cận và nắm bắt thông tin thì

việc quy định theo hướng này của LDD 2013 là phù hợp. Vấn đề là hệ thống thông tin này phải được thường xuyên cập nhật và kết nối để cơ quan nhà nước có thẩm quyền có thể nhanh chóng xác minh tình trạng SDD của người xin giao đất, cho thuê đất. LDD 2013 quy định điều kiện xin giao đất, cho thuê đất này sẽ góp phần nâng cao trách nhiệm cho CĐT trong việc chấp hành quy định pháp luật về đất đai, cũng hạn chế tình trạng vi phạm pháp luật đất đai gây ảnh hưởng đến môi trường đầu tư, khai thác hiệu quả tài nguyên đất, tránh gây thất thoát ngân sách nhà nước và bảo vệ quyền lợi cho người dân khi mua NƠTM của CĐT.

2.1.3. Quy định pháp luật về thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NƠTM được quy định tại khoản 1 Điều 59 LDD 2013. Cụ thể, chủ thể có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NƠTM là UBND cấp tỉnh. Và UBND cấp tỉnh không được ủy quyền cho chủ thể khác trong việc giao đất. LDD xác định thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NƠTM căn cứ vào đối tượng SDD. Theo đó, có hai chủ thể có thẩm quyền giao đất, đó là UBND cấp tỉnh và UBND cấp huyện. Trong đó, UBND cấp tỉnh có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NƠTM đối với tổ chức (bao gồm tổ chức trong nước, DN có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao), người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cơ sở tôn giáo. Còn UBND cấp huyện có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NƠTM đối với hộ gia đình, cá nhân. Sự phân cấp trong việc giao đất này nhằm đảm bảo quyền thống nhất quản lý về đất đai cũng như quyền đại diện chủ SHDD của nhà nước cũng như thực thi pháp luật đất đai hiệu quả hơn.

2.1.4. Quy định pháp luật về trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

Thứ nhất, trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NƠTM không thông qua đấu giá...

Thứ hai, trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NƠTM thông qua đấu giá...

2.1.5. Đánh giá pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

Thứ nhất, quy định về căn cứ giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

Thứ hai, quy định về điều kiện nhà đầu tư phải ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Thứ ba, quy định về điều kiện nhà đầu tư không vi phạm pháp luật đất.

Thứ tư, quy định về thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NƠTM.

Thứ năm, quy định về trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NƠTM không thông qua đấu giá

Thứ sáu, quy định về trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NƠTM thông qua đấu giá

2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại ở Việt Nam

2.2.1. Những kết quả đạt được trong thực tiễn áp dụng pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại ở Việt Nam

Thứ nhất, việc thực thi pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NƠTM được thực hiện đã cung cấp một lượng lớn hàng hóa cho thị trường BĐS.

Thứ hai, việc thực thi pháp luật về giao đất để đầu tư xây dựng thương mại thông qua phương thức đấu giá quyền SDD theo LDD năm 2013 đã động viên được một nguồn thu rất lớn cho ngân sách nhà nước.

Thứ ba, thủ tục hành chính trong giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NƠTM ngày càng minh bạch, tạo điều kiện thuận lợi cho DN đầu tư xây dựng NƠTM.

2.2.2. Những hạn chế, vướng mắc trong thực tiễn áp dụng pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại ở Việt Nam và một số nguyên nhân

Thứ nhất, mặc dù LDD 2013 đã rất nỗ lực trong việc nâng cao chất lượng quy hoạch, kế hoạch SDD. Tuy nhiên, vẫn còn sự không thống nhất giữa quy hoạch, kế hoạch SDD các cấp, nhất là cấp tỉnh,

cấp huyện với kế hoạch phát triển kinh tế xã hội, kế hoạch phát triển đô thị, kế hoạch phát triển vùng.

Thứ hai, việc giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NOTM không thông qua đấu giá thường được thực hiện thấp hơn rất nhiều so với giá thị trường dẫn đến thất thu ngân sách.

Thứ ba, là tình trạng không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước như: tiền SDD khi được Nhà nước giao đất có thu tiền SDD, cho phép chuyển mục đích SDD, công nhận quyền SDD; tiền thuê đất khi được Nhà nước cho thuê; thuế SDD... gây thiệt hại cho ngân sách nhà nước.

Thứ tư, thực tế hiện nay xuất hiện nhiều loại hoạt động kinh doanh BĐS hỗn hợp, trong đó có hoạt động xây dựng NOTM, đặc biệt là sự xuất hiện một khái niệm mới; đất xây dựng nhà ở không hình thành đơn vị ở mà khung khổ pháp lý hiện tại chưa điều chỉnh.

*** Một số nguyên nhân của hạn chế, vướng mắc**

Thứ nhất, nguyên nhân khách quan:

Một là, đặc thù tính chất quan hệ pháp Luật Đất đai nước ta. Đó là đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu.

Hai là, tính nhất quán trong các quy định về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NOTM.

Ba là, việc áp dụng quy định của pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NOTM tại các địa phương còn nhiều bất cập.

Thứ hai, nguyên nhân chủ quan

Một là, do trình độ cán bộ làm công tác quản lý nhà nước về đất đai chưa đồng đều.

Hai là, cơ chế thực thi pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NOTM chưa thật nghiêm minh.

Ba là, công tác lãnh đạo, chỉ đạo thực hiện Luật Đất đai và các văn bản dưới luật còn nhiều thụ động.

Bốn là, công tác kiểm tra, giám sát của các cơ quan có thẩm quyền đối với hoạt động giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NOTM chưa chặt.

Tiểu kết Chương 2

Chương 2 Luận văn phân tích thực trạng pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại ở Việt Nam ở một số điểm sau đây:

Một là, luận văn phân tích thực trạng pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại. Luận văn đã đề cập và đánh giá các quy định của pháp luật về căn cứ, điều kiện, thẩm quyền và các trình tự thủ tục giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

Hai là, từ những thực trạng nêu trên, luận văn đã phân tích và làm rõ thực tiễn thực hiện các quy định pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại ở Việt Nam. Luận văn đã đề cập đến những hạn chế, vướng mắc trong thực tiễn thực hiện pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại. Đây là cơ sở để xây dựng các định hướng và giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại ở chương tiếp theo.

Chương 3.

ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT ĐỂ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở THƯƠNG MẠI Ở VIỆT NAM

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

3.1.1. Pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải đảm bảo phù hợp với chính sách của Đảng và pháp luật của Nhà nước về chế độ sở hữu toàn dân và phát triển thị trường quyền sử dụng đất

Hoàn thiện pháp luật đất đai là vấn đề được Đảng ta hết sức quan tâm, thể hiện rõ quyết tâm chính trị của Đảng và Nhà nước trong việc xây dựng, hoàn thiện hệ thống chính sách, pháp luật về đất đai nhằm khai thác có hiệu quả nguồn lực đất đai. Đây là cơ sở cho việc hoàn thiện khung pháp lý về các quan hệ đất đai nói chung và quan hệ giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NƠTM giữa Nhà nước và người sử dụng đất nói riêng. Do đó, hoàn thiện pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NƠTM phải xây dựng một cơ chế giải quyết tốt mối quan hệ giữa sở hữu toàn dân về đất đai và quyền của người sử dụng đất.

3.1.2. Pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải đảm bảo tính minh bạch, công khai, công bằng trong hoạt động kinh doanh bất động sản

Để đảm bảo tính công khai, minh bạch trong việc giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NƠTM thì pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NƠTM cần xây dựng theo hướng:

(i) Đảm bảo tính công khai và ổn định trong việc lập và công bố quy hoạch SDD. Việc công khai quy hoạch SDD và đảm bảo tính ổn định của quy hoạch SDD sẽ đảm bảo mọi nhà đầu tư đều có cơ hội tiếp cận thông tin về quy hoạch SDD để xây dựng kế hoạch xin giao đất của mình. Đồng thời đảm bảo tính ổn định trong quy hoạch SDD, kế hoạch SDD, tránh tình trạng thay đổi quy hoạch theo yêu cầu của nhà đầu tư.

(ii) Công khai, minh bạch trong trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NOTM và các thủ tục hành chính về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NOTM phải đơn giản, đồng bộ. Theo đó, phải đảm bảo công khai thông tin về hoạt động đấu giá quyền SDD, xác định giá đất.

3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật Việt Nam về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

3.2.1. Hoàn thiện các quy định pháp luật về căn cứ giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

Một trong những căn cứ giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NOTM được LDD 2013 quy định chính là nhu cầu SDD của CĐT. Việc quy định căn cứ giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NOTM là nhu cầu SDD của nhà đầu tư, các nhà làm luật hướng tới việc sàng lọc được nhà đầu tư thực sự có nhu cầu SDD và thực sự có khả năng khai thác hiệu quả quỹ đất được giao - tức là làm công tác tiền kiểm.

Các tiêu chí thẩm định nhu cầu SDD của CĐT có thể bao gồm:

Thứ nhất, về phương diện chủ quan, để đánh giá CĐT có thật sự có nhu cầu SDD để đầu tư xây dựng NOTM hay không

Thứ hai, về phương diện khách quan, các tiêu chí thẩm định nhu cầu SDD của nhà đầu tư khi xin giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng.

3.2.2. Hoàn thiện các quy định pháp luật về điều kiện giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

Thứ nhất, cần bỏ quy định về điều kiện được giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NOTM là phải có văn bản chấp thuận của các cơ quan, bộ, ngành liên quan khi thực hiện giao đất có chuyển mục đích SDD ở khu vực biên giới, đảo hoặc ven biển gần kề với khu vực quốc phòng an ninh hoặc chuyển mục đích SDD với diện tích đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng.

Thứ hai, bổ sung quy định làm rõ một số điều kiện được giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NOTM của CĐT, bao gồm điều kiện có khả năng huy động vốn tại các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức, cá nhân khác và điều kiện

không vi phạm pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang SDD do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện DAĐT khác.

Do đó, pháp LDD cần bổ sung, làm rõ điều kiện được giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NỐTM là không vi phạm pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang SDD do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án khác theo hướng: đối với các vi phạm pháp luật về đất đai mà CĐT không có lỗi, hoặc các CĐT vi phạm pháp LDD với số lần vi phạm từ một đến hai lần và đã khắc phục hậu quả của vi phạm, sau đó không tái phạm trong một thời gian dài thì không được coi là thuộc trường hợp vi phạm pháp LDD dẫn đến không được tiếp tục giao đất thực hiện DAĐT.

3.2.3. Hoàn thiện các quy định pháp luật về trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

Thứ nhất, bãi bỏ quy định trường hợp giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NỐTM không thông qua đấu giá

Quy định tại khoản 3 Điều LDD 2013 này cũng thể hiện nhiều điểm chưa hợp lý, bao gồm:

Một là, quy định tại khoản 3 Điều 118 LDD 2013 có sự chồng chéo, bởi vì trường hợp đấu giá không thành đã bao gồm trong đó là không có người tham gia đấu giá và trường hợp chỉ có một người tham gia đấu giá

Hai là, việc giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NỐTM không thông qua đấu giá được thực hiện khi đất được mang ra đấu giá quyền SDD mà không có người tham gia đấu giá hoặc chỉ có một người tham gia đấu giá.

Ba là, khi giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NỐTM không thông qua đấu giá thì giá cả sẽ là giá hoàn toàn do cơ quan nhà nước có thẩm quyền định đoạt.

Bốn là, khi giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NỐTM không thông qua đấu giá quyền SDD nghĩa là không có ai tham gia đấu giá, chỉ có một người tham gia đấu giá hoặc đấu giá không thành.

Thứ hai, bổ sung hoàn thiện chính sách giá đất và thẩm định giá đất do Nhà nước quy định.

Khung giá các loại đất, giá đất chưa phù hợp với thời hạn sử dụng của mỗi loại đất và thực tế hình thành giá đất; cụ thể như sau:

Một là, một số loại đất có thời hạn sử dụng ổn định lâu dài nhưng cùng chung một khung giá đất, đơn giá đất với đất sử dụng có thời hạn;

Hai là, thực tế hình thành giá đất của mỗi loại đất phụ thuộc vào nhiều yếu tố, ngay cùng một phường, xã, thị trấn giá đất phi nông nghiệp sử dụng vào sản xuất, kinh doanh thường thấp hơn đất ở (nếu chỉ tính nền nhà), nhưng nếu tính cả khuôn viên lớn theo quy hoạch khu đất ở thì giá đất bình quân của toàn bộ khuôn viên đất ở cũng chỉ tương đương giá đất bình quân của khuôn viên đất kinh doanh phi nông nghiệp.

Xuất phát từ thực tiễn trên đây, định hướng hoàn thiện cơ chế, chính sách về giá đất như sau:

Một là, Nhà nước ban hành khung giá các loại đất và ổn định trong thời gian dài để tính thuế sử dụng đất (thuế đất), thu tiền SDD, thu lệ phí trước bạ đất, xác định giá trị quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Hai là, thực hiện định giá đất tại thời điểm Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, Nhà nước cho thuê đất, Nhà nước thu hồi đất, tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất.

Ba là, bố trí lại khung giá các loại đất cho phù hợp. Việc xây dựng khung giá các loại đất theo hướng đơn giản, đảm bảo thống nhất một loại đất có một khung giá.

Xuất phát từ thực tế sử dụng đất của các doanh nghiệp, định hướng hoàn thiện cơ chế chính sách về nghĩa vụ tài chính trong sử dụng đất của các doanh nghiệp như sau:

(i) Cần áp dụng thống nhất chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với các doanh nghiệp khi sử dụng đất không phải chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cũng như với doanh nghiệp ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ tái định cư.

(ii) Khi doanh nghiệp phải chi trả tiền bồi thường là đã phải trả bằng với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm có quyết định thu hồi đất.

(iii) Nhà nước cần ban hành văn bản thống nhất về phương pháp, cách thức xác định quy mô giao đất, cho thuê đất đối với mỗi loại lĩnh vực, ngành nghề hoạt động, địa bàn hoạt động, quy mô vốn đầu tư, định mức lao động để trên cơ sở đó các địa phương tự xây dựng bảng tiêu chí về quy mô giao, cho thuê đất phù hợp với địa phương mình

(iv) Sửa đổi, bổ sung hoàn thiện chính sách giá đất do Nhà nước quy định đảm bảo sự phù hợp của giá đất với bản chất kinh tế, xã hội của các quan hệ đất đai giữa Nhà nước với người sử dụng. Nhà nước ban hành giá các loại đất và ổn định trong thời gian dài để tính thuế sử dụng đất (thuế đất), thu tiền SDD, thu lệ phí trước bạ đất, xác định giá trị quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Thực hiện định giá đất tại thời điểm Nhà nước cho thuê đất, Nhà nước thu hồi đất, tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất. Thực hiện cơ chế này đòi hỏi phải phát triển các tổ chức định giá; đồng thời nâng cao chất lượng và hiệu quả hoạt động của các tổ chức này đảm bảo kết quả định giá được minh bạch, khách quan, trung lập theo đúng quy định của pháp luật.

3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

3.3.1. Năng lực thực thi công vụ của đội ngũ cán bộ trong quản lý nhà nước đất đai

Thứ nhất, nâng cao năng lực chuyên môn của cán bộ nhà nước có thẩm quyền trong quản lý, điều phối đất đai.

Yếu tố con người là một trong những yếu tố quan trọng nhất trong việc quyết định hiệu quả của mọi hoạt động xã hội. Cán bộ nhà nước có năng lực làm việc, có trình độ chuyên môn sẽ quyết định việc nâng cao hiệu quả của hoạt động giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NOTM.

Thứ hai, nâng cao phẩm chất đạo đức của cán bộ nhà nước có thẩm quyền trong quản lý, điều phối đất đai.

Một trong những yếu tố gây cản trở hiệu quả của việc áp dụng pháp luật giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NOTM ở nước ta chính là việc hình thành các nhóm lợi ích để lợi dụng kẽ hở của pháp luật trục lợi cho bản thân, gây thất thoát ngân sách nhà nước,

lãng phí tài nguyên đất đai và hình thành một bộ phận người SDD nhận giao đất để đầu tư xây dựng nhà ở nhằm đầu cơ, găm giữ đất, chuyển mục đích SDD trái với quy định của pháp luật. Nhóm lợi ích được hình thành dựa trên hai yếu tố: sự thoái hóa, biến chất của một bộ phận cán bộ nhà nước có thẩm quyền quản lý đất đai và những kẽ hở của pháp luật.

3.3.2. Hiệu quả của hoạt động lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Quy hoạch, kế hoạch SDD là công cụ để nhà nước thực hiện chức năng quản lý, kiểm soát việc sử dụng tài nguyên đất của quốc gia, là hoạt động hoạch định chính sách phát triển kinh tế, xã hội của quốc gia, của vùng và của từng địa phương. Quy hoạch SDD xây dựng NOTM lại càng có ý nghĩa quan trọng khi việc lập quy hoạch này thể hiện tính dự báo về quy mô dân số, tốc độ đô thị hóa và nhu cầu nhà ở của dân cư, sự phù hợp với cơ sở hạ tầng kỹ thuật, như giao thông, trường học, nguồn cung cấp điện, nước, nước thải,... Vì thế hoạt động lập quy hoạch SDD phải đảm bảo được tính dự báo, phù hợp với các yếu tố kết cấu hạ tầng. Hiện nay, sự yếu kém về quy hoạch đô thị đã gây ra những gánh nặng lên kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với hàng loạt các cao ốc mọc lên san sát ở các đô thị lớn.

3.3.3. Hiệu quả công tác thanh tra, kiểm tra hoạt động giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

Tăng cường hoạt động thanh tra, giám sát, xử lý vi phạm pháp luật trong lĩnh vực đất đai nhằm nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NOTM cần phải thực hiện các giải pháp:

Một là, rà soát lại hệ thống pháp luật về thanh tra, giám sát, xử lý vi phạm pháp luật về đất đai để loại bỏ những quy định còn chồng chéo và bổ sung những quy định thiếu, như quy định thanh tra hành chính về đất đai.

Hai là, quy định trách nhiệm của chủ thể bị thanh tra, giám sát trong việc phối hợp với chủ thể thực hiện thanh tra, cũng như các cơ quan nhà nước có liên quan đến hoạt động giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NOTM theo chiều ngang, chiều dọc.

Ba là, tăng tính chủ động của hoạt động thanh tra, giám sát hoạt động giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NOTM.

Bốn là, phải xử lý nghiêm trường hợp cán bộ thanh tra nhận hối lộ từ chủ thể bị thanh tra. Đồng thời tăng cường tính công khai, minh bạch trong hoạt động thanh tra và mở rộng quyền giám sát cho các chủ thể giám sát trong việc giám sát hoạt động thanh tra cho nhân dân, cho cơ quan hành chính và cho cơ quan ngôn luận là báo chí.

Tiểu kết Chương 3

Trong chương này, Luận văn đã phân tích một số nội dung về định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật để nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tập trung một số điểm sau đây:

Thứ nhất, pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại cần được quan tâm, đảm bảo phù hợp và thể hiện rõ trong các chính sách của Đảng và Nhà nước. Các chính sách pháp luật về giao đất, cho thuê đất đầu tư xây dựng NOTM cần phải minh bạch, công khai...

Thứ hai, luận văn đã đưa ra nhóm giải pháp hoàn thiện pháp luật Việt Nam và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NOTM. Đó là nâng cao năng lực chuyên môn thi hành công vụ của cán bộ nhà nước có thẩm quyền trong quản lý, điều phối đất đai, trong đó yếu tố con người là một trong những yếu tố quan trọng nhất trong việc quyết định hiệu quả của mọi hoạt động xã hội. Bên cạnh đó, tổ chức quy hoạch SDD có hiệu quả và tăng cường hoạt động thanh tra, giám sát, xử lý vi phạm pháp luật trong lĩnh vực đất đai nhằm nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NOTM.

KẾT LUẬN

Giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NOTM là một trong những hình thức sử dụng đất đai phổ biến trên thế giới và ở Việt Nam. Đây là hình thức Nhà nước phân bổ đất đai và để đất đai được sử dụng có hiệu quả nhất. Đất đai là tài sản đặc biệt, là tư liệu sản xuất liên quan đến chính trị và sự phát triển kinh tế - xã hội của một đất nước, liên quan trực tiếp đến đời sống của con người. Chính vì vậy, không một quốc gia nào trong sự phát triển của nước mình lại không quan tâm và chú trọng đến phát triển hình thức này.

Ở Việt Nam, khung pháp lý về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NOTM được quy định trong Luật Đất đai hiện hành và các văn bản hướng dẫn thi hành. Tuy nhiên, trong quá trình thực thi Luật Đất đai hiện hành cho thấy có những bất cập, hạn chế và những thiếu sót trong các quy định pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NOTM giữa Nhà nước và người sử dụng đất. Nhằm đảm bảo cho pháp Luật Đất đai hiện hành có tính khả thi và đưa vào áp dụng trong cuộc sống, trước hết cần phải sớm tiếp tục hoàn thiện các văn bản pháp luật hướng dẫn thi hành Luật Đất đai. Việc rà soát, đánh giá những kết quả đạt được và những hạn chế, thiếu sót trong quá trình thực thi pháp luật đất đai trong năm qua là cơ sở cho quá trình hoàn thiện pháp luật về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng NOTM ở Việt Nam hiện nay.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

I. Tài liệu tiếng Việt

1. Bộ Tư pháp (2006), *Từ điển luật học*, Nxb. Từ điển Bách khoa.
2. Cao Quý Duy (2017), *Pháp luật về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất từ thực tiễn thực hiện tại thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái*, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.
3. Châu Hoàng Thân (2021), *Quản lý nhà nước về giá đất*, Luận án tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Tp. Hồ Chí Minh.
4. Châu Hoàng Thân, Phan Trung Hiền (2017), Hoàn thiện các quy định về định giá đất ở Việt Nam hiện nay, *Tạp chí Nhà nước và Pháp luật*, Số 3 (347).
5. Đặng Anh Quân (2016), Bất cập trong các quy định về căn cứ giao đất, cho thuê đất của Luật Đất đai năm 2013, *Tạp chí Nhà nước và pháp luật*, Số 5/2016.
6. Đỗ Thị Tố Nữ (2019), *Pháp luật về giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức kinh tế, qua thực tiễn tại huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam*, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật Đại học Huế.
7. Dương Thị Bình Minh (2012), *Chính sách phát triển nhà ở thương mại tại thành phố Hồ Chí Minh - Lí luận và thực tiễn*, Nxb. Phương Đông.
8. Lữ Thị Ngọc Diệp (2015), *Pháp luật về thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất*, Luận văn thạc sĩ, Trường Đại học Luật TP.Hồ Chí Minh.
9. Lưu Quốc Thái (2018), *Pháp luật kinh doanh bất động sản*, Nxb. Lao động,
10. Ngô Gia Hoàng, Trương Văn Quyền, Quy định của luật đầu tư về ký quỹ đối với dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, *Tạp chí Nhà nước và Pháp luật*, Số 11 (379), tr. 45 - 52,66
11. Nguyễn Anh Dũng (2018), *Pháp luật về việc giao đất, cho thuê đất và sử dụng đất tại các dự án đầu tư, qua thực tiễn tại tỉnh Thừa Thiên Huế*, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật Đại học Huế.
12. Nguyễn Kế Việt Nhân (2018), *Thực hiện pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất và cho*

thuê đất từ thực tiễn tỉnh Bình Định, Luận văn thạc sĩ luật học, Học viện Khoa học xã hội, 2018

13. Nguyễn Khánh Ly (2017), *Pháp luật về thuê đất ở Việt Nam hiện nay*, Luận án tiến sĩ luật học, Học viện Khoa học xã hội.

14. Nguyễn Minh Oanh (2018), *Bình luận luật nhà ở năm 2014*, Nxb. Lao động, 2018.

15. Nguyễn Thị Dung (2019), *Hoàn thiện pháp luật về kinh doanh nhà ở thương mại tại Việt Nam*, Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Trường Đại học Luật Hà Nội.

16. Nguyễn Thị Nga (2020), *Pháp luật về bảo đảm quyền tài sản của tổ chức kinh tế trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, qua thực tiễn tại tỉnh Đắk Lắk*, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật Đại học Huế.

17. Nguyễn Thị Thu Hiền (2016), *Pháp luật về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất đối với doanh nghiệp ở Việt Nam*, Luận văn thạc sĩ, ĐHQGHN - Khoa Luật.

18. Nguyễn Thùy Trang (2016), *Căn cứ xác lập quyền sử dụng đất ở và một số vướng mắc trong các quy định pháp luật hiện hành*, Tạp chí Nhà nước và Pháp luật, Số 6 (338), tr. 77 – 84

19. Nguyễn Tú Oanh (2020), *Pháp luật về giao đất có thu tiền sử dụng đất theo pháp luật đất đai năm 2013*, Luận văn thạc sĩ, ĐHQGHN - Khoa Luật.

20. Nguyễn Văn Điệp (2017), *Minh bạch trong xây dựng và thực hiện kế hoạch, quy hoạch sử dụng đất - Thực trạng ở huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội*, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

21. Nguyễn Văn Hoan (2018), *Giao đất cho thuê đất theo luật đất đai năm 2013*, Luận văn thạc sĩ luật học, Học viện Khoa học xã hội.

22. Nguyễn Văn Huy (2019), *Pháp luật về trình tự, thủ tục, giao đất cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư từ thực tiễn huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang*, Luận văn thạc sĩ luật kinh tế. Trường Đại học Mở Hà Nội,

23. Ninh Thị Hiền (2017), *Pháp luật về trao quyền sử dụng đất từ nhà nước cho các chủ thể kinh doanh bất động sản tại Việt Nam*, Luận án tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Tp. Hồ Chí Minh..

24. Phạm Quang Long (2020), *Pháp luật Việt Nam về các nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và thực tiễn thi hành*, Luận văn thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

25. Phạm Thanh Bình (2019), *Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định của pháp luật Việt Nam qua thực tiễn tại tỉnh Quảng Nam*, Luận văn thạc sĩ luật học, Học viện Khoa học xã hội.

26. Phạm Thị Tường Vinh (2018), *Cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư theo pháp luật Việt Nam từ thực tiễn tỉnh Quảng Nam*, Luận văn thạc sĩ luật học, Học viện Khoa học xã hội.

27. Phạm Trí Hùng, Phạm Thanh Khương (2014) Một số vấn đề pháp luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh nhà ở thương mại, *Tài liệu Hội thảo Pháp luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản - Những hạn chế, bất cập và giải pháp hoàn thiện*, Trường Đại học Luật Tp. Hồ Chí Minh.

28. Phạm Văn Võ (2012), *Chế độ pháp lý về sở hữu và quyền tài sản đối với đất đai*, Nxb. Lao động.

29. Phan Trung Hiền (2016), Điều tiết và cân bằng lợi ích giữa nhà nước, chủ đầu tư và người dân khi nhà nước thu hồi đất, *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp*, Số 20 (324).

30. Phan Văn Linh (2020), *Pháp luật về kiểm soát giao dịch tư lợi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, qua thực tiễn tại tỉnh Quảng Trị*, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật Đại học Huế.

31. Phùng Thị Lý (2016), *Pháp luật về giao đất, cho thuê đất và chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo luật đất đai hiện hành*, Luận văn thạc sĩ luật kinh tế, Trường Đại Học Mở Hà Nội.

32. Toàn Thắng (2019), “Bộ Xây dựng đưa giải pháp siết chặt quản lý vận hành sử dụng nhà chung cư”, *Báo Xây dựng*, truy cập 18/3/2022 tại

[<http://baochinhphu.vn/Utilities/PrintView.aspx?distributionid=368018>],

33. Trần Huỳnh Thanh Nghị (2016), Những điểm mới và thách thức trong thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, Số 4/2016.

34. Trần Minh Chương (2011), *Các vấn đề pháp lý về giao đất có thu tiền sử dụng đất*, Khóa luận tốt nghiệp, Trường Đại học Luật Tp. Hồ Chí Minh.

35. Trần Quang Huy (2017), *Bình luận chế định quản lý nhà nước về đất đai trong Luật Đất đai 2013*, Nxb. Tư pháp.

36. Trần Tiến Hải (2013), Bất cập trong thực hiện pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất, *Tạp chí Dân chủ và Pháp luật*, Số 12/2013.

37. Trường Đại học Luật Tp. Hồ Chí Minh (2020), *Khung pháp lý cho hoạt động kinh doanh nhà chung cư và bất động sản thương mại, dịch vụ*, Tài liệu hội thảo.

II. Tài liệu tiếng nước ngoài

38. Ya Ping Wang, Alan Murie (1999), “Commercial Housing Development in Urban China”, Sage journals, <http://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1080/0042098992881>.

III. Tài liệu truy cập điện tử

39. Bình Lê (2019), “*Diện tích bình quân nhà ở toàn quốc năm 2018 đạt 24m²/người*”, Sài Gòn giải phóng Online, truy cập 18/3/2022 tại <http://www.sggp.org.vn/dien-tich-binh-quan-nha-o-toan-quoc-nam-2018-dat-24m-sannguoi-572027.html>.

40. Hà Lan (2019), “Đất và ngân sách”, Báo điện tử Đại biểu nhân dân, truy cập 18/3/2022 tại http://www.daibieunhandan.vn/ONA_BDT/NewsPrint.aspx?newsId=418264.

41. Tạp chí điện tử ĐTTC (2021), Bộ Xây dựng lý giải đề xuất chủ đầu tư phải có VCSH tối thiểu 20% tổng mức đầu tư dự án dưới 20ha, truy cập 18/3/2022 tại đường link: <https://vietnamfinance.vn/bo-xay-dung-ly-giai-de-xuat-chu-dau-tu-phai-co-vcsh-toi-thieu-20-tong-muc-dau-tu-du-an-duoi-20ha-20180504224258780.htm>

42. *Tổng Cục quản lý đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường (2021), Định hướng hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả về quản lý, sử dụng đất đai theo tinh thần văn kiện Đại hội XIII của Đảng và giải pháp tổ chức thực hiện*, truy cập 18/3/2022 tại [<https://moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/nghien-cuu-trao-doi.aspx?ItemID=2609>].

43. Việt Linh (2018), Hệ lụy từ việc chậm nộp tiền sử dụng đất, truy cập 18/3/2022 tại <https://bds.tinnhanhchungkhoan.vn/bat-dong-san/he-luy-tu-viec-cham-nop-tien-su-dung-dat-193958.html>.