

**ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT**



TRẦN THỊ KIM LOAN

**PHÁP LUẬT VỀ TRAO QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO
CÁC CHỦ THỂ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN
Ở VIỆT NAM**

**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: **PGS.TS Đoàn Đức Lương**

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 và nhiệm vụ nghiên cứu.....	3
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	4
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu.....	4
6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của Luận văn.....	5
7. Kết cấu luận văn.....	5
Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ TRAO QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO CÁC CHỦ THỂ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN.....	6
1.1. Khái quát về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản.....	6
1.1.1. Khái quát về hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản.....	6
1.1.2. Khái niệm về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản.....	7
1.1.3. Đặc điểm về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản.....	7
1.2. Khái quát pháp luật về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản.....	8
1.2.1. Khái niệm pháp luật về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản.....	8
1.2.2. Nội dung pháp luật về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản.....	8
1.3. Các yếu tố tác động pháp luật và thực thi pháp luật về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản ..	10
1.3.1. Chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai.....	10
1.3.2. Quan điểm, đường lối của Đảng và Nhà nước về phát triển thị trường bất động sản và thị trường quyền sử dụng đất.....	10
1.3.3. Cam kết hội nhập quốc tế tác động quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản.....	11
Tiểu kết Chương 1.....	12

Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ TRAO QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO CÁC CHỦ THỂ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT TẠI VIỆT NAM.....	13
2.1. Thực trạng pháp luật về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản.....	13
2.1.1. Quy định pháp luật về quy trình trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản	13
2.1.2. Quy định pháp luật về hình thức trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản	14
2.1.3. Quy định pháp luật về trình tự, thủ tục trao quyền sử dụng đất từ nhà nước cho các chủ thể kinh doanh bất động sản	16
2.1.4. Một số hạn chế pháp luật về quy trình trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản.....	18
2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản tại Việt Nam	18
2.2.1. Thực tiễn thực hiện pháp luật về quy trình trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản.....	18
2.2.2. Thực tiễn thực hiện các quy định pháp luật về hình thức trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản.....	20
2.2.3. Thực tiễn thực hiện các quy định pháp luật về trình tự, thủ tục trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản	20
Tiểu kết Chương 2.....	21
Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ TRAO QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO CÁC CHỦ THỂ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TẠI VIỆT NAM	22
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản tại Việt Nam	22
3.1.1. Hoàn thiện pháp luật về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản đảm bảo chế độ sở hữu toàn dân về đất đai ở Việt Nam.....	22

3.1.2. Hoàn thiện pháp luật về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản đảm bảo phù hợp với điều kiện kinh tế thị trường và yêu cầu của hội nhập quốc tế	22
3.1.3. Hoàn thiện pháp luật về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản phải đặt trong mối quan hệ chặt chẽ với hoàn thiện tổng thể pháp luật đất đai và các lĩnh vực khác có liên quan.....	23
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản	23
3.2.1. Hoàn thiện quy định quy trình trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản.....	23
3.2.2. Hoàn thiện quy định về hình thức, trình tự và thủ tục trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản.....	24
3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản tại Việt Nam	24
3.3.1. Minh bạch hóa và lành mạnh hóa các thông tin liên quan đến thị trường kinh doanh bất động sản.....	24
3.3.2. Tăng cường hiệu quả của hoạt động quản lý nhà nước về đất đai	24
3.3.3. Tăng cường cơ chế giám sát của nhân dân, cơ quan tư pháp ...	24
Tiểu kết Chương 3	25
KẾT LUẬN	26
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	28

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Đề quyền sử dụng đất thuộc sở hữu toàn dân được trao cho người sử dụng đất phải trải qua ba quy trình. Quy trình chính trị là quá trình hình thành thị trường quyền sử dụng đất thông qua bản quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, các ưu tiên về chính sách sử dụng đất. Trong quy trình hành chính, các cơ quan nhà nước thiết lập cơ chế điều tiết thị trường quyền sử dụng đất. Thông qua quy trình dân sự, Nhà nước chuyển quyền sử dụng đất đến tay người sử dụng đất thuộc mọi thành phần kinh tế.

Về pháp luật, quyền sở hữu đất đai của Việt Nam chưa phân biệt quyền sử dụng đất đã trao cho người sử dụng đất với quyền sử dụng đất chưa trao cho người sử dụng đất công nhằm xác định cơ chế điều tiết riêng biệt cho từng loại đất. Về thực tiễn thi hành Luật Đất đai 2013 và Luật Kinh doanh bất động sản 2014, chưa tập hợp được thông tin từ các chuyên gia, thông tin dự báo thị trường từ các nhà đầu tư, các nhóm lợi ích liên quan và nhận được sự đồng thuận từ phía người dân. Hoạt động trao quyền sử dụng đất tập trung chủ yếu vào cơ chế điều phối hành chính, với hệ thống các cơ quan thẩm quyền có chức năng bị phân mảnh, thủ tục hành chính kém minh bạch. Quy trình hành chính giúp cụ thể hóa quyết định chính trị. Cuối cùng quy trình dân sự là bước cụ thể hóa quyết định hành chính, các nguyên tắc thị trường chưa kích thích được sự phát triển việc giao quyền quản lý, khai thác, sử dụng đất đai chưa phù hợp với kinh tế thị trường và hiệu quả chưa cao. Suy cho cùng, phân bổ đất công trước hết là một quyết định chính trị, được thông qua bởi một quy trình chính trị¹. Hiện nay, Nhà nước đã xem xét đánh giá các quy định của Luật Đất đai hiện hành và thực tiễn thực thi trong đó có trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản. Trong bối cảnh nêu trên tác giả đã chọn đề tài **“Pháp luật về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản ở Việt Nam”** làm đề tài nghiên cứu cho luận văn thạc sĩ ngành Luật Kinh tế.

¹Lưu Quốc Thái (2013), “Bàn về hình thức sử dụng đất và một số kiến nghị đối với Dự thảo Luật đất đai (sửa đổi)”, Tạp chí Khoa học pháp lý, Số đặc san 01, tr.6-12

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Cho đến thời điểm này tại Việt Nam có rất nhiều công trình nghiên cứu đến liên quan đến đề tài luận văn đã được công bố, có thể khái quát thành các nhóm chính sau:

Thứ nhất, các bài viết khoa học

Lưu Quốc Thái (2013), *Bàn về hình thức sử dụng đất và một số kiến nghị đối với Luật đất đai*, Tạp chí Khoa học pháp lý. Theo tác giả hình thức sử dụng đất là một khái niệm tương ứng (đồng bộ hóa) với các hình thức phân phối đất đai của Nhà nước và gắn liền với từng trường hợp sử dụng đất.

Ninh Thị Hiền (2016), *Hoạt động trao quyền sử dụng đất của nhà nước tại Hoa Kỳ và bài học kinh nghiệm cho Việt Nam*, Tạp chí Luật học, Số 12/2016.

Phạm Hoàng Linh (2022), *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. <http://lapphap.vn/Pages/TinTuc/211006/Phap-luat-ve-giao-dat--cho-thue-dat-de-thuc-hien-du-an-dau-tu--mot-so-bat-cap-va-huong-hoan-thien.html>, cập nhật 18/3/2022.

Đoàn Văn Bình, *“Thực trạng pháp luật kinh doanh bất động sản du lịch ở Việt Nam và kiến nghị hoàn thiện”*. Chuyên trang Tạp chí điện tử Pháp luật Quản lý (2020) <https://phapluatquanly.vietnamhoinhap.vn/z/thuc-trang-phap-luat-kinh-doanh-bat-dong-san-du-lich-o-viet-nam-va-kien-nghi-hoan-thien---n-31753>.

Lê Thị Thu, *“Những hạn chế, bất cập của Luật Đất đai 2013 và các luật khác có liên quan về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư và sự cần thiết phải sửa đổi, bổ sung”*, Kỷ yếu hội thảo khoa học cấp trường, Đại học Luật Hà Nội năm 2020.

Nguyễn Thanh Hà, *“Bất cập trong vấn đề giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh và đề xuất hoàn thiện”*, Tạp chí điện tử Luật sư Việt Nam, 26/5/2021.

Thứ hai, các luận văn, luận án khoa học

Phùng Đình Quân (2016), *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 ĐH Luật Hà Nội.

Nguyễn Khánh Ly (2016), *Pháp luật về thuê đất ở Việt Nam hiện nay*, Luận án tiến sĩ luật học, Học viện Khoa học xã hội.

Hoàng Văn Hậu (2018), *Pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất*, Luận văn thạc sĩ luật học, Viện Đại học Mở Hà Nội.

Luận văn kế thừa nền tảng lý luận pháp luật về về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản trên cơ sở phân tích chuyên sâu thực trạng các quy định pháp luật hiện hành và thực tiễn thi hành để tìm ra những bất cập, nguyên nhân của những bất cập, đánh giá tính tương thích giữa các quy định nhằm tới việc kiến nghị hoàn thiện lĩnh vực pháp luật này cả về phương diện lập pháp, tư pháp và thực hành.

Luận văn được xây dựng trên cơ sở nghiên cứu của bản thân kết hợp tham khảo thông tin tại các nguồn tham khảo nhưng nghiên cứu có hệ thống hơn pháp luật trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Mục đích nghiên cứu của Luận văn nhằm đề xuất các giải pháp hoàn thiện và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Để thực hiện được mục đích nói trên luận văn có bốn nhiệm vụ cụ thể sau:

Một là, làm rõ cơ sở lý luận về hoạt động trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản (Khái niệm, đặc điểm về trao QSDĐ cho các chủ thể KDBĐS)

Hai là, làm rõ cơ sở lý luận về hoạt động trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản (Khái niệm, nội dung pháp luật về trao QSDĐ cho các chủ thể KDBĐS)

Ba là, đánh giá thực trạng pháp luật pháp luật về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản; chỉ ra một số hạn chế của pháp luật hiện hành.

Bốn là, đánh giá thực tiễn thực hiện pháp luật về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản; chỉ ra một số vướng mắc trong thực tiễn.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu của luận văn

- Một số lý luận pháp luật và các quan điểm, chủ trương, đường lối chính sách của Đảng và Nhà nước về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản;

- Quy định pháp luật hiện hành về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản tại theo Luật đất đai năm 2013, Luật KDBĐS năm 2014, Luật Nhà ở năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Thực tiễn áp dụng pháp luật trao QSDĐ ở Việt Nam thể hiện tại các bản án, các quyết định hành chính và các hợp đồng thỏa thuận.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Về nội dung: Luận văn chỉ tập trung nghiên cứu pháp luật về trao quyền SDĐ trong KBĐS trong phạm vi 3 nội dung chủ yếu: (i) Quy trình trao quyền SDĐ; (ii) Hình thức trao quyền SDĐ; (iii) Trình tự và thủ tục trao quyền SDĐ

Về thời gian: Từ năm 2017 đến năm 2020.

Về địa bàn: Cả nước.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận

Luận văn được thực hiện dựa trên cơ sở phương pháp luận của chủ nghĩa Mác-Lê nin, quan điểm đường lối của Đảng và Nhà nước về chính sách đất đai và phát triển thị trường quyền sử dụng đất và thị trường KDBĐS.

5.1. 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 và tổng hợp: Phương pháp này được sử dụng trong tất cả các chương của luận văn để phân tích các khái niệm, phân tích quy định của pháp luật, các số liệu,...

Phương pháp so sánh: Được sử dụng trong luận văn để so sánh một số quy định của pháp luật trong các văn bản khác nhau;

Phương pháp nghiên cứu điển hình: Sử dụng nghiên cứu phân tích việc áp dụng pháp luật. Qua nghiên cứu, chỉ ra những hạn chế trong áp dụng pháp luật.

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

6 . Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của Luận văn

Thứ nhất, ý nghĩa khoa học

Luận văn đã phân tích, làm sáng tỏ những vấn đề lý luận về hoạt động trao quyền sử dụng đất từ Nhà nước cho các chủ thể kinh doanh bất động sản tại Việt Nam; luận văn đã xác định, phân tích và chỉ ra ba hình thức trao quyền sử dụng đất là: (i) giao đất, (ii) cho thuê đất, (iii) công nhận quyền sử dụng đất; luận văn đã phân tích các hạn chế những bất cập của pháp luật hiện hành về hoạt động trao quyền sử dụng đất ở Việt Nam làm cơ sở cho các giải pháp; từ đó luận văn đưa ra các nhóm giải pháp hoàn thiện pháp luật nhằm hoàn thiện pháp luật về trao quyền sử dụng đất từ Nhà nước cho các chủ thể kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.

Thứ hai, ý nghĩa thực tiễn

Luận văn đã đánh giá thực tiễn áp dụng pháp luật chỉ ra những vướng mắc và nguyên nhân của vướng mắc; từ đó đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật.

Luận văn là tài liệu tham khảo có giá trị đối với sinh viên, những người làm công tác nghiên cứu và những người làm công tác thực tiễn trong lập pháp, hành pháp và tư pháp cũng như mọi đối tượng của quản lý nhà nước về đất đai.

7. Kết cấu luận văn

Ngoài phần Mở đầu và Kết luận, kết cấu luận văn được chia làm 3 chương chính sau đây:

Chương 1: Một số vấn đề lý luận pháp luật về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản

Chương 2: Thực trạng pháp luật về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản và thực tiễn thực hiện tại Việt Nam

Chương 3: Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.

Chương 1.
MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ TRAO QUYỀN
SỬ DỤNG ĐẤT CHO CÁC CHỦ THỂ KINH DOANH BẤT
ĐỘNG SẢN

1.1. Khái quát về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản

1.1.1. Khái quát về hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản

1.1.1.1. Khái niệm về kinh doanh bất động sản

Kinh doanh bất động sản là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản nhằm mục đích sinh lợi².

Kinh doanh bất động sản gắn liền với quyền tự do của con người, Điều 33 Hiến pháp 2013. Kinh doanh bất động sản cũng gắn liền với nghĩa vụ chấp hành pháp luật của các NĐT.

Tóm lại, *Đầu tư kinh doanh bất động sản là tổng thể việc tổ chức các hoạt động kinh tế, các biện pháp kỹ thuật, quản lý, pháp lý dựa trên cơ sở sử dụng các quan hệ hàng hóa tiền tệ nhằm thu được lợi nhuận của NĐT.*

1.1.1.2. Hình thức đầu tư kinh doanh bất động sản

Dưới góc độ luật thực định thì LĐĐ năm 2013 và Luật KDBĐS năm 2014 quy định về các hình thức đầu tư kinh doanh bất động sản của các chủ thể trên thị trường QSDĐ bao gồm:

(1) Đối với đất được nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua;

(2) Đối với đất được nhà nước giao thì được chuyển nhượng QSDĐ dưới hình thức phân lô, bán nền theo quy định của pháp luật về đất đai; đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng QSDĐ gắn với hạ tầng kỹ thuật đó;

(3) Đối với đất được Nhà nước cho thuê thì được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê; đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua;

² Điều 3 LKDBĐS 2014

(4) Đối với đất được Nhà nước công nhận QSDĐ thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;

(5) Đối với đất nhận chuyển nhượng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua.

(6) Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của NĐT để xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua.

(7) Đối với đất thuê, đất nhận chuyển nhượng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích SDĐ.

1.1.2. Khái niệm về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản

Trao QSDĐ chưa được định nghĩa trong các văn bản pháp luật Việt Nam. LĐĐ năm 2003 và LĐĐ 2013 chỉ liệt kê 3 hình thức trao QSDĐ đó là giao QSDĐ, cho thuê QSDĐ và công nhận QSDĐ.

Nhà nước trao QSDĐ dưới hình thức công nhận QSDĐ là việc Nhà nước trao QSDĐ cho người đang SDĐ ổn định mà không có nguồn gốc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu đối với thửa đất xác định (Điều 3 LĐĐ 2013). Khi được công nhận QSDĐ thì NSĐĐ phải nộp tiền SDĐ (Điều 107 LĐĐ 2013). Thời hạn công nhận QSDĐ từ 50 năm đến 70 năm (Điều 25 Nghị định 43/2014/NĐCP).

Từ những phân tích trên, theo tác giả có thể hiểu:

Trao quyền sử dụng đất từ nhà nước cho các chủ thể kinh doanh bất động sản là một giao dịch trong đó Nhà nước thông qua cơ quan đại diện về bản chất là bán cho người sử dụng đất một quyền tài sản đối với một diện tích đất trong một thời hạn và điều kiện sử dụng đất nhất định để thu về một khoản tiền, hoặc một lợi ích tương ứng.

1.1.3. Đặc điểm về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản

Thứ nhất, hoạt động trao QSDĐ khẳng định quyền lực nhà nước khi nhà nước đại diện cho sở hữu toàn dân về đất đai trong việc điều phối, định đoạt chủ thể nào có quyền phát triển đất.

Thứ hai, hoạt động trao QSDĐ tạo ra động lực tìm kiếm lợi nhuận trong hoạt động kinh doanh của NĐT, là nguồn gốc sự giàu có của các quốc gia.

Thứ ba, từ hoạt động trao QSDĐ từ Nhà nước là cơ sở để tạo ra giá trị thặng dư, lợi nhuận cho các chủ thể kinh doanh.

Thứ tư, trong hoạt động trao QSDĐ của Nhà nước có sự phối hợp của nhiều bên liên quan.

Thứ năm, KDBĐS là hoạt động đầu tư lớn và lâu dài, việc nhận trao QSDĐ từ Nhà nước của các NĐT đòi hỏi phải có nguồn vốn lớn.

1.2. Khái quát pháp luật về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản

1.2.1. Khái niệm pháp luật về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản

Pháp luật đất đai là một trong những công cụ để Nhà nước điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh trong lĩnh vực đất đai, trong đó có quan hệ về giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại. Quá trình Nhà nước giao đất có thu tiền SDD; cho thuê đất hoặc công nhận QSDD là một quá trình rất dài, từ thời điểm bắt đầu xây dựng quy hoạch, kế hoạch SDD, CĐT làm thủ tục xin giao đất, cho thuê đất; tổ chức đấu giá quyền SDD, CĐT thực hiện các thủ tục hành chính và nghĩa vụ tài chính liên quan, Nhà nước ra quyết định giao đất, cho thuê đất. Quá trình này gồm nhiều khâu, nhiều công đoạn, với nhiều yêu cầu về thủ tục pháp lý, về tài chính, về năng lực của CĐT, về quỹ đất, về không gian, kiến trúc, xây dựng, về hồ sơ, thiết kế, bản vẽ, thi công...

Như vậy, có thể hiểu: “*Pháp luật về trao quyền SDD cho các chủ thể KDBĐS là tổng hợp các quy phạm pháp luật điều chỉnh về mối quan hệ giữa nhà nước và các chủ thể KDBĐS dưới góc độ: (i) Quy trình trao quyền QSDĐ; (ii) Hình thức trao quyền QSDĐ; (iii) Trình tự, thủ tục trao QSDĐ*”.

1.2.2. Nội dung pháp luật về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản

1.2.2.1. Quy định về quy trình trao quyền sử dụng đất từ nhà nước cho các chủ thể kinh doanh bất động sản

Thứ nhất, quy trình mang yếu tố “chính trị” của hoạt động trao QSDĐ chi phối, kiểm soát và phân phối việc sử dụng đất đai của tất cả các nhóm lợi ích trong xã hội.

Thứ hai, quy trình hành chính là giai đoạn tổ chức thực hiện đồ án quy hoạch và kế hoạch SDD đã được phê duyệt.

Thứ ba, quy trình dân sự là quá trình thực hiện các quyết định của quy trình hành chính. Quy trình dân sự là quy trình lưu thông hàng hóa, là quá trình lưu thông những giá trị trao đổi, được xác định dưới hình thức giá cả. Quy trình dân sự có nội hàm gần như tương ứng với quy trình thị trường (market process).

1.2.2.2. Quy định về hình thức trao quyền sử dụng đất từ nhà nước cho các chủ thể kinh doanh bất động sản

Thứ nhất, hình thức 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 địa³.

Thứ hai, hình thức cho thuê đất

Cho thuê đất là hoạt động chuyển giao đất từ Nhà nước sang cho người sử dụng bằng một hợp đồng thuê đất dựa trên quyết định cho thuê đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, và người thuê đất phải trả tiền thuê đất cho Nhà nước trong thời gian thuê.

Thứ ba, công nhận QSDĐ

Công nhận QSDĐ là việc Nhà nước trao QSDĐ cho người đang SDD ổn định mà không có nguồn gốc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu đối với thửa đất xác định⁴.

1.2.2.3. Quy định về trình tự, thủ tục trao quyền sử dụng đất từ nhà nước cho các chủ thể kinh doanh bất động sản

³ Bộ Tư pháp, Từ điển luật học, Nxb. Từ điển Bách khoa, 2006., tr.77

⁴ Lưu Quốc Thái (2016), Những vấn đề pháp lý về thị trường quyền sử dụng đất Việt Nam, Nxb. Hồng Đức, tr.89

Trình tự, thủ tục trao QSDĐ từ nhà nước cho các chủ thể KDBDS được thực hiện bởi cơ quan hành chính nhà nước. Trình tự này được pháp luật đất đai quy định nhằm phản ánh nhiệm vụ, quyền hạn của các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai. Việc quy định về trình tự, thủ tục nhằm giúp cơ quan quản lý nhà nước thực hiện tốt chức năng quản lý và các tổ chức cá nhân liên quan đánh giá nhiệm vụ của cơ quan nhà nước, tránh việc xác định nhiệm vụ của các quan chức không thống nhất, hành động tùy tiện, trùng lặp và cơ hội thực hiện hành vi tham nhũng.

1.3. Các yếu tố tác động pháp luật và thực thi pháp luật về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản

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

Chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai chi phối đến pháp luật về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản góp được thể hiện ở những nội dung như sau:

Thứ nhất, chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai quyết định đến các hình thức trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản. Tùy thuộc vào mục đích sử dụng đất, điều kiện mà bên có nhu cầu sử dụng đất theo hình thức giao đất, thuê hoặc công nhận QSDĐ

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.

Thực thi chế độ sở hữu toàn dân về đất đai, trước hết cần phân định rõ trên cơ sở pháp luật vai trò của Nhà nước là đại diện cho chủ sở hữu toàn dân, với quyền sử dụng đất của người dân, đồng thời phải phân định rõ các quyền của người sử dụng đất. Thừa nhận đất đai là một loại hàng hóa đặc biệt, đòi hỏi việc xử lý vấn đề liên quan đến đất đai phải bảo đảm mối quan hệ hài hòa về lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư với người dân. Tôn trọng quyền sử dụng đất đai hợp pháp của người dân gắn liền với quyền cư trú, quyền có nhà ở và việc làm mà Hiến pháp quy định.

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

Thứ nhất, thống nhất nhận thức về nền kinh tế thị trường ở nước ta. Nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa mà nước ta xây dựng là nền kinh tế vận hành đầy đủ, đồng bộ theo các quy luật của kinh tế thị trường, đồng thời bảo đảm định hướng xã hội chủ nghĩa phù hợp với từng giai đoạn phát triển của đất nước; kế thừa có chọn lọc những thành tựu phát triển kinh tế thị trường của nhân loại, kinh nghiệm tổng kết từ thực tiễn hơn 30 năm đổi mới; có hệ thống pháp luật, cơ chế, chính sách và các yếu tố thị trường, các loại thị trường đầy đủ, đồng bộ, vận hành thông suốt, gắn kết chặt chẽ với các nền kinh tế trên thế giới; vai trò, chức năng của Nhà nước và thị trường được xác định và thực hiện phù hợp với thông lệ, nguyên tắc, chuẩn mực quốc tế phổ biến.

Thứ hai, tiếp tục hoàn thiện thể chế về sở hữu, phát triển các thành phần kinh tế, các loại hình doanh nghiệp; Thể chế hoá đầy đủ quyền sở hữu tài sản của Nhà nước, tổ chức và cá nhân đã được quy định trong Hiến pháp năm 2013.

Thứ ba, hoàn thiện thể chế phát triển các thành phần kinh tế, các loại hình doanh nghiệp.

Thứ tư, hoàn thiện thể chế phát triển đồng bộ các yếu tố thị trường và các loại thị trường.

Thứ năm, hoàn thiện thể chế để phát triển đồng bộ, vận hành thông suốt các thị trường.

Thứ sáu, hoàn thiện thể chế đẩy mạnh, nâng cao hiệu quả hội nhập kinh tế quốc tế, nâng cao năng lực lãnh đạo của Đảng, vai trò xây dựng và thực hiện thể chế kinh tế của Nhà nước; phát huy quyền làm chủ của nhân dân trong hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa; Nâng cao năng lực xây dựng và thực hiện thể chế của Nhà nước; Phát huy quyền làm chủ của nhân dân, sự tham gia của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức chính trị xã hội, xã hội nghề nghiệp.

1.3.3. Cam kết hội nhập quốc tế tác động quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản

Hội nhập quốc tế là một trong những động lực quan trọng để phát triển kinh tế xã hội, thúc đẩy hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

Liên quan đến hình thức cho thuê QSDĐ từ Nhà nước trong phần cam kết chung thể hiện Các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cho phép thuê đất để thực hiện dự án đầu tư của mình. Thời hạn thuê đất phải phù hợp với thời hạn hoạt động của các doanh nghiệp này, được quy định trong giấy phép đầu tư. Thời hạn cho thuê đất sẽ được gia hạn khi thời hạn hoạt động của doanh nghiệp có vốn đầu tư của nước ngoài được cơ quan có thẩm quyền gia hạn, được quy định trong phần cam kết chung.

Như vậy, qua việc liệt kê trên cho thấy các NĐT nước ngoài đã được phép đầu tư tại Việt Nam các dự án KDBĐS. Trong quá trình tiến hành hoạt động đầu tư các bên có sử dụng các hiệp định của WTO hay không còn tùy thuộc vào thái độ của nước chủ nhà và NĐT.

Tiểu kết Chương 1

Chương 1 Luận văn đã nghiên cứu khái niệm về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản pháp luật về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản; chỉ ra nội dung của pháp luật điều chỉnh về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản.

Các yếu tố tác động về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản được luận văn nghiên cứu chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai, quan điểm và chính sách pháp luật về thị trường bất động sản và cam kết hội nhập quốc tế tác động quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản.

Xuất phát từ quy định đất đai thuộc sở hữu toàn dân, việc trao quyền sử dụng đất nói chung và các chủ thể trong kinh doanh bất động sản nói riêng luôn là vấn đề quan trọng xác định mức độ của “quyền” đảm bảo quyền lợi cho các chủ thể trong hoạt động kinh doanh.

Chương 2.

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ TRAO QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO CÁC CHỦ THỂ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT TẠI VIỆT NAM

2.1. Thực trạng pháp luật về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản

2.1.1. Quy định pháp luật về quy trình trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản

2.1.1.1. Quy trình có tính tổng thể trong hoạt động trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản

Trong quy trình tổng thể, việc lập đề án quy hoạch và kế hoạch SDD theo quy định của LDD 2013 thuộc ba cấp: cấp quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện. Thẩm quyền thuộc Quốc hội, Chính phủ, UBND các cấp và HĐND các cấp thuộc hai nhánh lập pháp và hành pháp. Đề án quy hoạch và kế hoạch SDD là cơ sở định hình thị trường BĐS, về cơ bản liên quan đến việc tham gia của toàn dân nhằm tích hợp các quyết định khác nhau về tương lai của việc SDD theo thời gian và không gian. Quy trình lập quy hoạch kế hoạch SDD gồm các bước sau:

Bước 1: Lập quy hoạch kế hoạch SDD

Bước 2: Lấy ý kiến nhân dân về quy hoạch, kế hoạch SDD.

Bước 3: Thẩm định quy hoạch, kế hoạch SDD

Bước 4: Quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch SDD

2.1.1.2. Quy trình hành chính trong hoạt động trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản

Thứ nhất, Quy định về thẩm quyền trao QSDĐ theo thủ tục hành chính

Tại Việt Nam đất đai thuộc sở hữu toàn dân, nhưng toàn dân là một khái niệm chính trị mà không phải là một khái niệm pháp lý, điều đó có nghĩa toàn dân là một cộng đồng người bao gồm 90 triệu người Việt Nam không thể là chủ thể của một quan hệ pháp luật chủ sở hữu đất đai.

Thứ hai, Căn cứ trao QSDĐ theo thủ tục hành chính

Với quy định về thẩm quyền trao QSDĐ gắn liền với trình tự thủ tục trong trao QSDĐ là các cơ quan quản lý hành chính nhà nước.

2.1.1.3. Quy trình dân sự trong hoạt động trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản

Quá trình chuyển QSDĐ từ Nhà nước vào trong giao lưu dân sự của Việt Nam qua hai hình thức là giao đất và cho thuê đất, là cơ sở hình thành thị trường QSDĐ sơ cấp. Thị trường QSDĐ sơ cấp còn gọi là thị trường cấp một, là nơi diễn ra sự phân bổ đất đai lần đầu từ Nhà nước.

Việc trao QSDĐ từ Nhà nước bằng hình thức thuê đất thông qua hợp đồng, giao dịch có đầy đủ các yếu tố của một hợp đồng, đặc biệt là có việc đề nghị và chấp nhận đề nghị xác lập giao dịch, có sự gặp gỡ ý chí của các bên. Với ví dụ trên cho thấy quy trình tiến tới giao kết hợp đồng cho thuê đất gồm hai bước:

*Bước 1: Ban hành quyết định hành chính cho thuê đất, nếu quyết định này không xác định cho công ty nào được thuê đất mà chỉ giới hạn những loại hình công ty được quyền tiếp cận QSDĐ và tổ chức đấu giá khu đất hoặc đàm phán thương lượng với NĐT thì giá trị QSDĐ hay là địa tô thu về cho ngân sách nhà nước sẽ cao.

* Bước 2: Sở TN & MT sẽ ký hợp đồng cho thuê đất với NĐT trúng đấu giá hoặc đạt được thỏa thuận.

2.1.2. Quy định pháp luật về hình thức trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản

2.1.2.1. Quy định pháp luật về hình thức giao đất

Theo quy định tại Điều 55 LĐĐ 2013 đối tượng được giao đất là: Tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê; Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê; Tổ chức kinh tế được giao đất thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng.

Điều kiện giao đất áp dụng đối với nhà đầu tư Điều 58 LĐĐ 2013: Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư; Ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư;

Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác. Quy định này sẽ giúp lựa chọn được nhà đầu tư có năng lực triển khai dự án, khắc phục tình trạng chạy dự án vì mục đích đầu cơ, bảo đảm tính khả thi trong việc triển khai, hạn chế tình trạng giao đất tràn lan cho nhà đầu tư và chậm đưa đất vào sử dụng, lãng phí tài nguyên đất.

2.1.2.2. Quy định pháp luật về hình thức cho thuê đất

Theo quy định tại Điều 56 LĐĐ 2013 quy định các tổ chức KDBĐS SĐĐ để sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; đất để thực hiện dự án đầu tư nhà ở để cho thuê thì SĐĐ dưới hình thức thuê đất.

Thời hạn cho thuê đất đối với các NĐT không quá 50 năm, đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm. Đối với dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn mà cần thời hạn dài hơn thì thời hạn cho thuê đất không quá 70 năm (Điều 126 LĐĐ 2013). Hết thời hạn thuê đất nếu không được gia hạn Nhà nước sẽ thu hồi đất (Điều 65 LĐĐ 2013). Đối với dự án kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê hoặc để cho thuê mua thì thời hạn giao đất cho NĐT được xác định theo thời hạn của dự án; người mua nhà ở gắn liền với QSDĐ được SĐĐ ổn định lâu dài (Điều 126 LĐĐ 2013). Các NĐT được SĐĐ ổn định lâu dài trong trường hợp: Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa;

2.1.2.3. Quy định pháp luật về hình thức công nhận quyền sử dụng đất

Điều kiện để được nhà nước công nhận QSDĐ là tổ chức phải SĐĐ đúng mục đích (Điều 102 LĐĐ 2013) thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định hình thức SĐĐ theo quy định của pháp luật, sử dụng ổn định (Điều 169.1.1 LĐĐ 2013) và lâu dài. Trong trường hợp tổ chức SĐĐ không có giấy tờ quy định như: sổ mục kê, sổ kiến điền, một trong các giấy tờ được lập trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất, bản tổng hợp các trường hợp SĐĐ hợp pháp do UBND cấp xã hoặc Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã xác định người đang SĐĐ là hợp pháp..., thì tổ chức được SĐĐ theo hình

thức SDD giao đất hoặc thuê đất và nếu như trong những giấy tờ này mà không ghi thời hạn SDD hoặc có ghi thời hạn SDD nhưng không phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai thì thời hạn SDD được xác định từ 50 đến 70 năm, Điều 25 Nghị định 43/2014/NĐCP, sửa đổi bổ sung bởi Nghị định 148/2020/NĐCP.

Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận lần đầu chỉ xảy ra đối với các tổ chức có SDD trong quá trình thay đổi hoàn cảnh lịch sử của đất nước, các tổ chức tiếp nhận các cơ sở cũ hoặc được nhà nước trao trước thời điểm pháp luật đất đai chính thức công nhận các hình thức trao QSDĐ. Về hình thức và thời hạn SDD giống với hình thức giao đất hoặc cho thuê đất. Khi cấp giấy chứng nhận nhà nước không giao đất trên thực địa.

2.1.3. Quy định pháp luật về trình tự, thủ tục trao quyền sử dụng đất từ nhà nước cho các chủ thể kinh doanh bất động sản

2.1.3.1. Quy định về giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá

Đất do nhà nước giao để quản lý. Trình tự, thủ tục được thực hiện qua các bước cơ bản sau:

Bước 1: lập phương án đấu giá QSDĐ: Sở TN&MT hoặc Phòng TN&MT báo cáo UBND cùng cấp chỉ đạo các đơn vị đang được giao quản lý các loại đất nêu trên lập phương án đấu giá, trình UBND cùng cấp phê duyệt.

Bước 2: chuẩn bị hồ sơ đấu giá QSDĐ: Đơn vị được giao tổ chức việc đấu giá chuẩn bị hồ sơ của các thửa đất đấu giá chuyển đến cơ quan tài nguyên môi trường để thẩm định trước khi UBND có thẩm quyền quyết định đấu giá QSDĐ.

Bước 3: quyết định đấu giá QSDĐ: UBND cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá QSDĐ, căn cứ vào hồ sơ của đơn vị tổ chức thực hiện đấu giá và ý kiến thẩm định của cơ quan TN&MT.

Bước 4: xác định và phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá: Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức thực hiện việc xác định giá khởi điểm của thửa đất (gồm giá đất, hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với đất (nếu có) trình UBND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương phê duyệt. Giá khởi điểm của thửa đất đấu giá là căn cứ để thực hiện bán đấu giá QSDĐ.

Bước 5: lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá QSDĐ: Đơn vị tổ chức thực hiện việc bán đấu giá QSDĐ tổ chức lựa chọn, thực hiện thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá QSDĐ371. Một số trường hợp cơ quan tài nguyên môi trường đề xuất đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá.

Bước 6: thực hiện cuộc bán đấu giá: đơn vị tổ chức thực hiện việc bán đấu giá tài sản có trách nhiệm cử giám sát việc thực hiện cuộc bán đấu giá QSDĐ, tùy từng trường hợp sẽ mời tham dự và giám sát của đại diện Sở tài nguyên môi trường, tư pháp, tài chính, chính quyền địa phương nơi có đất. Kết quả có biên bản kết quả thực hiện cuộc bán đấu giá.

Bước 7: phê duyệt kết quả đấu giá QSDĐ: Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá bàn giao hồ sơ và biên bản kết quả thực hiện cuộc bán đấu giá cho đơn vị tổ chức thực hiện việc bán đấu giá lập hồ sơ gửi cơ quan tài nguyên môi trường để trình UBND cấp có thẩm quyền ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá QSDĐ.

Bước 8: nộp tiền SĐĐ và tiền thuê đất, người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp tiền SĐĐ và chuyển chứng từ cho cơ quan tài nguyên môi trường làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất, cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Bước 9: cấp giấy chứng nhận QSDĐ và giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá. Sau khi nhận được chứng từ nộp tiền trúng đấu giá Cơ quan tài nguyên môi trường trình UBND cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất. Sau đó Cơ quan TN&MT chủ trì, phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện bán đấu giá QSDĐ và UBND xã, phường nơi có đất để bàn giao đất trên thực địa và trao giấy chứng nhận cho người trúng đấu giá.

2.1.3.2. Quy định về giao đất, cho thuê đất không theo hình thức đấu giá

Giao đất, cho thuê đất không theo hình thức đấu giá, hay còn gọi là hình thức chỉ định NĐT trong trường hợp NĐT có QSDĐ hợp pháp hoặc nhận chuyển quyền SĐĐ ở để xây dựng nhà ở thương mại (Điều 21,23 Luật Nhà ở năm 2014), cho phép chuyển mục đích

SDD đối với tổ chức mà phải nộp tiền SDD; tính giá trị QSDĐ khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước mà doanh nghiệp cổ phần SDD thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền SDD, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; tính tiền thuê đất đối với trường hợp doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; Trường hợp đất đưa ra đấu giá QSDĐ mà không có người tham gia hoặc trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc đấu giá ít nhất là 02 lần nhưng không thành và các trường hợp khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định (Điều 114 và Điều 118 LĐĐ 2013).

2.1.4. Một số hạn chế pháp luật về quy trình trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản

Một là, quy định về xác định giá đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất chưa phù hợp với thực tế.

Hai là, quy định về điều kiện để nhà đầu tư được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất chưa chặt chẽ.

Ba là, quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư còn có nhiều trường hợp kéo dài gây khó khăn cho chủ đầu tư thực hiện dự án do người bị thu hồi đất không chấp nhận giá đền bù đã ảnh hưởng trực tiếp đến giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

Bốn là, thiếu hành lang pháp lý quy định hoạt động kinh doanh đối với loại bất động sản du lịch.

2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản tại Việt Nam

2.2.1. Thực tiễn thực hiện pháp luật về quy trình trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản

2.2.1.1. Thực tiễn thực hiện pháp luật về quy trình tổng thể trong trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản

Thứ nhất, quy hoạch kế hoạch SDD là hoạt động định hình thị trường BĐS nhưng không có sự tham gia của các chủ thể thị trường, dẫn đến nhà nước sẽ có những quyết định không phù hợp với thị trường, không tạo động lực cho sự phát triển thị trường BĐS⁵.

⁵ Xây dựng dự án kinh doanh bất động sản phải phù hợp với quy hoạch đô thị, truy cập 25/3/2022 tại: <https://tapchitaichinh.vn/thi-truong-tai-chinh/xay-dung-du-an-kinh-doanh-bat-dong-san-phai-phu-hop-voi-quy-hoach-do-thi-84318.html>

Thứ hai, vắng bóng sự tham gia của các tổ chức dân sự trong quá trình lập quy hoạch, như các hiệp hội KDBĐS, hiệp hội ngân hàng trong hoạt động tài trợ vốn cho các dự án và các tổ chức dân sự khác liên quan đến việc bảo vệ tài nguyên môi trường cảnh quan thiên nhiên.

Thứ ba, đồ án quy hoạch lấy đề ý kiến nhân dân không chi tiết vẫn còn ở tầm vĩ mô nên người dân không thể hiểu để đóng góp ý kiến một cách hiệu quả.

Thứ tư, trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch SDD, cơ quan chịu trách nhiệm chủ trì việc lập quy hoạch, kế hoạch SDD được thuê tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch SDD.

Thứ năm, không có sự tham gia của cơ quan tư pháp với tư cách giám sát thực hiện pháp luật của cơ quan hành pháp trong quá trình lập quy hoạch kế hoạch SDD.

2.2.1.2. Áp dụng quy định pháp luật về quy trình hành chính trong hoạt động trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản

Thứ nhất, Nhà nước chưa quản lý tốt diện tích đất chưa trao cho NSDD do chưa có cơ chế phân biệt đất chưa trao cho người sử dụng đất đi kèm với thẩm quyền quản lý loại đất này.

Thứ hai, Nhà nước mất kiểm soát về hoạt động trao quyền đối với QSDĐ chưa trao cho NSDD do thẩm quyền trao QSDĐ bị phân tán cho nhiều cơ quan khác nhau.

Thứ ba, cơ chế phân quyền phân mảnh chức năng của các cơ quan có thẩm quyền chuyên môn dẫn đến nhiều cơ quan cùng chịu trách nhiệm, nhưng không có cơ quan nào chịu trách nhiệm chính. .

2.2.1.3. Áp dụng quy định pháp luật về quy trình dân sự trong hoạt động trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản

Thứ nhất, cơ chế thị trường chưa được xem trọng trong hoạt động trao QSDĐ.

Thứ hai, thị trường đất đai đã được hình thành trên văn bản pháp luật nhưng trên thực tế kém phát triển và kém hoàn thiện.

2.2.2. Thực tiễn thực hiện các quy định pháp luật về hình thức trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản

Thứ nhất, việc giao đất, cho thuê đất trong KDBĐS 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 hai, 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 ba, thực tế hiện nay xuất hiện nhiều loại hoạt động kinh doanh BĐS hỗn hợp, trong đó có hoạt động xây dựng BĐS, 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. Theo đó, xuất hiện một số hệ lụy kèm theo là:

Một là, không rõ ràng trong phương thức trao quyền SDD để thực hiện DADT.

Hai là, giao đất, cho thuê đất trong KDBĐS ở tại một số tỉnh, thành phố trong thời gian qua cho thấy chúng đang được biến tướng cho các mục đích kinh doanh hỗn hợp nhưng được núp dưới hình thức xây dựng nhà ở để bán (thực chất đó là bán các căn hộ khách sạn Condotel) mà không phải là NƠTM với mục đích để ở⁶.

2.2.3. Thực tiễn thực hiện các quy định pháp luật về trình tự, thủ tục trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản

Thứ nhất, có sự phân biệt hai trình tự thủ tục trao QSDĐ qua tiêu chí số tiền nộp cho ngân sách nhà nước, nên dẫn đến sự lạm dụng của các cơ quan nhà nước trong việc áp dụng trình tự, thủ tục trao quyền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá.

Thứ hai, có sự bất bình đẳng trong tiếp cận QSDĐ giữa doanh nghiệp nhà nước với doanh nghiệp thuộc thành phần kinh tế tư nhân thông qua tiêu chí tiếp cận quyền sử dụng đất.

⁶ Bàn giải pháp tháo gỡ vướng mắc cho bất động sản du lịch; truy cập 10/5/2022 tại: <https://thitruongtaichinhntiente.vn/ban-giai-phap-thao-go-vuong-mac-cho-bat-dong-san-du-lich-40546.html>

Thứ ba, không tồn tại cơ chế cạnh tranh trong trình tự thủ tục trao quyền sử dụng đất theo trình tự thủ tục hành chính.

Tiểu kết Chương 2

Chương 2 luận văn đã nghiên cứu thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản. Qua nghiên cứu tác giả rút ra một số kết luận sau đây:

Trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản được thực hiện dưới nhiều hình thức khác nhau. Luận văn đã nghiên cứu thực trạng pháp luật về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể trong kinh doanh bất động sản ở Việt Nam. Qua nghiên cứu cho thấy những năm gần đây đã có những quy định phù hợp với thực tiễn; tuy nhiên do điều kiện phát triển kinh tế xã hội nên một số quy định trong LDD 2013 và luật có liên quan không còn phù hợp. Luận văn đã đánh giá làm cơ sở cho các giải pháp.

Thực tiễn áp dụng pháp luật về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản từ quy hoạch, trình tự thủ tục hành chính hay dưới góc độ giao dịch chủ thể đặc biệt là Nhà nước với các chủ thể sử dụng đất còn những bất cập. Dưới góc độ pháp luật, luận văn đã chỉ ra một số hạn chế pháp luật về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản.

Chương 3.

ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ TRAO QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO CÁC CHỦ THỂ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TẠI VIỆT NAM

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản tại Việt Nam

3.1.1. Hoàn thiện pháp luật về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản đảm bảo chế độ sở hữu toàn dân về đất đai ở Việt Nam

Trong thị trường sơ cấp về đất đai Nhà nước nắm ưu thế tuyệt đối khi chuyển giao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất bằng quyết định hành chính. Trong khi đó, ở các nước thừa nhận chế độ sở hữu tư nhân về đất đai, các chủ sở hữu đất đai khác có quyền sở hữu đất đai bằng cách hình thức: bán đứt hay cho thuê. Như vậy, tiếp nhận quyền sử dụng đất chỉ xảy ra một trong hai khả năng: xác lập quyền sở hữu đất đai cho người có nhu cầu mua đất như các tài sản khác; chuyển giao đất cho người khác bằng hình thức thuê trên cơ sở thỏa thuận⁷.

Chế độ sở hữu toàn dân về đất đai đã ảnh hưởng mạnh mẽ đến các quan hệ giữa Nhà nước và người sử dụng đất, biểu hiện rõ nét nhất là ở chỗ các bên trong quan hệ này không có vị trí pháp lý bình đẳng độc lập như tính chất của một chủ thể trong quan hệ pháp luật dân sự. Người sử dụng đất chỉ được thỏa mãn về dấu hiệu của quyền sử dụng đất (quyền được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền trao đổi theo luật định chứ chưa được thỏa mãn như một quyền sở hữu thực sự (quyền về tài sản).

3.1.2. Hoàn thiện pháp luật về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản đảm bảo phù hợp với điều kiện kinh tế thị trường và yêu cầu của hội nhập quốc tế

Trong điều kiện thừa nhận sự phát triển của nền kinh tế thị trường, những quyết định của Nhà nước phải thích hợp và tuân theo quy luật khách quan của yếu tố thị trường. Dựa vào những quy luật

⁷ Phạm Văn Võ (2008), Chế độ pháp lý về sở hữu đối với đất đai ở Việt Nam hiện nay, Luận án tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Tp.Hồ Chí Minh, tr. 77

thị trường để đưa ra quyết định quản lý nhằm bảo đảm tính hiệu quả cho việc sử dụng đất đai ở Việt Nam. Trong thời gian tới, Nhà nước cần tách bạch rành mạch giữa quản lý hành chính về đất đai với chức năng quản lý kinh doanh về đất đai. Có như vậy, mới nâng cao hiệu quả quản lý đất đai và thúc đẩy sự phát triển mạnh mẽ của các giao dịch về QSDĐ trong nền kinh tế thị trường ở nước ta.

Do đó, hoàn thiện pháp luật về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản phải đặt trong mối quan hệ tổng thể giữa lý luận chế độ sở hữu toàn dân về đất đai trong điều kiện của nền kinh tế thị trường

3.1.3. Hoàn thiện pháp luật về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản phải đặt trong mối quan hệ chặt chẽ với hoàn thiện tổng thể pháp luật đất đai và các lĩnh vực khác có liên quan

Hoàn chỉnh hệ thống pháp luật, chính sách về đất đai bảo đảm hài hoà các lợi ích của Nhà nước, của người sử dụng đất, của người giao lại quyền sử dụng đất và của nhà đầu tư, tạo điều kiện thuận lợi để sử dụng có hiệu quả nguồn lực đất đai cho sự phát triển; khắc phục tình trạng lãng phí và tham nhũng đất đai. Như vậy, vấn đề hoàn thiện pháp luật về đất đai nói chung được Đảng ta rất quan tâm, thể hiện rõ sự quyết tâm chính trị của Đảng và Nhà nước trong việc xây dựng, hoàn thiện hệ thống pháp luật về đất đai nhằm khai thác có hiệu quả nguồn lực từ đất; tạo cơ sở pháp lý quan trọng cho sự phát triển các quan hệ đất đai nói chung và quan hệ trao quyền SDD nói riêng.

3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản

3.2.1. Hoàn thiện quy định quy trình trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản

Thứ nhất, quy trình tổng thể cải thiện theo hướng mở rộng và tạo cơ hội cho các tổ chức kinh doanh bất động sản, các nhóm lợi ích liên quan và nhân dân tham gia thiết lập và kiểm soát việc sử dụng đất.

Thứ hai, xác định lại chủ thể trao quyền sử dụng đất tại Việt Nam

Thứ ba, quy trình dân sự nên được mở rộng dưới hình thức phân cấp thị trường nhằm tăng cường áp dụng các biện pháp kinh tế, hạn chế việc áp dụng các biện pháp hành chính, đảm bảo các quan hệ đất đai vận động theo cơ chế thị trường có sự quản lý của Nhà nước.

3.2.2. Hoàn thiện quy định về hình thức, trình tự và thủ tục trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản

Thứ nhất, chuyển hoạt động trao quyền sử dụng đất từ cơ chế hành chính sang cơ chế thị trường.

Thứ hai, chuyển hình thức quản lý mang tính pháp lý trong hoạt động trao QSDĐ từ quyết định hành chính sang hình thức thức hợp đồng

3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản tại Việt Nam

3.3.1. Minh bạch hóa và lành mạnh hóa các thông tin liên quan đến thị trường kinh doanh bất động sản

Các thông tin liên quan đến thị trường kinh doanh bất động sản cần phải được công khai và tiếp cận một cách dễ dàng hơn, đặc biệt là thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến từng thửa đất, một cách kịp thời. Với thời đại công nghệ thông tin phát triển như hiện nay, Nhà nước cần công nghệ hóa các kế hoạch, quy hoạch sử dụng đất cũng như các dữ liệu liên quan đến địa chính toàn quốc trên mạng điện tử. Cập nhật liên tục và thường xuyên những dự án, kế hoạch phát triển, sử dụng đất đai trên toàn quốc để người dân có thể tra cứu một cách dễ dàng.

3.3.2. Tăng cường hiệu quả của hoạt động quản lý nhà nước về đất đai

Thứ nhất, nâng cao trình độ của đội ngũ cán bộ đảm nhiệm chức vụ quản lý đất đai.

Thứ hai, đổi mới và phát triển khoa học kỹ thuật, công nghệ hóa thông tin đất đai.

3.3.3. Tăng cường cơ chế giám sát của nhân dân, cơ quan tư pháp

Thứ nhất, tăng cường cơ chế giám sát của nhân dân

Quy định về giám sát hoạt động trao QSDĐ đã có nhưng sự giám sát chỉ mang tính hình thức, chức năng phản biện xã hội bị tê liệt, tính chịu trách nhiệm rất mờ nhạt.

Thứ hai, Nhà nước nên mở rộng vai trò giám sát hoạt động trao QSDĐ của cơ quan tư pháp

Để đảm bảo chức năng giám sát của Tòa án, chính sách pháp luật đất đai cần trao cho cơ quan tư pháp thẩm quyền được xem xét quyết định trao QSDĐ dưới góc độ bảo đảm nguyên tắc công bằng, dân chủ, minh bạch trong hoạt động trao QSDĐ.

Tiểu kết Chương 3

Qua nghiên cứu chương 3, tác giả rút ra một số kết luận sau đây:

Những định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật là “kim chỉ nam” cho các chủ thể là Nhà nước và chủ thể kinh doanh trong hoạt động trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản.

Hoàn thiện các quy định về trao quyền trên cơ sở định hướng đảm bảo tính minh bạch trong đó từ quy trình tổng thể, quy trình hành chính, quy trình dân sự cần xem xét trong sửa đổi LĐ 2013. Luận văn nhấn mạnh trong quy trình dân sự, hoạt động trao quyền sử dụng đất thông qua cơ chế thị trường với công cụ hợp đồng thỏa thuận như kinh nghiệm và thực tiễn tốt ở các nước được so sánh sẽ tạo điều kiện cho Nhà nước điều phối quyền sử dụng đất cho mục đích phát triển kinh tế một cách tối ưu nhất. Luận văn cũng chỉ rõ ba nguyên tắc khung mà các nước có nền kinh tế thị trường phát triển đã áp dụng trong hoạt động trao quyền sử dụng đất là nguyên tắc phát triển bền vững, nguyên tắc quản trị hiệu quả và nguyên tắc công bằng.

KẾT LUẬN

Việt Nam đã xây dựng cấu trúc quyền sở hữu đất đai về bản chất có nhiều tương đồng với các nước trên thế giới, điều này làm cho QSDĐ tại Việt Nam trở thành hàng hóa và được lưu thông theo nguyên tắc thị trường như các nước trên thế giới. Việc QSDĐ của Việt Nam hiện hành không trở thành nguồn lực quan trọng phát triển đất nước có nguyên nhân từ chính sách hướng hoạt động trao QSDĐ tập trung vào quy trình hành chính dẫn đến, tham nhũng, lợi ích nhóm và gia tăng khoảng cách giàu nghèo và bất ổn xã hội. Luận văn đã giải quyết được các vấn đề sau:

Thứ nhất, luận văn đã phân tích, làm sáng tỏ những vấn đề lý luận về hoạt động trao quyền sử dụng đất từ Nhà nước cho các chủ thể kinh doanh bất động sản tại Việt Nam như, khái niệm về hoạt động trao quyền sử dụng đất, đặc điểm của hoạt động trao quyền sử dụng đất, các yếu tố ảnh hưởng đến hoạt động trao quyền sử dụng đất và những tiêu chí đánh giá sự hoàn thiện pháp luật về hoạt động trao quyền sử dụng đất.

Thứ hai, luận văn đã phân tích và chỉ ra rằng: Để quyền sử dụng đất thuộc sở hữu toàn dân được Nhà nước trao cho các chủ thể kinh doanh bất động sản thường phải trải qua ba quy trình: quy trình chính trị, quy trình hành chính và quy trình dân sự. Quy trình chính trị là quá trình hình thành thị trường bất động sản thông qua bản quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các chính sách ưu tiên sử dụng đất. Trong quy trình hành chính Nhà nước thực hiện bản quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, Nhà nước đóng vai trò điều tiết thị trường thông qua các quyết định hành chính. Thông qua quy trình dân sự nhà nước chuyển quyền sử dụng đất vào lưu thông, chủ yếu thông qua các hợp đồng giao kết với các doanh nghiệp phát triển, kinh doanh bất động sản. Cả ba quy trình này tại Việt Nam còn chưa rõ ràng, chứa đựng nhiều bất cập, hoạt động trao quyền sử dụng đất hiện hành tập trung ở quy trình hành chính, thiếu sự kiểm tra giám sát của toàn xã hội, vì vậy mà gây ra thất thoát tài sản thuộc sở hữu toàn dân và lãng phí nguồn lực quan trọng để thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội.

Thứ ba, luận văn đã xác định, phân tích và chỉ ra ba hình thức trao quyền sử dụng đất là: (i) giao đất, (ii) cho thuê đất, (iii) công nhận quyền sử dụng đất. Có hai hình thức dẫn đến dịch chuyển quyền sử dụng đất từ Nhà nước cho các chủ thể kinh doanh bất động sản bất động sản tại Việt Nam là cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước và thanh toán bằng quỹ đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án.

Thứ tư, luận văn đã phân tích các hạn chế những bất cập của pháp luật hiện hành về hoạt động trao quyền sử dụng đất ở Việt Nam.

Thứ năm, luận văn chỉ ra rằng, trong quy trình dân sự, hoạt động trao quyền sử dụng đất thông qua cơ chế thị trường với công cụ hợp đồng thỏa thuận như kinh nghiệm và thực tiễn tốt ở các nước được so sánh sẽ tạo điều kiện cho Nhà nước điều phối quyền sử dụng đất cho mục đích phát triển kinh tế một cách tối ưu nhất. Luận văn cũng chỉ rõ ba nguyên tắc khung mà các nước có nền kinh tế thị trường phát triển đã áp dụng trong hoạt động trao quyền sử dụng đất là nguyên tắc phát triển bền vững, nguyên tắc quản trị hiệu quả và nguyên tắc công bằng.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

I. Tài liệu tham khảo tiếng Việt

1. Bản án số 158/2010/HSST ngày 22/6/2010 của TAND Thành phố Hồ Chí Minh
2. Bộ Tư pháp, *Từ điển luật học*, Nxb. Từ điển Bách khoa, 2006.
3. Đào Thị Thu Hằng (2018), *Các nguyên tắc cơ bản trong hiệp định GATS và việc thực thi ở Việt Nam*, Luận án tiến sĩ luật học, Trường ĐH Luật Tp. Hồ Chí Minh.
4. Đinh Trọng Tấn (2021), *Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật dân sự Việt Nam*, Luận văn thạc sĩ Luật học, Trường ĐH Luật Hà Nội.
5. Đoàn Văn Bình (2022), *Pháp luật về kinh doanh bất động sản du lịch ở Việt Nam*, Luận án tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội
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. Kiều Kim Phụng Loan (2020), *Cho thuê đất theo Luật đất đai 2013 từ thực tiễn tỉnh Bình Thuận*, Luận văn thạc sĩ luật học, Học viện Khoa học xã hội Việt Nam.
8. Lê Thị Hoài Ly (2018), *Pháp luật về 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, Đại học Huế.
9. Lê Thị Phúc (2014), *Pháp luật về quy hoạch sử dụng đất qua thực tiễn tại tỉnh Thừa Thiên Huế*, Luận án tiến sĩ luật học, Khoa Luật Đại học Quốc gia Hà Nội,
10. Lê Thu Hà (2007), *Nhà nước có phải là chủ thể của quan hệ pháp luật dân sự?*, *Tạp chí Nhà nước và pháp luật*, số 11/2007.
11. Lê Viết Lộc (2018), *Pháp luật về bán đấu giá quyền sử dụng đất, qua thực tiễn tại tỉnh Thừa Thiên Huế*, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường ĐH Luật, Đại học Huế.

12.Lưu Quốc Thái (2013), “Bàn về hình thức sử dụng đất và một số kiến nghị đối với Dự thảo Luật đất đai (sửa đổi)”, Tạp chí Khoa học pháp lý, Số đặc san 01, tr.6-12

13.Lưu Quốc Thái (2017), Một số hạn chế của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014: Nhìn từ góc độ kỹ thuật lập pháp, *Tạp chí Khoa học pháp lý*, Số 5 (108).

14.Lưu Quốc Thái (2018), *Pháp luật kinh doanh bất động sản*, Nxb. Lao động,

15.Lưu Quốc Thái(2016), *Những vấn đề pháp lý về thị trường quyền sử dụng đất Việt Nam*, Nxb. Hồng Đức.

16.Mai Hồng Quý (2017), Đổi mới chế độ sở hữu đất đai với vấn đề bảo đảm quyền con người tại Việt Nam, *Tạp chí khoa học pháp lý*, Số 7/2017

17.Ninh Thị Hiền (2016), Hoạt động trao quyền sử dụng đất của nhà nước tại Hoa Kỳ và bài học kinh nghiệm cho Việt Nam, *Tạp chí Luật học*, Số 12/2016

18.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 ĐH Luật, Đại học Huế.

19.Nguyễn Đình Bông, Trần Thị Minh Hà, Nguyễn Thị Thu Hồng (2014), *Mô hình quản lý đất đai hiện đại ở một số nước và kinh nghiệm cho Việt Nam*, Nxb. Chính trị quốc gia.

20.Nguyễn Huy Đức (2018), *Quy hoạch sử dụng đất theo pháp luật đất đai ở Việt Nam hiện nay*, Luận văn thạc sĩ luật học, Học viện Khoa học xã hội

21.Nguyễn Kế Tuấn (Chủ biên) (2010), *Vấn đề sở hữu trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở Việt Nam*, NXB Chính trị Quốc gia.

22.Nguyễn Khánh Ly (2016), *Pháp luật về thuê đất ở Việt Nam hiện nay*, Luận án tiến sĩ luật học, Học viện Khoa học xã hội

23.Nguyễn Minh Tâm (2015), *Pháp luật về bán đấu giá quyền sử dụng đất tại Việt Nam - Thực trạng và giải pháp*, Luận văn thạc sĩ luật học , Trường ĐH Luật, Đại học Huế.

24. Nguyễn Ngọc Điện, Đấu giá QSDĐ và kiến nghị cụ thể đối với dự thảo sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai, *Tạp chí nghiên cứu lập pháp*, số 14 (246) T7/2013.

25. Nguyễn Quang Tuyền (2013), Các quy định về giá đất, tạp chí tài nguyên và môi trường, Kỳ 1- tháng 8/2013.

26. Nguyễn Quang Tuyền (2020), *Bình luận khoa học luật kinh doanh bất động sản (hiện hành) sửa đổi, bổ sung năm 2020*, Nxb. Chính trị Quốc gia Sự thật,

27. Nguyễn Quang Tuyền (2003), *Địa vị pháp lý của người sử dụng đất trong các giao dịch dân sự, thương mại về đất đai*, Luận án Tiến sĩ, Trường Đại học luật Hà Nội.

28. 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 Việt Nam.

29. Nguyễn Văn Sửu (2010) , *Đổi mới chính sách đất đai ở Việt Nam – Từ lý thuyết đến thực tiễn*, NXB Chính trị quốc gia - Sự thật,

30. Nhóm ngân hàng Thế giới, Bộ kế hoạch và đầu tư (2014), *Việt Nam 2035 hướng tới thịnh vượng, sáng tạo, Công bằng và Dân chủ*, báo cáo tổng quan. Tr.40. www.worldbank.org

31. Phạm Duy Nghĩa (2013), *Giáo trình luật kinh tế*, Nxb. Công an Nhân dân,

32. Phạm Duy Nghĩa (202), *Sửa đổi luật đất đai để bảo vệ tốt hơn quyền tài sản của các chủ sử dụng đất*, *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp*, Số 2+3 (402+403).

33. Phạm Văn Võ (2002), *Một số ý kiến về hoàn thiện thị trường bất động sản ở Việt Nam*, *Tạp chí Khoa học pháp lý*,, Số 5(12).

34. Phạm Văn Võ (2008), *Chế độ pháp lý về sở hữu đối với đất đai ở Việt Nam hiện nay*, Luận án tiến sĩ luật học, Trường ĐH Luật Tp. Hồ Chí Minh.

35. Phan Trung Hiền (2021), *Những điều cần biết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (Cập nhật Luật Đất đai (hiện hành) và các văn bản hướng dẫn thi hành mới nhất)*, Nxb. Chính trị Quốc gia - Sự thật.

36. 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 học, Viện Đại Học Mở Hà Nội, 2016.

37. 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 04 (308).

38. Trần Minh Chương, *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, 2011.

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

40. Trần Vang Phủ, Nguyễn Võ Linh Giang (2019), Hoàn thiện quy định về lấy ý kiến người dân trong quá trình lập quy hoạch xây dựng đô thị, *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp*, Số 14 (390).

41. Trần Việt Dũng (2017), Một số giải pháp phát triển bền vững thị trường bất động sản, *Tạp chí Tài chính*, Số 651.

42. Trường Đại học Luật Tp. Hồ Chí Minh (2014), *Pháp luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản - Những hạn chế, bất cập và giải pháp hoàn thiện*, *Tài liệu Hội thảo KDBDS năm 2014*.

II. Tài liệu tiếng nước ngoài

43. Alan B. Morrison, “Fundamentals of American Law”, Oxford University Press, 2007.

44. Martine Lombard và Gilles Dumont (2007), *Pháp luật hành chính của Cộng hòa Pháp*, Nhà Pháp luật Việt – Pháp, NXB Tư pháp, Hà Nội,

45. Wang Chenguang, Zhang Xianchu (1997), “Introduction to Chinese law”, Sweet & Maxwell Asia, Hong Kong.

III. Tài liệu truy cập điện tử

46. Bình luận những điểm mới Nghị định 02/2022/NĐ-CP; truy cập 25/3/2022 tại: <http://vietthink.vn/vi/tin-tu-vietthink.nd/binh-luan-nhung-diem-moi-nghi-dinh-022022nd-cp.html>

47. Đà Nẵng sẽ thu hồi, đình chính các sổ đỏ cấp sai thời hạn sử dụng đối với đất sản xuất kinh doanh, truy cập 25/3/2022 tại: <http://www.gdla.gov.vn/index.php/news/Hoat-dong-trong-nganh/Da-Nang-se-thu-hoi-dinh-chinh-cac-so-do-cap-sai-thoi-han-su-dung-doi-voi-dat-san-xuat-kinh-doanh-1954.html>

48.Đâu Anh Tuấn (2016), Kiểm lời bằng tài sản công, truy cập 25/3/2022 tại: <http://vnexpress.net/tin-tuc/goc-nhin>

49.Hà Trần, Đẩy mạnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức, truy cập 25/3/2022 tại: <http://baovinhphuc.com.vn/kinh-te/14181/day-manh-cap-giay-chung-nhan-quyen-su-dung-dat-cho-cac-to-chuc.html>

50.Kiểm Toán Nhà Nước, Nhiều bất cập trong quản lý đất đai, truy cập 25/3/2022 tại <https://www.sav.gov.vn/Pages/chi-tiet-tin.aspx?ItemID=31377&l=TinTucSuKien>

51.Lan Hương (2009), Lãng phí đất công: Sự thật được phơi bày, truy cập 25/3/2022 tại: <http://www.tinmoi.vn/Lang-phi-dat-cong-Su-that-duoc-phoi-bay-0151309.html>

52.Lê Anh Tú, Thực trạng và giải pháp một số lĩnh vực trọng tâm của công tác quản lý Nhà nước về đất đai trong thời gian qua, truy cập 25/3/2022 tại: www.sotnmt.baria-vungtau.gov.vn/uploads/news/2013_02/gcnqsdd.doc

53.Lưu Quốc Thái, Vấn đề bán đấu giá quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, truy cập 25/3/2022 tại: <https://phapluatdansu.edu.vn/2008/03/13/15/45/432/>

54.Nguyên Vũ (2022), Hà Nội: Tăng cường công tác quản lý thu tiền thuê đất; truy cập 25/3/2022 tại: <https://baophapluat.vn/bds/ha-noi-tang-cuong-cong-tac-quan-ly-thu-tien-thue-dat-post439753.html>

55.Những phi vụ mua bán đất công sai phạm liên quan đến Vũ Nhôm; truy cập 25/3/2022 tại: <https://tuoitre.vn/nhung-phi-vu-mua-ban-dat-cong-sai-pham-lien-quan-vu-nhom-20180209075911215.htm>

56.Sai phạm đất đai chủ yếu liên quan đến cán bộ, truy cập 25/3/2022 tại: <https://vnexpress.net/sai-pham-dat-dai-chu-yeu-lien-quan-den-can-bo-2817052.html>

57.T. Dũng (2022), Bàn giải pháp tháo gỡ vướng mắc cho bất động sản du lịch; truy cập 10/5/2022 tại: <https://thitruongtaichinhthiente.vn/ban-giai-phap-thao-go-vuong-mac-cho-bat-dong-san-du-lich-40546.html>

58.Trường Giang (2016), Tổng kết hoạt động kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất đến hết năm 2014, truy cập

25/3/2022 tại: <http://baotainguyenmoitruong.vn/tai-nguyen-va-cuoc-song/201612/tong-ket-hoat-dong-kiem-ke-dat-dai-lap-ban-do-hien-trang-su-dung-dat-den-het-nam-2014-2763714/>

59. Truy cập 25/3/2022 tại http://vibonline.com.vn/bao_cao/gop-y-cua-dai-bieu-quoc-hoi-ngo-minh-hong-tp-ho-chi-minh-3

60. Xây dựng dự án kinh doanh bất động sản phải phù hợp với quy hoạch đô thị, truy cập 25/3/2022 tại: <https://tapchitaichinh.vn/thi-truong-tai-chinh/xay-dung-du-an-kinh-doanh-bat-dong-san-phai-phu-hop-voi-quy-hoach-do-thi-84318.html>