**KHƠI DẬY TIỀM NĂNG TỪ ĐẤT ĐAI ĐỂ DOANH NGHIỆP KINH DOANH PHÁT TRIỂN – GÓP Ý KIẾN NGHỊ ĐỊNH HƯỚNG DẪN THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI VÀ DỰ ÁN SỬA ĐỔI LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2013**

***PGS.TS. Doãn Hồng Nhung- Khoa Luật***

 ***– Đại học Quốc gia Hà Nội***

1. **DẪN NHẬP**

Thực hiện chủ trương Nhà nước kiến tạo, lấy doanh nghiệp là đối tượng phục vụ, tạo thuận lợi cho doanh nghiệp đầu tư, kinh doanh và phát triển để xây dựng, ban hành và tổ chức thực hiện những quy định của pháp luật liên quan đến doanh nghiệp, Chính phủ yêu cầu các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và các cơ quan liên quan nghiêm túc thực hiện Nghị quyết số 19-2016/NQ-CP ngày 28/4/2016 của Chính phủ về những nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu cải thiện môi trường kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh quốc gia hai năm 2016 - 2017, định hướng đến năm 2020 và chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Thông báo số 66/TB-VPCP ngày 27/4/2016 về tình hình triển khai thi hành Luật Doanh nghiệp và Luật Đầu tư. Nghiên cứu, rà soát các quy định về đất đai để từng bước tháo gỡ rào cản trong kinh doanh để có thể “ Khơi dậy tiềm năng cho đất đai ở Việt Nam giúp cho các doanh nghiệp kinh doanh phát triển ” là việc làm cần thiết cả về lý luận và thực tiễn. Để góp ý cho Hai dự thảo :

Một là : Nghị định quy định về tập trung tích tụ đất đai cho sản xuất nông nghiệp

Hai là : Nghị định sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết Luật đất đai;

Bài viết xin đề cập đến một số vấn đề đang cần được làm rõ và điều chỉnh cho phù hợp với hoàn cảnh và điều kiện mới của đất nước . Thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, chúng tôi kiến nghị Ban soạn thảo cần bổ sung vào Dự thảo các quy định hướng dẫn về chế độ sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với loại hình bất động sản mới như căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú, nhà phố thương mại nhằm đáp ứng yêu cầu thực tiễn trong bối cảnh phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng đang phát triển sôi động ở nước ta.

 **II. Nội dung góp ý cụ thể như sau : [[1]](#footnote-1)**

 **Thứ nhất: Sửa đổi khoản 14 Điều 2 của Dự thảo**

Khoản 14 Điều 2 Dự thảo sửa đổi Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP như sau:

*“Điều 72. Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở*

*1. Sau khi hoàn thành công trình, chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở có trách nhiệm gửi Sở Tài nguyên và Môi trường các giấy tờ sau đây:*

*a) Quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư;*

*b) Quyết định phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500; giấy phép xây dựng (nếu có); giấy tờ xác nhận của cơ quan quản lý quy hoạch, xây dựng về việc đầu tư xây dựng về việc tuân thủ theo quy hoạch xây dựng chi tiết và giấy phép xây dựng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;”*

 Với vai trò là một Giảng viên cao cấp của Khoa Luật – Đại học Quốc gia Hà Nội và đồng thời là thành viên Ban pháp chế của Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, chúng tôi cho rằng khi thẩm định hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì cơ quan nhà nước đã đồng thời thẩm định tính pháp lý của việc quy hoạch, đầu tư xây dựng và giấy phép xây dựng của nhà đầu tư trong quá trình xây dựng.

*Việc xác minh lại sẽ dẫn đến kéo dài thời gian, phát sinh thêm chi ph*í cũng như cồng kềnh về mặt thủ tục, gây khó khăn cho nhà đầu tư khi thực hiện dự án. Đồng thời, việc yêu cầu *bổ sung thêm “giấy tờ xác nhận” sẽ hình thành thêm loại giấy phép con khi đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho người dân*, cho doanh nghiệp . Khi kết thúc dự án thì các cơ quan Nhà nước phải thực hiện việc nghiệm thu, chấp thuận các công việc của dự án theo từng khía cạnh lĩnh vực khác nhau.

Do đó, để đủ điều kiện thì Chủ đầu tư phải có đủ bản nghiệm thu, chấp thuận của các cơ quan tương ứng với loại dự án xây dựng và Chủ đầu tư phải xuất trình đủ những loại giấy tờ này.

 Theo quan điểm này, nên chăng chúng ta cần loại bỏ “*~~giấy tờ xác nhận~~ văn bản nghiệm thu, chấp thuận của cơ quan quản lý quy hoạch, xây dựng về việc đầu tư xây dựng về việc tuân thủ theo quy hoạch xây dựng chi tiết và giấy phép xây dựng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền*;”.

 Thực tiễn cho thấy,vấn đề lớn hiện nay là Chủ đầu tư có vi phạm trật tự xây dựng hoặc những vi phạm khác và không thực hiện việc đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho người dân mua căn hộ. Người dân mua căn hộ thì không đủ điều kiện về hồ sơ, giấy tờ và khó thực hiện được vì Chủ đầu tư có vi phạm trong dự án.

Như vậy, đang có tình trạng vi phạm của Chủ đầu tư nhưng người dân mua nhà trả đủ tiền rồi thì không được cấp Giấy chứng nhận. Việc sai phạm rõ ràng là sai phạm của Chủ đầu tư nhưng người dân phải gánh chịu.

Bên cạnh những Chủ đầu tư nghiêm túc, thì có những người cố ý vi phạm, vì hiện tượng này đang có trên thực tế, nên cần có giải pháp từ phía cơ quan Nhà nước để tháo gỡ khó khăn này cho người dân mua nhà cần được bảo đảm của Nhà nước trong việc được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Đặc biêt là những rủi ro cho người mua nhà trong giao kết và thực hiện hợp đồng theo mẫu trong thực tiễn hiện nay.[[2]](#footnote-2)

 **Thứ hai : Bổ sung quy định về việc cá nhân nước ngoài thuộc đối tượng sử dụng đất theo Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành**

Luật nhà ở năm 2014 cho phép cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thông qua việc “ mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở thương mại bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở, trừ khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của Chính phủ”. Đây được coi là điểm mới tiến bộ đáp ứng nhu cầu thực tiễn. Tuy nhiên theo quy định tại Điều 5 Luật Đất đai năm 2013, người nước ngoài không được liệt kê trong số các đối tượng có quyền sử dụng đất tại Việt Nam. Trong khi đó Khoản 1 Điều 19 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 yêu cầu “*việc mua bán nhà, công trình xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất*”. Từ thực tiễn Hiệp hội thấy rằng: cá nhân nước ngoài có nhu cầu mua nhà ở riêng lẻ có nhiều bối rối, hoài nghi, bởi theo họ Luật Đất đai năm 2013 không quy định họ là **“người sử dụng đất”** pháp luật nhà ở cho phép mua nhà ở riêng lẻ nhưng không có quy định về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất kèm theo nhà ở,

Luật kinh doanh bất động sản lại quy định rằng “*việc mua bán nhà, công trình xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất”,* Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai lại quy định Sở tài nguyên và Mội trường là cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức, cá nhân nước ngoài.

Do đó, để giải quyết mâu thuẫn trên, chúng tôi kiến nghị Ban soạn thảo cần thiết phải bổ sung chủ thể “ cá nhân nước ngoài” là người sử dụng đất vào Điều 5 Luật Đất đai năm 2013 , đồng thời bổ sung Mục 4 Chương XI Luật Đất đai điều khoản quy định về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất là “cá nhân nước ngoài” để đảm bảo tính thống nhất của hệ thống pháp luật.

 ***Thứ ba: Mở rộng các biện pháp đảm bảo thực hiện dự án tại khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai năm 2013***

Theo quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai năm 2013, ký quỹ là biện pháp duy nhất để đảm bảo thực hiện dự án đối với trường hợp nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư. Quy định này không đề cập tới các hình thức đảm bảo thực hiện dự án khác rất có hiệu quả và được sử dụng phổ biến trong thực tiễn như bảo lãnh ngân hàng. Do vậy, chúng tôi kiến nghị Ban soạn thảo xem xét, sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 58 Luật đất đai năm 2013 theo hướng mở rộng các hình thức đảm bảo để thực hiện dự án nhằm tạo sự chủ động, linh hoạt cho chủ đầu tư, phù hợp với thực tiễn.

 **Thứ tư : Bổ sung hướng dẫn về chế độ sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các loại hình bất động sản mới**

Ngày 23/04/2019, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Chỉ thị số 11/CT-Ttg về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh. Theo đó, Bộ Tài nguyên và Môi trường được giao nhiệm vụ ban hành văn bản hướng dẫn cụ thể chế độ sử dụng đất đối với một số loại hình bất động sản mới theo đúng quy định của pháp luật.

1. ***Rào cản tiềm ẩn rủi ro từ “ tín dụng đen ” và Condotel trong thực tiễn kinh doanh của doanh nghiệp***
	1. ***Rào cản tiềm ẩn rủi ro từ “ tín dụng đen”:***  Các quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân từ chuyển quyền sử dụng đất chưa khuyến khích người dân nói thật. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại văn phòng Công chứng giá khai luôn thấp hơn thực tế để “ trốn thuế ” của Nhà nước. Hệ quả là Nhà nước thất thu thuế. Các thông số về giao dịch về đất đai thiếu trung thực nên Nhà nước không thể có số liệu về các giao dịch đất đai chính xác làm cơ sở để Nhà nước quản lý cũng như là một kênh thông tin để Nhà nước xác định giá khi thu hồi đất có bồi thường ..... Thay vì trước kia người dân thỏa thuận hạ thấp giá chuyển nhượng để trốn thuế của Nhà nước. Vấn đề ***ẩn rủi ro từ “ tín dụng đen”*** khi các Hợp đồng giao dịch được tăng lên gấp nhiều lần , vượt xa giá trị thật của bất động sản tại thời điểm giao dịch. Các bên chấp nhận nộp thuế cho Nhà nước . Nhưng hợp đồng đó được sử dụng để thế chấp vào Ngân hàng để vay vốn ( giá trị cho vay từ 65-70% giá trị hợp đồng ). Hệ quả là khi thị trường biến động, giá bất động sản bị biến động hạ xuống nhiều so với giá khi giao dịch cho thế chấp hợp đồng. Bất động sản bị hạ giá theo giá của thị trường. Hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp thua lỗ. Cho dù có phát mại tài sản là bất động sản thì giá bất động sản thế chấp cũng bị giảm xuống. Chính vì vậy, bên đi vay không đủ tiền thanh toán khoản nợ đến hạn . Ngân hàng không lấy lại được tiền đã cho vay dẫn đến hệ quả ***tín dụng đen*** đã gây tổn hại cho hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp và ngân hàng trong thời gian qua.[[3]](#footnote-3)
	2. ***Rào cản tiềm ẩn rủi ro Condotel trong thực tiễn kinh doanh***

Trong hoạt động kinh doanh , việc đa dạng hóa hình thức kinh doanh là việc làm cần thiết. Việc Condotel cần đáp ứng đủ điều kiện giao dịch theo Luật đất đai năm 2013 khi Chủ đầu tư dự án đã hoàn thành khách sạn và đi đăng ký biến động đất đai tại thời điểm khách sạn đã xây xong và khánh thành. Chủ đầu tư hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước với thời gian cho đất kinh doanh là dưới 50 năm; Thẩm quyền phê duyệt thuộc về Ủy ban nhân dân cấp Tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp Tỉnh trước khi trình Chính phủ phê duyệt. Một nút thắt rất lớn của Condotel chính là quy hoạch sử dụng đất của UBND cấp tỉnh không hề có, để cấp giấy chứng nhận là Condotel phù hợp với quy hoạch. Mà đây lại là một điều kiện cơ bản của việc cấp giấy. Do vậy, tính pháp lý của condotel vẫn “treo” ở đó. Condotel muốn được cấp giấy chứng nhận ở thời điểm hiện tại thì 5 năm trước trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, đất cho phát triển Condotel đã phải được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Trên thị trường kinh doanh Condothel vẫn được giao dịch khi chưa đủ điều kiện giao dịch, việc tiến hành bán Condotel như kinh doanh tài sản hình thành trong tương lai. Đây chính là yếu tố để nhận diện việc kinh doanh đã vi phạm Điều 8 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014. Bởi lẽ:

“1. Kinh doanh bất động sản không đủ điều kiện theo quy định của Luật này;

 2. Quyết định việc đầu tư dự án bất động sản không phù hợp với quy hoạch , kế hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt....

3. Huy động , chiếm dụng vốn trái phép ; sử dụng vốn huy động của tổ chức , cá nhân và tiền ứng trước của bên mua, bên thuê, bên thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai không đúng mục đích theo cam kết”.

Với tất cả những vấn đề bình luận nêu trên đây, tác giả cho rằng những vi phạm điều cấm trong kinh doanh bất động sản sẽ dẫn đến hậu quả pháp lý là một số hợp đồng giao dịch Condotel trong thời điểm này là Hợp đồng vô hiệu theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015.

* 1. ***Một số đề xuất giải pháp bước đầu khơi dậy tiềm năng cho đất đai ở Việt Nam giúp cho các doanh nghiệp kinh doanh phát triển***

 *Thứ nhất:*Luật Đất đai năm 2013 chưa thể hiện thành công về cơ chế, hình thức tích tụ đất đai để sản xuất nông nghiệp. Quy định về tích tụ đất đai rất cần thiết khuyến khích để người nông dân yêu mến ruộng đồng. Sức mạnh đất đai cần được khuyến khích để phát huy sức mạnh tiềm tàng từ đất đai. Tích tụ đất đai tốt sẽ biến ước mơ của người nông dân với những cánh đồng mẫu lớn. Những cánh đồng được người nông dân trong thời đại Công nghệ mới. Hiện đại hóa nông nghiệp , áp dụng công nghệ 4.0 vào ruộng đồng để bớt vất vả nhọc nhằn cho người nông dân , nhưng lại có thể canh tác, chăm sóc, thu hoạch, bảo quản nông sản sau thu hoạch để người nông dân làm giàu trên chính mảnh đất quê hương;[[4]](#footnote-4)

*Thứ hai:*Vốn hóa đất đai thành tài chính cần được sửa đổi để phù hợp với thực tiễn của các dự án BT có sử dụng đất. Luật đất đai năm 2013 không có đấu thầu quyền sử dụng đất mà chỉ có đấu giá quyền sử dụng đất ; Điều 118 Luật Đất đai năm 2013 quy định các trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất do Thủ tướng Chính phủ quyết định. Nội dung vấn đề này còn rất nhiều vướng mắc trong quá trình thực thi cần có sự phối hợp của các cơ quan Bộ và cơ quan ngang bộ để tiến hành có hiệu quả quản lý về tài chính đối với đất đai.

Thứ ba: Cần sửa Luật Đất đai năm 2013 để tăng khả năng tiếp cận đất đai cho doanh nghiệp khi luật chỉ cho phép thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng hoạt động tại Việt Nam, nhưng các chi nhánh ngân hàng nước ngoài hoạt động tại Việt Nam còn rất dè dặt và hạn chế khi tiếp cận việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất .

Thứ tư: ***Thống kê và kiểm soát các giao dịch đất đai qua phòng công chứng tại địa phương:*** Pháp luật Việt Nam có quy định bắt buộc về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bắt buộc phải được công chứng tại các cơ quan có thẩm quyền. Quy định này giúp cho thỏa thuận của các bên được công khai, minh bạch hóa, từ đó các bên có căn cứ, cơ sở để tôn trọng thực hiện các cam kết, thỏa thuận đã ký, ngăn chặn được các giao dịch bất hợp pháp, lành mạnh hóa thị trường bất động sản và nhà nước có căn cứ để thu các loại thuế. Nhà nước cần yêu cầu các cơ quan, văn phòng công chứng thống kê các hợp đồng công chứng đất đai để có thể đánh thuế chuyển nhượng và thuế thu nhập cá nhân đối với các giao dịch đó, tránh tình trạng thất thoát thuế gây thiệt hại cho lợi ích của nhà nước.[[5]](#footnote-5)

Thứ năm: Vấn đề thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội, vì lợi ích quốc gia, công cộng được quy định tại Điều 62 của Luật đất đai năm 2013 . Đặc biệt là vấn đề nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp chủ đầu tư đã thỏa thuận được 60%, 70%-90% diện tích bị thu hồi nhưng không thỏa thuận được số đất còn lại là từ 40%- 10% nên không có giải pháp đến tận cùng của vấn đề giao dịch với người sử dụng đất. Luật đất đai năm 2013 chưa đồng bộ với các Luật Nhà ở năm 2014 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 khi quy định về loại đất dịch vụ cho kinh doanh Condotel với thời hạn 50 năm và giới hạn diện tích tối tiểu 30m2.

Xây dựng hành lang pháp lý an toàn cho các quy định của Luật đất đai, Luật Nhà ở, Luật đầu tư, Luật Kinh doanh bất động sản phát triển an toàn và bền vững ở Việt Nam trong thời gian tới là việc làm cấp thiết có ý nghĩa đối với các nhà hoạch định chính sách và xây dựng pháp luật trong bối cảnh “nền kinh tế chia sẻ” trước sự tác động mạnh mẽ của cuộc cách mạng công nghiệp 4.0 để nâng cao chất lượng sống cho đời sống nhân dân Việt Nam trong tương lai.

Thứ nhất, chuyền dịch đất đai thông qua các quyết định hành chính, quy hoạch, các hợp đồng mua bán, chuyển nhượng cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua, chuyển mực đích sử dụng đất . Chính sách thu hồi đất nông nghiệp để chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang phi nông nghiệp, xây dựng khu đô thị làm tăng giá trị của đất không chỉ ở những diện tích đất bị thu hồi. Việc phát triển đô thị sẽ kéo theo những khu đất lân cận cũng được tăng theo. Nhà nước cần tạo điều kiện thuận lợi cho các địa phương có đất bị thu hồi để phát triển công nghiệp, dịch vụ, tạo bộ mặt mới cho địa phương, thu hút nhà đầu tư nước ngoài, cải thiện môi trường sinh thái, xóa đói giảm nghèo .

    Thứ hai, chuyển dịch đất đai, thu hồi đất để xây dựng khu đô thị mang đến nhiều lợi ích cho người dân, đa dạng hóa nguồn lao động. Với thành tựu hàng triệu lao động được giải quyết việc làm với thu nhập cao hơn so với làm nông nghiệp sẽ dần ổn định hơn góp phần xóa đói giảm nghèo. Số lượng lao động nông nghiệp chuyển sang lao động phi nông nghiệp, dịch vụ góp phần thúc đẩy phát triển cơ cấu lao động theo hướng tích cực, phù hợp với định hướng phát triển của đất nước , phát triển đô thị thông minh, giao thông thông minh ,ứng dụng công nghệ 4.0 trong quản lý và vận hành các dịch vụ .[[6]](#footnote-6)

Chính sách cụ thể về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho người nông dân bị thu hồi đất được tích cực triển khai và ngày càng hoàn thiện hơn, đảm bảo tốt hơn cho người nông dân  bị thu hồi đất ổn định đời sống sản xuất, nâng cao chất lượng và đời sống cho nhân dân.

     Thứ ba, Hợp tác tác dài hạn giữa nhà đầu tư trong nước và quốc tế , cộng đồng dân cư địa phương để học hỏi kinh nghiệm và vận hành những bất động sản mới xuất hiện trên thị trường như Condo-tel[[7]](#footnote-7), Office-tel, Shophouse , Căn hộ văn phòng …. dựa trên việc chia sẻ tiền thuê tài nguyên của dự án đầu tư với mô hình Time-share đang xuất hiện trên thị trường.

 Thứ tư: chính sách thuế tài nguyên, thuế môi trường, thuế chuyển dịch đất đai cần được nghiên cứu cần trọng để điều hòa lợi ích và địa tô chênh lệch về đất đai[[8]](#footnote-8) , tăng nguồn thu cho ngân sách Nhà nước. Những nhà đầu tư bất động sản vi phạm quy hoạch, trục lợi từ chuyển dịch đất đai, vi phạm quy định của pháp luật , bội ước với khách hàng thì phải bị tịch thu lợi nhuận bất chính để sung công.

 Thứ năm: tăng cường chế tài xử phạt với những vi phạm của người quản lý đất đai, áp dụng chế tài kỷ luật hay chế tài hình sự trong những trường hợp gây hậu quả nghiêm trọng đến trật tự xã hội. Biện pháp mạnh mẽ phòng chống tham nhũng từ đất đai, hạn chế những giao dịch tư lợi[[9]](#footnote-9) mới có thể khai phóng sức mạnh tiềm tàng từ đất đai thông qua các giao dịch , chuyển nhượng, mua bán, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua …. trên thị trường bất động sản. Những quy định trên cần tập trung triển khai trên thực tế mới có thể tạo hành lang pháp lý vững chắc cho việc thực thi có hiệu quả pháp luật trong thời gian tới

**TÀI LIỆU THAM KHẢO**

1. Ban chấp hành Trung ương Đảng Cộng sản Việt Nam(2008), Nghị quyết số 26-NQ-TW ngày 5 tháng 8 năm 2008 Hội nghị lần thứ bảy Khóa X về nông nghiệp, nông dân, nông thôn;
2. Đảng Cộng sản Việt Nam(2011), Nghị quyết đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XI.
3. Baomoi.com,“ *Cần cơ chế bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất*”, <https://baomoi.com/can-co-che-bao-ve-quyen-loi-cua-nguoi-bi-thu-hoi-dat/c/10604725.epi>, 25/07/2019
4. Bộ tài nguyên và Môi trường (2017), *Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 09 năm 2017 về hướng dẫn nghị định 01/2017/NĐ-CP sửa đổi nghị định hướng dẫn Luật Đất đai và sửa đổi thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;*
5. Bộ tài nguyên và Môi trường(2014), *Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 quy định chi tiết phương pháp định giá đất, xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;*
6. Bộ tài nguyên và Môi trường(2014), *Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;*
7. Chính phủ (2014), *Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai*;
8. Chính phủ (2014), *Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014  quy định về giá đất* ;
9. Chính phủ (2014), *Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014  về thu tiền sử dụng đất ;*
10. Chính phủ (2017), *Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;*
11. Chính phủ (2014), *Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014  quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;*
12. Chính phủ (2018), *Nghị định 136/2018/NĐ-CP ngày 05 tháng 10 năm 2018 sửa đổi một số điều của nghị định liên quan đến điều kiện đầu tư kinh doanh thuộc lĩnh vực tài nguyên và môi trường*
13. Chính phủ (2013), *Nghị định 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 quy định về quản lý đầu tư phát triển đô thị;*
14. Dantri.com.vn, “*Chết đứng" trong dự án treo: Sống trong khu đô thị tỷ đô, ra Quốc lộ phải đi bằng… ghe*”,<https://dantri.com.vn/kinh-doanh/chet-dung-trong-du-an-treo-song-trong-khu-do-thi-ty-do-ra-quoc-lo-phai-di-bang-ghe-20160915113500933.htm>, 25/07/2019
15. Doãn Hồng Nhung (2015), *Quyền con người trong lĩnh vực Tài nguyên- Môi trường hướng tới phát triển bền vững ở Việt Nam*, Nxb Tư Pháp;
16. Doãn Hồng Nhung( 2018) ***Giáo trình Luật đất đai . Giáo trình.*** ISBN. 978-604-961-018-9. Nhà xuất bản Đại học Quốc gia Hà Nội. 2018;
17. Doãn Hồng Nhung và Dương Thị Thu Hằng (2019) Hội thảo khoa học quốc tế, Luật học Trước biến đổi của thời đại – International conference Law in a Changing World. Đề tài : “ Nâng cao hiệu quả môi giới Condotel trên thị trường bất động sản trước biến đổi của thời đại công nghệ số ở Việt Nam” (improving condotel efficiency on the market froperty before the change of the digital technology time in Vietnam). Vietnam national university Hanoi, School of law. No 27, page 223-239.
18. Doãn Hồng Nhung và Vũ thị Liên( 2018 ) Một số vấn đề về bản chất pháp lý của Condotel – kinh nghiệm của thế giới và định hướng xây dựng hành lang pháp lý an toàn cho bất động sản Condotel phát triển tại Việt Nam. Tạp chí- cơ quan thông tin lý luận của Bộ Công Thương; Tạp chí Công thương .ISSN: 0866-7756. Số 12 Tháng 9/ 2018 trang 35-42;
19. PGS.TS. Doãn Hồng Nhung và Đàm Minh Hiếu (2018) Những rủi ro trong giao kết hợp đồng theo mẫu trong mua bán căn hộ chung cư. Tạp chí- cơ quan thông tin lý luận của Bộ Công Thương; Tạp chí Công Thương. ISSN: 0866-7756 Số 13 , tháng 10/2018, trang 36-40;
20. PGS.TS. Doãn Hồng Nhung( 2018) Sự ảnh hưởng của cách mạng công nghiệp 4.0 đến lĩnh vực pháp luật quản lý thông tin của các sàn giao dịch kinh doanh bất động sản hướng tới phát triển bền vững ở Việt Nam. Tạp chí- cơ quan thông tin lý luận của Bộ Công Thương; Tạp chí Công thương .ISSN: 0866-7756 Số 14- Tháng 11/2018 ; Trang 26-31
21. Doãn Hồng Nhung và Tống thị Hà Giang (2019) Pháp luật về bảo vệ quyền của người nông dân bị thu hồi đất để xây dựng khu đô thị. Tạp chí Công Thương ISSN: 0866-7756. Số 16 tháng 9, 2019; trang 19-23.
22. Doãn Hồng Nhung (2019) Xây dựng hành lang pháp lý cho kinh doanh bất động sản nông nghiệp ở VIệt Nam Tạp chí Công Thương .ISSN: 0866-7756. Số 17 tháng 9, 2019; trang 8-15.
23. Dong- Bích, *Tổng quan vướng mắc tại vườn rau Lộc Hưng.* <https://danluat.thuvienphapluat.vn/tong-quan-vuong-mac-tai-vuon-rau-loc-hung-171871.aspx>
24. Đặng Hùng Võ (2014), *Những rào cản cần bước qua trong xây dựng Luật Đất đai sửa đổi*, <http://tamnhin.net/nhung-rao-can-can-buoc-qua-trong-xay-dung-luat-dat-dai-suadoi-b4.html>
25. Đình Nguyên, “ Tân Bình ra chính sách hỗ trợ khu vườn rau Lộc Hưng”,

<https://thanhnien.vn/thoi-su/tan-binh-ra-chinh-sach-ho-tro-khu-vuon-rau-loc-hung-1043093.html> ; 20/7/2019

1. Nguyễn Đỗ Anh Tuấn, “Cần cơ chế bảo vệ quyền lợi của người bị thu hồi đất”. <http://cand.com.vn/dia-oc/Can-co-che-bao-ve-quyen-loi-cua-nguoi-bi-thu-hoi-dat-223223/?fbclid=IwAR1HZIGbglopO50nSzPRFW2QTa0rytjdAjDREgyAraPhl4Vi_4XT0tOs7LU>,20/7/2019
2. Nguyễn Quang Tuyến, Nguyễn Xuân Trọng (2011) “Bàn về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, <http://land.hcmunre.edu.vn/Files/QLDD/34_Tuyen_Trong.pdf>, 20/7/2019
3. Nguyễn Quang Tuyến (2014), “Những sửa đổi, bổ sung về sở hữu đất đai trong Luật Đất đai năm 2013”, Tạp chí luật học- Đặc san 11/2014;
4. Nguyễn Quang Tuyến, Giải bài toán chênh lệch địa tô <https://www.youtube.com/watch?v=4Nj0ETT48oA>, 20/7/2019
5. Nguyễn Thị Lan Hương(2015) “Pháp luật về bảo đảm quyền lợi của người nông dân bị thu hồi đất để phục vụ cho các dự án phát triển kinh tế ở Việt Nam”, Luận văn Thạc sỹ luật học (2014), Khoa Luật Đại học Quốc gia Hà Nội, Hà Nội;
6. Nguyễn Thanh Tuấn (2012), Các giải pháp bảo đảm quyền có việc làm của hộ nông dân bị thu hồi đất <http://vnclp.gov.vn/ct/cms/tintuc/Lists/ChinhSach/View_Detail.aspx?ItemID=116>
7. Phan Trung Hiền(2011), Về nội hàm của một số khái niệm trong pháp Luật Đất đai,Tạp chí luật học số 20/2013;
8. Phan Trung Hiền (2016), Pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai ở Việt Nam, Nxb Đại Học Cần Thơ;
9. 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 điện tử, 23/07/2019
10. Phạm Thu Thủy, (2014), Pháp luật về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp ở Việt Nam, Luận án Tiến sĩ;
11. Phạm Duy Nghĩa (2017), “Xác lập quyền tài sản của nông dân với đất nông nghiệp”. Tạp chí tia sáng điện tử, 20/7/2019;
12. Phạm Duy Nghĩa (2017), “Người nông dân trong công nghiệp hóa – hiện đại hóa: giải quyết tranh chấp trong thu hồi đất nông nghiệp”, website chương trình giảng dạy kinh tế fullbright, 24/7/2019
13. Quốc hội (2013), Hiến Pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, Hà Nội;
14. Quốc hội (2013), Luật Đất đai, Hà Nội, 2013;
15. Quốc hội(2009), Luật Quy hoạch đô thị, Hà Nội,2009 ;
16. Quản lý, sử dụng đất đai đô thị qua báo cáo của Chính phủ. Trang web <http://vneconomy.vn/quan-ly-su-dung-dat-dai-do-thi-qua-bao-cao-cua-chinh-phu-20190526111622248.htm>, 20/7/2019
17. Trung tâm thông tin và dự báo kinh tế xã hội quốc gia (2013), “Tình hình thu hồi đất của nông dân để thực hiện công nghiệp hóa, hiện đại hóa và các giải pháp phát triển, <http://www.ncif.gov.vn/Pages/NewsDetail.aspx?newid=7986>,20/6/2019
18. Vũ Hải Thanh (2012), Góp phần giải quyết mối quan hệ giữa hạ tầng, địa tô, giá đất, vốn trong phát triển kết cấu hạ tầng ở nước ta hiện nay. <http://www.tapchicongsan.org.vn/Home/Nghiencuu-Traodoi/2012/18688/Gop-phan-giai-quyet-moi-quan-he-giua-ha-tang-dia-to.aspx>,20/6/2019
1. Góp ý của Hiệp hội bất động sản Việt Nam ngày 20/11/2019/ gủi tới Ban soạn thảo sửa đổi Luật Đất đai- Bộ Tài nguyên và Môi trường. [↑](#footnote-ref-1)
2. PGS.TS. Doãn Hồng Nhung và Đàm Minh Hiếu (2018) Những rủi ro trong giao kết hợp đồng theo mẫu trong mua bán căn hộ chung cư. Tạp chí- cơ quan thông tin lý luận của Bộ Công Thương; Tạp chí Công Thương. ISSN: 0866-7756 Số 13 , tháng 10/2018, trang 36-40; [↑](#footnote-ref-2)
3. PGS.TS. Doãn Hồng Nhung và Đàm Minh Hiếu (2018) Những rủi ro trong giao kết hợp đồng theo mẫu trong mua bán căn hộ chung cư. Tạp chí- cơ quan thông tin lý luận của Bộ Công Thương; Tạp chí Công Thương. ISSN: 0866-7756 Số 13 , tháng 10/2018, trang 36-40; [↑](#footnote-ref-3)
4. Doãn Hồng Nhung (2019) Xây dựng hành lang pháp lý cho kinh doanh bất động sản nông nghiệp ở VIệt Nam Tạp chí Công Thương .ISSN: 0866-7756. Số 17 tháng 9, 2019; trang 8-15. và [↑](#footnote-ref-4)
5. PGS.TS. Doãn Hồng Nhung( 2018) Sự ảnh hưởng của cách mạng công nghiệp 4.0 đến lĩnh vực pháp luật quản lý thông tin của các sàn giao dịch kinh doanh bất động sản hướng tới phát triển bền vững ở Việt Nam. Tạp chí- cơ quan thông tin lý luận của Bộ Công Thương; Tạp chí Công thương .ISSN: 0866-7756 Số 14- Tháng 11/2018 ; Trang 26-31 [↑](#footnote-ref-5)
6. PGS.TS. Doãn Hồng Nhung( 2018) Sự ảnh hưởng của cách mạng công nghiệp 4.0 đến lĩnh vực pháp luật quản lý thông tin của các sàn giao dịch kinh doanh bất động sản hướng tới phát triển bền vững ở Việt Nam. Tạp chí- cơ quan thông tin lý luận của Bộ Công Thương; Tạp chí Công thương .ISSN: 0866-7756 Số 14- Tháng 11/2018 ; Trang 26-31 [↑](#footnote-ref-6)
7. Doãn Hồng Nhung và Vũ thị Liên( 2018 ) Một số vấn đề về bản chất pháp lý của Condotel – kinh nghiệm của thế giới và định hướng xây dựng hành lang pháp lý an toàn cho bất động sản Condotel phát triển tại Việt Nam. Tạp chí- cơ quan thông tin lý luận của Bộ Công Thương; Tạp chí Công thương .ISSN: 0866-7756. Số 12 Tháng 9/ 2018 trang 35-42; [↑](#footnote-ref-7)
8. Nguyễn Quang Tuyến, Giải bài toán chênh lệch địa tô <https://www.youtube.com/watch?v=4Nj0ETT48oA>, 20/7/2019  [↑](#footnote-ref-8)
9. Doãn Hồng Nhung, Phạm Tuấn Anh (2018) Pháp luật về hạn chế giao dịch tư lợi trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Việt Nam. Nhà xuất bản Tư pháp [↑](#footnote-ref-9)