**GÓP Ý DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH HƯỚNG DẪN LUẬT ĐẤT ĐAI 2022**

Do thời gian hạn hẹp, ý kiến góp ý này chỉ tập trung góp ý trực tiếp vào các điểm đã đưa vào dự thảo sửa đổi bổ sung các quy định hiện hành, không góp ý đối với các vấn đề khác. Thực trạng để khung pháp luật về đất đai và các vấn đề liên quan còn rất nhiều những vấn đề cơ bản cần phải được xử lý, hy vọng trong lần sửa đổi luật đất đai gần nhất.

Bên cạnh việc sửa đổi luật, nghị định và các văn bản hướng dẫn tôi vẫn tiếp tục kiến nghị Chính Phủ và các bộ xây dựng được lộ trình và hoàn tất được:

* Hệ thống quản lý số hóa và tập trung hóa bản đồ, mốc giới, dữ liệu về hiện trạng sử dụng đất, các chủ thể sử dụng đất trên toàn quốc
* Hệ thống số hóa tập trung thống nhất trong toàn quốc việc đăng ký, quản lý sở hữu, cho thuê QSDĐ các giao dịch dân sự liên quan đến QSDĐ và tài sản gắn liên với đất, cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho các chủ thể

Để có thể cải cách, đơn giản hoá và hiệu quả các thủ tục hành chính, các loại giao dịch liên quan đến đất đai.

**VỀ MỘT SỐ VẤN ĐỀ CỦA DỰ THẢO KỊP CÓ Ý KIẾN:**

**VP ĐK ĐĐ: Khoản 1 Điều 5:**

1. Nên chăng thay đổi hoặc bổ sung ngoài chức năng là trách nhiệm của VP ĐK ĐĐ để làm rõ đây là trách nhiệm và vì là trách nhiệm thì họ chịu trách nhiệm trước NN và trước dân để phải thực hiện đúng chức năng của mình, tránh tình trạng nói rằng do ko có hướng dẫn, do không có thông tin hoặc không có nguồn lực nên họ chậm hoặc không thực hiện công việc của mình;
2. Bên cạnh đó, cũng cần sửa tương tự trách nhiệm và nhiệm vụ của Bộ TNMT trong việc phải hoàn thiện được việc hệ thống tiêu chuẩn và lập được bản đồ hiện trạng sử dụng đất, các nguyên tắc đo đạc và cắm mốc giới trên bản đồ quốc gia về hiện trạng sử dụng đất để các cấp có thẩm quyền thực hiện được trách nhiệm của họ

**Tổ chức phát triển Qũy đất: (Khoản 2 Điều 5):**

1. Cá nhân tôi không thấy vai trò và lợi ích của việc tiếp tục duy trì mô hình “tổ chức phát triển quỹ đất ở các địa phương”:
	1. Nếu với mục đích để quản lý hiệu quả hơn quỹ đất của địa phương, chức năng này trùng lặp với chức năng quản lý của các cơ quan quản lý đất đai;
	2. Nếu để khai thác quỹ đất chưa sử dụng:
		1. Cần làm rõ thế nào là quỹ đất chưa sử dụng vì theo chúng tôi hiểu là rõ ràng không còn loại đất nào là chưa sử dụng vì luật đất đai đã phân loại đất rất sâu đến từng loại đất và theo từng loại đất thì đều đã có người sử dụng đất cụ thể;
		2. Còn nếu nói đất chưa sử dụng theo cách hiểu là
			1. Đất nhiều loại nhà nước chưa giao cho ai sử dụng hoặc khai thác? Việc khai thác sử dụng các loại đất này PL đã có đủ các loại trình tự thủ tục từ đấu giá, giao đất, cấp đất để thực hiện dự án đầu tư các loại và chắc chắn loại đất này không phải là đối tượng của các tổ chức phát triển quỹ đất;
			2. Đất nhiều loại đã giao, cho thuê nhưng người sử dụng không sử dụng thì đúng ra nếu thuộc trường hợp theo quy định của pháp luật phải thu hồi, cơ quan nhà nước có thẩm quyền cần thực hiện thủ tục thu hồi đất chứ không phải dùng tổ chức phát triển quỹ đất dùng nguồn lực của nhà nước để nhận chuyển nhượng lại các diện tích đất này
		3. Còn nếu nhìn dưới góc độ khai thác, kinh doanh QSDĐ thì chủ thể này nên tham gia thị trường theo mô hình DN và bình đẳng với các tổ chức cá nhân khác tham gia thị trường
	3. Đề xuất tổ chức phát triển quỹ đất là đơn vị sự nghiệp công là không nên vì không rõ mô hình quản trị loại đơn vị này trong hệ thống pháp luật việt nam hiện hành là loại gì, hoạt động nhận chuyển nhượng, chuyển nhượng lại QSDĐ của các đơn vị này, hạch toán chi phí, lợi nhuận, và quan trọng nhất là vấn đề trách nhiệm pháp lý, quản lý sử dụng hiệu quả tài sản có nguồn gốc ngân sách nhà nước v.v. sẽ như thế nào nếu cần đảm bảo nguyên tắc chủ thể tham gia thị trường bình đẳng với tổ chức cá nhân khác?
2. Đề xuất cụ thể một mô hình duy nhất là Doanh nghiệp dịch vụ công ích Nhà nước sở hữu 100% **thì hợp lý và rõ ràng hơn** và khi đó Nghị định cần có các quy định rõ là DN này thành lập và hoạt động theo luật Doanh nghiệp và các quy định liên quan về doanh nghiệp có sử dụng vốn nhà nước và cần quy định rõ các DN này hoạt động trên nguyên tắc tự chủ tài chính, đảm bảo an tòan vốn và vị thế cạnh tranh công bằng với các DN thuộc khu vực kinh tế tư nhân. Tuy nhiên để các DN này hoạt động an toàn, hiệu quả trong bối cảnh DN sử dụng nguồn lực của nhà nước vào việc kinh doanh loại tài sản đặc thù là quyền sử dụng đất là loại tài sản có mức biến động lớn theo chu kỳ và theo thị trường nhưng về cơ bản thì đều tăng giá theo thời gian, CP và BTC sẽ cần có các quy định rõ về
	1. trách nhiệm của người quản lý DN trong hoạt động kinh doanh để đảm bảo phòng chống tham nhũng, lợi ích nhóm tại các quy định liên quan khác (quy định tại khoản 4 điều 5 và các quy định khác).
	2. về ngành nghề và lĩnh vực hoạt động của chủ thể này (quy định tại khoản 3 điều 5 năm cần được làm rõ thêm để phù hợp với các hoạt động của các DN này sẽ gồm hai hoạt động:
		1. cấp dịch vụ và hoạt động kinh doanh thương mại vì lợi nhuận của chính các chủ thể này và cung cấp dịch vụ cho tổ chức, cá nhân khác trên thị trường; và
		2. các dịch vụ công ích phục vụ cho các cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến đất đai

**Bất Khả Kháng: (Điều 15)**

1. Đề xuất bổ sung khỏan 2 điều 15 của dự thảo là phù hợp với nguyên tắc của bộ luật dân sự và công bằng cho các chủ thể sử dụng đất.
2. Tuy nhiên các quy định về định nghĩa trường hợp bất khả kháng tại Khoản 1 điều 15:
	1. Không nên quy định riêng thế nào là bất khả kháng tại pháp luật về đất đai vì chế định bất khả kháng và quyền và nghĩa vụ của bên gặp bất khả kháng đã được quy định tại Bộ luật Dân sự (khoản 1 điều 156 và rất nhiều điều khác) để đảm bảo tính thống nhất của hệ thống pháp luật. Quy định hiện hành vừa thiếu, vừa thừa và xác định chủ thể có lỗi hay không do khác với quy định về chế độ bất khả kháng của Bộ Luật dân sự;
	2. Nếu khoản 1 vẫn để nguyên như hiện tại, sẽ cần có quy định diễn giải cụ thể thế nào là “ảnh hướng đến tiến độ sử dụng đất do ảnh hưởng trực tiếp ...”.
	3. Dự thảo Nghị định cho phép Thủ tướng CP quyết định trường hợp bất khả kháng khác trên cơ sở đề xuất của UBND cấp tỉnh là một thủ tục hành chính mới cần phải được rà soát theo các quy định về thủ tục hành chính, chưa nói rõ là việc kiến nghị và quyết định này là theo từng trường hợp cụ thể hay ban hành thủ tục hành chính riêng. Kiến nghị là bỏ mục này.
	4. Nếu như cách thực hành luật hiện tại, các công chức có thể viện dẫn cần hướng dẫn cụ thể thế nào là bất khả kháng để họ có thể thực hiện được chức năng của mình thì tôi đề xuất quy định này sẽ viết lại như sau:
		1. “Sự kiện bất khả kháng bao gồm thiên tai, hỏa hoạn, ngập nước, dịch bệnh, thảm họa môi trường, chiến tranh, xung đột có vũ trang, đình công, các quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc sự kiện khác xảy ra một cách khách quan, không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép theo quy định của bộ luật dân sự ”
3. Điểm b Khoản 3 điều 15 dự thảo cần viết lại là “trường hợp **vào thời điểm** 24 tháng kể từ ngày bàn giao đất trên thực địa mà chủ đầu tư vẫn... “ để rõ nghĩa. Tôi thống nhất với vấn đề thời gian chậm do bàn giao đất chậm ko tính vào tiến độ của dự án.

**Đấu giá quyền sử dụng đất: (điều 17a)**

1. Khi dự thảo đã bổ sung quy định về đấu giá (bao gồm đấu giá QSDĐ, hay đấu giá nhận thuê đất của nhà nước), việc giao đất theo kết quả trúng đấu giá không còn là vụ việc hành chính như các trường hợp nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định hiện hành Dự thảo cần có các quy định riêng về thu hồi đất hay gia hạn nghĩa vụ của người trúng đấu giá riêng để phù hợp với các quy định của Bộ Luật Dân sự về tài sản và thỏa thuận HĐ của các chủ thể liên quan.

Nên có quy định về đấu giá trả tiền một lần hay cho phép người trúng đầu giá trả tiền nhiều lần trong một thời gian trung, dài hạn để có các quy định cụ thể cho trường hợp hai trường hợp có các hậu quả pháp lý khá khác nhau này. Đối với QSDĐ đấu giá trả tiền một lần, dưới góc độ luật dân sự, sau khi người trúng đấu giá, tài sản đó trở thành tài sản sở hữu của họ thì khi đó họ có toàn quyền định đoạt đối với tài sản của mình trong đó bao gồm cả việc không khai thác tài sản này, được hiểu là CQNN có thẩm quyền không có quyền thu hồi lại đất nếu họ không làm gì

Đối với QSDĐ đấu giá trả tiền một lần, dưới góc độ luật dân sự, sau khi người trúng đấu giá, tài sản đó trở thành tài sản sở hữu của họ sau khi họ có đã nộp đủ tiền đấu giá theo điều kiện đấu giá và sau đó họ có toàn quyền định đoạt đối với tài sản của mình trong đó bao gồm cả việc không khai thác tài sản này. Trong giai đoạn họ chưa trả hết tiền, nếu điều kiện đấu giá, hợp đồng bán đấu giá có quy định thì CQNN có thẩm quyền có thể có quyền thu hồi lại đất như chế tài xử lý vi phạm hợp đồng chứ không thể là một quyết định hành chính được. do vậy quy định như tại điểm d, khoản 5 điều 17a là không phù hợp chưa kể nếu đấu giá đất chưa sạch như nêu dưới đây, các thời hạn 12 hay 24 tháng chưa chắc đã đủ nếu người trúng đấu giá phải tự lo các thủ tục làm “sạch” hoặc khi đấu giá họ chưa là chủ đầu tư của dự án thì lúc đó chưa có tiến độ gì để áp dụng chế tài.

1. Cần bổ sung thêm một điều kiện rất quan trọng để đấu giá quyền sử dụng đất trả tiền một lần là “đất sạch”, cụ thể là đất
	1. đã có quy hoạch 1/2000,
	2. chủ đầu tư không cần phải thực hiện thủ tục thay đổi mục đích sử dụng đất,
	3. đất đã hoàn thành toàn bộ công tác đền bù, giải phóng xong, cắm mốc giới,
	4. không có tranh chấp

để sẵn sàng bàn giao cho người trúng đấu giá.

1. Đối với đất “chưa sạch” chưa đáp ứng các quy định nêu ở trên mà vẫn đưa ra đấu giá:
	1. Nghị định cần có các quy định về trách nhiệm cụ thể của cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến các điều kiện và thủ tục pháp lý liên quan đã nói trên và trách nhiệm bồi thường cho Nhà đầu tư cụ thể nếu cơ quan có thẩm quyền vi phạm các nghĩa vụ của họ? trong trường hợp này nghị định cần có quy định cụ thể về việc xây dựng giá khởi điểm đấu giá và tác động đến giá nếu các điều kiện nói trên đến giá khởi điểm như thế nào.

Ngược lại, nếu các vấn đề trên sẽ thuộc trách nhiệm của người trúng đấu giá thì vấn đề xây dựng giá khởi điểm đấu giá như thế nào và các quy định về lỗi, miễn trừ trách nhiệm nếu người trúng đấu giá không có lỗi trong việc chậm thực hiện các thủ tục pháp lý nói trên như thế nào?

Thực tế hiện nay các dự án có sử dụng đất mà các điều kiện nói trên nếu không đáp ứng chính là nguyên nhân chủ chốt dẫn đến việc các dự án sử dụng đất thường xuyên và bị kéo dài tình trạng chậm tiến độ. Nếu tổ chức đấu giá QSDĐ không đáp ứng các điều kiện đó, việc xác định giá khởi điểm để tổ chức đấu giá sẽ rất khó khăn cho cơ quan tổ chức đấu giá, việc đấu giá khó thành công sẽ tốn nguồn lực của nhà nước hoặc nếu có tìm được bên đấu giá thành công, khả năng cao việc phát triển dự án sử dụng đất đó sẽ bị kéo dài, tiếp tục phát sinh các tranh chấp không đáng có giữa các bên liên quan.

1. Dự thảo đang đưa ra 2 điều kiện tiên quyết:
* việc người đấu giá QSDĐ phải có vốn chủ sở hữu ít nhất 20% tổng mức đầu tư đối với quy mô sử dụng đất dưới 20ha và 15% đối với dự án trên 20ha và
* ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư
	1. có các vướng mắc phát sinh cụ thể sau đây:
		1. Tổng mức đầu tư là bao nhiêu chưa ai biết vì đây là đấu giá QSDĐ chứ ko phải đấu giá Dự Án đầu tư đã lập xong?
		2. Nếu nghị định vẫn khiên cưỡng đưa vào các điều kiện này thì cần có quy định rõ ràng về điều kiện bên tham gia đấu giá chứng minh đáp ứng điều kiện tiên quyết này cụ thể là gì?
		3. Với quy định này, thực tế đã loại bỏ người đấu giá là cá nhân đối với các lô đất thuộc quy hoạch phát triển BĐS (Thương mại dịch vụ, nhà ở, công trình xây dựng công nghiệp) vì luật KD BĐS có yêu cầu hoạt động kinh doanh bất động sản phải thành lập pháp nhân)
		4. v.v.

vì vậy kiến nghị bỏ điều kiện này

* 1. Quy định điều kiện tiên quyết là không có vi phạm quy định của luật đất đai khác: quy định này sẽ được thực hiện thế nào? Bên tham gia đấu giá sẽ chứng minh bằng tài liệu vb nào? Dưới góc độ thực tiễn, quy định này giống như chủ thể tham gia đấu giá sẽ phải lấy lý lịch tư pháp về có vi phạm pháp luật về đất đai và rõ ràng hiện không rõ các sở tư pháp có thông tin và hệ thống để làm chứng nhận về vấn đề này chưa? Vì vậy cũng kiến nghị nên chỉ đưa vào luật khi đã có hệ thống và thủ tục rõ ràng
	2. Quy định về điều kiện tiên quyết phải nộp “tiền đặt trước”: Theo bộ luật dân sự hiện hành thì đây là khoản đặt cọc, vậy nên dùng đúng khái niệm và áp dụng đúng chế định đặt cọc để đảm bảo tính thống nhất của pháp luật
1. Quy định về biện pháp bảo đảm và tài sản bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ của người tham gia đấu giá:
	1. Hiện dự thảo quy định không thống nhất và dường như chỉ đang áp dụng biện pháp thế chấp? Kiến nghị cần lựa chọn và áp dụng đúng hoặc dẫn chiếu áp dụng các định nghĩa, khái niệm sử dụng cũng như các chế định, quyền và nghĩa vụ của các bên theo quy định của Bộ Luật Dân sự để đảm bảo tính thống nhất và dễ thực hiện.
	2. Nếu bên tham gia đấu giá sử dụng các loại tài sản bảo đảm mà theo quy định của pháp luật thỏa thuận bảo đảm yêu cầu phải có công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm thì trình tự thủ tục sẽ phức tạp và kéo dài cho các bên nhất là thủ tục phải hủy đăng ký, công chứng biện pháp bảo đảm đối với các bên tham gia nhưng không trúng đấu giá

Vì vậy kiến nghị, nếu điều kiện này là cần thiết, chỉ nên quy định 1 biện pháp bảo đảm duy nhất là bên tham gia đấu giá có bảo lãnh thanh toán của NHTM để giảm thiểu các vấn đề vận hành, quy định phức tạp, trình tự thủ tục nhận tài sản bảo đảm v.v.. Liên quan đến biện pháp bảo đảm này, Nghị định nên ban hành mẫu bảo lãnh thanh toán áp dụng thống nhất, vấn đề thời hạn hiệu lực của bảo lãnh cần quy định rõ là bao nhiêu ngày sau ngày thông báo kết quả người tham gia có trúng đấu giá hay không?

* 1. Do có vấn đề có biện pháp bảo đảm cho việc tham gia đấu giá, ban soạn thảo cần lưu ý Dự thảo cần bổ sung quy định cụ thể liên quan đến biện pháp bảo đảm quy định trong dự thảo tương ứng với lựa chọn thủ tục đấu giá như thế nào được góp ý ở điểm 15 dưới đây.
	2. Dự thảo cần làm rõ các chi phí ngân hàng, công chứng, chứng thực, thủ tục pháp lý liên quan đến biện pháp bảo đảm do bên nào chịu?
	3. Lãi phát sinh từ tài sản bảo đảm nên quy định cụ thể khi nào có lãi phát sinh và nếu có thì lãi suất nào hoặc trường hợp nào là không lãi. Ví dụ tiền ký quỹ, đặt cọc ở ngân hàng có lãi suất không kỳ hạn của ngân hàng công bố, tiền nộp trực tiếp cho bên tổ chức đấu giá thì có lãi suất không, mức nào?
1. **Thêm Chế tài:**
	1. Dự thảo đưa quy định phạt thêm 50% “giá trị quyền sử dụng đất trúng đấu giá” sẽ dẫn đến hiểu khác. Chắc cách viết đúng là 50% “giá trúng đấu giá”?
	2. Mất tiền cọc đã là chế tài phạt vi phạm nghĩa vụ theo chế định bảo đảm của bộ luật dân sự. Nay thêm chế tài phạt nữa có thống nhất với nguyên tắc phạt nghĩa vụ theo quy định của bộ luật dân sự hay không? Chưa kể nếu kết quả giá trúng đấu giá cao gấp nhiều lần giá khởi điểm thì việc thực thi chế tài này có khả thi?
	3. Chế tài quy định tại điểm e khoản 5 điều 17a đặt ra nhằm mục đích gì và có thực sự cần thiết hay không? Quan trọng nữa thì việc áp dụng và quán lý vấn đề này sẽ như thế nào khi việc quản lý đất đai đang phân tán hiện nay?

1. **Trình tự thủ tục đấu giá:**
	1. không nên quy định trình tự thủ tục đấu giá riêng trong nghị định và thực trạng kỹ thuật viết dự thảo đang vừa thừa, vừa thiếu về vấn đề này. Kiến nghị nên trình tự thủ tục đấu giá tuân thủ quy định của pháp luật về đấu giá, hiện đã rất đầy đủ để đảm bảo tính thống nhất.
	2. do đặc thù của hoạt động đấu giá QSDĐ, ban soạn thỏa nên xem xét có áp dụng nguyên tắc nếu người trúng đấu giá đầu tiên không thực hiện các trách nhiệm của người trúng đấu giá theo quy định thì khi hết thời hạn quy định, ban tổ chức được quyền thông báo hủy kết quả người trúng đấu giá đã công bố và chọn người trúng đấu giá tiếp theo?

Vòng lặp này có tiếp tục hay chấm dứt? hay hủy kết quả đấu giá ngay khi người trúng giá đầu tiên vi phạm trách nhiệm của mình dẫn đến hủy kết quả trúng giá của người đó?

Việc này sẽ có các yêu cầu về trình tự thủ tục tiếp theo cũng như xử lý các vấn đề liên quan đến biện pháp bảo đảm, cụ thể là thời điểm hết hiệu lực của biện pháp bảo đảm và hoàn trả tài sản cho người không trúng đấu giá riêng cho từng lựa chọn.

* 1. Dự thảo cần có quy định cụ thể về trách nhiệm của bên tổ chức đấu giá và đặc biệt là trình tự, thủ tục, thời hạn cụ thể Bên tổ chức đấu giá phải hoàn trả lại tài sản bảo đảm đấu giá bao gồm hoàn thành hủy hoặc chấm dứt các thủ tục công chứng, đăng ký biện pháp bảo đảm cho người không trúng đấu giá đối với trường hợp NĐ vẫn quy định áp dụng các biện pháp bảo đảm khác ngoài bảo lãnh ngân hàng hoặc về thời hạn bảo lãnh thanh toán của bên không trúng đấu giá sẽ hết hạn.
1. **Xác định giá khới điểm đấu giá:**
	1. Dự thảo ghi “không thấp hơn bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh” và trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật, vậy cần được làm rõ:
		1. Khi nào thì được áp dụng mức thấp nhất? nếu không thấp hơn thì cao hơn thế nào? Ai là người có thẩm quyền quyết định cao ở mức nào, trên cơ sở gì, sử dụng các biện pháp định giá như thế nào?
		2. Bảng giá đất nào?
		3. Hệ số điều chỉnh là gì?
	2. Theo phạm vi của nghị định thì nghị định điều chỉnh vấn đề đấu giá QSDĐ đối với các trường hợp nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất vậy không rõ lý do, mục đích của điểm c khoản 7 điều 17a của dự thảo là gì? Các TCTD đấu giá QSDĐ để xử lý nợ xấu là hoạt động đấu giá tài sản theo các quy định của pháp luật về xử lý nợ xấu hay phạm vi áp dụng nghị định này được mở rộng? Nếu vậy thì cần sửa cả điều 1 phạm vi điều chỉnh của NĐ?
2. **Cấp giấy chứng nhận Điều 32a và điều 72, gia hạn** QSDĐ điều 74
	1. Dự thảo hiện tại có vẻ như đang điều chỉnh vấn đề cấp giấy chứng nhận cho Chủ đầu tư dự án. Trên thực tế, Chủ đầu tư các công trình nếu các cấu phần của họ đã bán cho các chủ thể khác thì về cơ bản họ sẽ chỉ còn xin cấp giấy chứng nhận cho các cấu phần tài sản họ đang giữ lại và với dự thảo hiện tại rõ ràng bỏ ngỏ vấn đề cấp giấy chứng nhận cho người mua sơ cấp và thứ cấp? vì vậy kiến nghị các quy định cần làm rõ các quy định và thủ tục cho vấn đề sau đây, chủ đầu tư và chủ sở hữu là người mua sơ cấp và thứ cấp:
		1. Quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản trên đất là nhà ở theo quy định của luật nhà ở, luật kinh doanh bất động sản (trường hợp này là QSDĐ ở lâu dài và quyền sở hữu tài sản trên đất là nhà ở) và quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản trên đất đối với tất cả các loại đất khác không phải là nhà ở (trong trường hợp này là QSDĐ không phải là đất ở và có thời hạn và quyền sở hữu tài sản trên đất (công trình xây dựng TMDV, Công nghiệp, v.v.) ?
		2. Trường hợp QSDĐ đất chung và sở hữu nhà ở hay công trình xây dựng không phải là nhà ở cao tầng có và không có các công trình xây dựng dùng chung xây dựng trên đất ?
	2. Nghị định cần bổ sung quy định về cấp giấy chứng nhận đối với QSDĐ , tài sản gắn liền với đất đối với người nhận chuyển nhượng, người trúng đấu giá, người nhận gán nợ các tài sản này sau quá trình xử lý nợ xấu theo các quy định hiện hành về xử lý nợ xấu của các TCTD và bổ sung vào điều 74 các trường hợp nhận gán nợ bằng tài sản này cũng sẽ thuộc đối tượng được đề nghị gia hạn quyền sử dụng đất
	3. Để đảm bảo quyền lợi của người mua nhà ở hay các công trình dịch vụ thương mại như shophouse, condotel, shoptel v.v. đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận hoặc chưa đủ điều kiện nhưng chủ đầu tư đã bàn giao cho người mua vào sử dụng, nên chăng cần có quy định về việc cấp giấy chứng nhận cho họ nếu chủ đầu tư không thực hiện nghĩa vụ làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận cho công trình và cho người mua (như quy định tại điều 72 sửa đổi) và bổ sung chế tài đối với các chủ đầu tư vi phạm nghĩa vụ?

Luật Sư Nguyễn Tuấn Minh

Vietnam Premier Lawyers LLC

+84903430939