

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

BỘ TƯ PHÁP

TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT HÀ NỘI

LÊ HỒNG HẠNH

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

LUẬN ÁN TIẾN SĨ LUẬT HỌC

HÀ NỘI - 2020

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

BỘ TƯ PHÁP

TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT HÀ NỘI

LÊ HỒNG HẠNH

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

Chuyên ngành: Luật kinh tế

Mã số: 9380107

LUẬN ÁN TIẾN SĨ LUẬT HỌC

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC:

1. TS. Trần Quang Huy

2. PGS.TS. Nguyễn Thị Nga

HÀ NỘI - 2020

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan luận án tiến sĩ “*Pháp luật về giao đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại*” là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu sử dụng phân tích trong luận án có nguồn gốc rõ ràng, đã công bố theo đúng quy định. Các kết quả nghiên cứu trong luận án do tôi tự tìm hiểu, phân tích một cách trung thực, khách quan và chưa từng được công bố trong bất kỳ nghiên cứu nào khác.

Nghiên cứu sinh

Lê Hồng Hạnh

LỜI CẢM ƠN

Trước hết, tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc nhất tới TS. Trần Quang Huy và PGS.TS. Nguyễn Thị Nga - những người đã dành nhiều tâm huyết và công sức hướng dẫn, động viên tôi trong suốt quá trình thực hiện Luận án.

Tôi xin chân thành cảm ơn những ý kiến đóng góp quý báu và có giá trị của các nhà khoa học, các thầy cô tại các buổi thảo luận ở Bộ môn, Bảo vệ các chuyên đề và Hội đồng bảo vệ luận án cấp cơ sở đã giúp tôi hoàn thiện Luận án.

Tôi cũng xin chân thành cảm ơn sự giúp đỡ của tập thể Khoa Đào tạo sau Đại học - Trường Đại học Luật Hà Nội, Khoa Pháp luật Kinh tế - Trường Đại học Luật Hà Nội, lãnh đạo và các đồng nghiệp đã tạo nhiều điều kiện thuận lợi cho tôi trong suốt quá trình nghiên cứu và hoàn thành Luận án.

Cuối cùng, tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành và lòng biết ơn sâu sắc tới gia đình, bạn bè và họ hàng thân thiết trong gia đình, những người luôn cổ vũ, động viên, cáng đáng phần lớn công việc gia đình để tôi yên tâm theo đuổi công trình nghiên cứu của mình.

Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 2020

Tác giả Luận án

Lê Hồng Hạnh

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

TT	Từ viết tắt	Từ đầy đủ
1.	BDS	Bất động sản
2.	CDT	Chủ đầu tư
3.	DAĐT	Dự án đầu tư
4.	DN	Doanh nghiệp
5.	LĐĐ	Luật đất đai
6.	LĐT	Luật đầu tư
7.	LNO	Luật nhà ở
8.	LTM	Luật thương mại
9.	NỐTM	Nhà ở thương mại
10.	SDĐ	Sử dụng đất
11.	SHĐĐ	Sở hữu đất đai

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Tổng quan tình hình nghiên cứu	3
3. Mục đích nghiên cứu và nhiệm vụ nghiên cứu	5
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	6
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu.....	7
6. Những đóng góp mới của luận án	8
7. Cơ cấu luận án.....	9
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI	10
1.1. Các công trình nghiên cứu liên quan đến đề tài	10
1.1.1. Các công trình nghiên cứu ở nước ngoài	10
1.1.2. Các công trình nghiên cứu ở trong nước.....	16
1.2. Đánh giá kết quả nghiên cứu của các công trình nghiên cứu liên quan đến đề tài và định hướng nghiên cứu của luận án.....	35
1.2.1. Đánh giá kết quả nghiên cứu của các công trình nghiên cứu liên quan đến đề tài	35
1.2.2. Định hướng nghiên cứu của luận án	40
1.3. Cơ sở lý thuyết của luận án	43
1.3.1. Lý thuyết vận dụng trong nghiên cứu đề tài luận án.....	43
1.3.2. Câu hỏi nghiên cứu và giả thuyết nghiên cứu.....	48
Kết luận chương 1	49
CHƯƠNG 2. NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ GIAO ĐẤT ĐỂ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở THƯƠNG MẠI VÀ PHÁP LUẬT VỀ GIAO ĐẤT ĐỂ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở THƯƠNG MẠI	51
2.1. Lý luận về giao đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.....	51
2.1.1. Chế độ sở hữu toàn dân về đất đai ở Việt Nam và sự ảnh hưởng đến phương thức trao quyền sử dụng đất cho chủ thể sử dụng đất.....	51
2.1.2. Khái niệm nhà ở thương mại.....	58
2.1.3. Khái niệm giao đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại	60
2.1.4. Các phương thức giao đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại	65
2.1.5. Nguyên tắc giao đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại	69
2.2. Lý luận chung về pháp luật giao đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.....	73
2.2.1. Khái niệm pháp luật về giao đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.....	73

2.2.2. Cơ cấu pháp luật về giao đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.....	74
2.2.3. Các yếu tố chi phối, tác động đến pháp luật về giao đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại	79
2.2.4. Quá trình hình thành và phát triển của pháp luật về giao đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại ở Việt Nam.....	82
Kết luận chương 2	86
CHƯƠNG 3. PHÁP LUẬT VỀ GIAO ĐẤT ĐỂ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở THƯƠNG MẠI VÀ THỰC TIỄN THI HÀNH PHÁP LUẬT VỀ GIAO ĐẤT ĐỂ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở THƯƠNG MẠI Ở VIỆT NAM	87
3.1. Nội dung pháp luật về giao đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại	87
3.1.1. Căn cứ giao đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại	87
3.1.2. Điều kiện được giao đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.....	90
3.1.3. Chủ thể được giao đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại	96
3.1.4. Thẩm quyền giao đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.....	99
3.1.5. Trình tự, thủ tục giao đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.....	100
3.1.6. Quyền và nghĩa vụ của chủ thể được giao đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại	109
3.1.7. Thanh tra, giám sát về giao đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại	120
3.2. Thực tiễn thi hành pháp luật về giao đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại ở Việt Nam	122
3.2.1. Những kết quả đạt được trong thực tiễn thi hành pháp luật về giao đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại ở Việt Nam.....	122
3.2.2. Những hạn chế, vướng mắc trong thực tiễn thi hành pháp luật về giao đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại ở Việt Nam và nguyên nhân	128
Kết luận chương 3	141
CHƯƠNG 4. QUAN ĐIỂM, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ GIAO ĐẤT ĐỂ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở THƯƠNG MẠI VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ GIAO ĐẤT ĐỂ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở THƯƠNG MẠI Ở VIỆT NAM	143
4.1. Quan điểm hoàn thiện pháp luật về giao đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại	143
4.1.1. Pháp luật về giao đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải đảm bảo chế độ sở hữu toàn dân về đất đai	143
4.1.2. Pháp luật về giao đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải đảm bảo tôn trọng cơ chế thị trường, phù hợp với các quy luật của nền kinh tế thị trường: quy luật giá trị, quy luật cung - cầu, quy luật cạnh tranh.....	145

4.1.3. Pháp luật về giao đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải đảm bảo tính minh bạch, công khai, công bằng trong tiếp cận quyền sử dụng đất của chủ đầu tư	147
4.1.4. Pháp luật về giao đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải đảm bảo động viên được tốt nhất nguồn thu cho ngân sách nhà nước, đảm bảo khai thác hiệu quả giá trị của quyền sử dụng đất	148
4.1.5. Pháp luật về giao đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải phù hợp với nhu cầu nhà ở của xã hội, đảm bảo an sinh xã hội và bảo vệ môi trường	149
4.2. Những giải pháp cụ thể nhằm hoàn thiện pháp luật Việt Nam về giao đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.....	150
4.2.1. Sửa đổi, bổ sung một số quy định của pháp luật đất đai về căn cứ giao đất và điều kiện giao đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại	150
4.2.2. Không quy định trường hợp giao đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại không thông qua đấu giá.....	155
4.2.3. Cần quy định hội đồng định giá độc lập với cơ quan quản lý nhà nước để định giá đất phù hợp với giá thị trường.....	160
4.2.4. Luật Đất đai cần làm rõ khái niệm thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng	164
4.3. Những giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về giao đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại	167
4.3.1. Nâng cao năng lực chuyên môn và phẩm chất đạo đức của cán bộ có thẩm quyền trong quản lý đất đai.....	167
4.3.2. Minh bạch hóa thông tin thông qua việc đẩy mạnh việc xây dựng chính phủ điện tử.....	169
4.3.3. Nâng cao hiệu quả của hoạt động lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, giảm tình trạng điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất	171
4.3.4. Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra hoạt động giao đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại	173
Kết luận chương 4	174
KẾT LUẬN	176
DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI LUẬN ÁN ĐÃ ĐƯỢC CÔNG BỐ	179
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	180

DANH MỤC BẢNG

Bảng 3.1. Tình hình giao đất xây dựng nhà ở thương mại tại Thành phố Hà Nội năm 2014 đến hết năm 2017	123
Bảng 3.2. Thống kê diện tích nhà ở qua các năm	125
Bảng 3.3. Thống kê diện tích nhà ở chung cư được hoàn thành mỗi năm giai đoạn 2013 - 2016	126
Bảng 3.4. Thống kê thu ngân sách nhà nước từ nhà đất	126

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Thực tế hiện nay nhu cầu về nhà ở của người dân sống tại các đô thị, đặc biệt là những đối tượng có thu nhập thấp là rất lớn. Để đáp ứng đủ nhu cầu về nhà ở cho dân cư đô thị nói chung, Bộ Xây dựng cho biết ít nhất cần phải xây dựng khoảng 700 nghìn căn hộ. Trong đó, đối với bộ phận người có thu nhập thấp và công nhân các khu công nghiệp nói riêng, đến năm 2020, con số về nhà ở cần để đáp ứng nhu cầu sẽ tăng thêm khoảng 200 nghìn căn. Đặc biệt, nhu cầu này càng trở nên bức thiết hơn tại các thành phố, đô thị lớn, tập trung nhiều khu công nghiệp, khu chế xuất như Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương, Đồng Nai¹... Trong thời gian qua, Việt Nam đã có nhiều chủ trương và quyết sách đúng đắn của Đảng và Nhà nước, bao gồm việc ban hành các Nghị quyết của Đảng, Chính phủ, ban hành hàng loạt chính sách pháp luật về kinh doanh BĐS nói chung và NƠTM nói riêng... Thực tế, sự bùng nổ của các doanh nghiệp kinh doanh BĐS, kéo theo là sự bùng nổ của thị trường NƠTM trong thời gian gần đây đã cho thấy, thị trường NƠTM đã và đang là thị trường nổi trội, chiếm vị trí thống lĩnh trong thị trường BĐS, là phân khúc thị trường mà sức hút của chúng luôn tạo sự hứng khởi và là cái đích cho việc tìm kiếm lợi nhuận của bất kỳ nhà đầu tư nào trong thị trường BĐS. Vì thế, pháp luật về giao đất để đầu tư xây dựng NƠTM đang nhận được sự quan tâm lớn trong xã hội.

Trong các phương thức xác lập quyền SDD cho các nhà đầu tư xây dựng NƠTM theo pháp luật hiện hành thì hiện nay phương thức giao đất có thu tiền SDD được áp dụng phổ biến nhất. Bởi ở phương thức này, Nhà nước một mặt điều tiết quỹ đất để xây dựng NƠTM trong tổng thể các quỹ đất dành cho các ngành, các lĩnh vực khác một cách cân bằng. Mặt khác, Nhà nước cũng dành về cho mình quyền chủ động trong việc lựa chọn nhà đầu tư trong quá trình xét duyệt dự án. Đây cũng là phương thức mà Nhà nước động viên được nguồn tài chính tốt nhất bởi ở phương thức này nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính một lần “trọn gói” cho toàn thời gian sử dụng đất ngay khi được nhận giao đất. Pháp luật điều chỉnh về nội dung này khá đồ sộ gồm: LDD, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Nhà ở, LTM, LĐT, Luật Xây dựng và các văn bản dưới luật. Các văn bản đều đã được sửa đổi, bổ sung nhiều lần, và cho tới nay LDD 2013, Luật Kinh doanh BĐS 2014, Luật Nhà ở

¹ Theo Đại Biểu Nhân dân

https://www.facebook.com/permalink.php?story_fbid=206412292840472&id=139997232815312&substory_index=0