

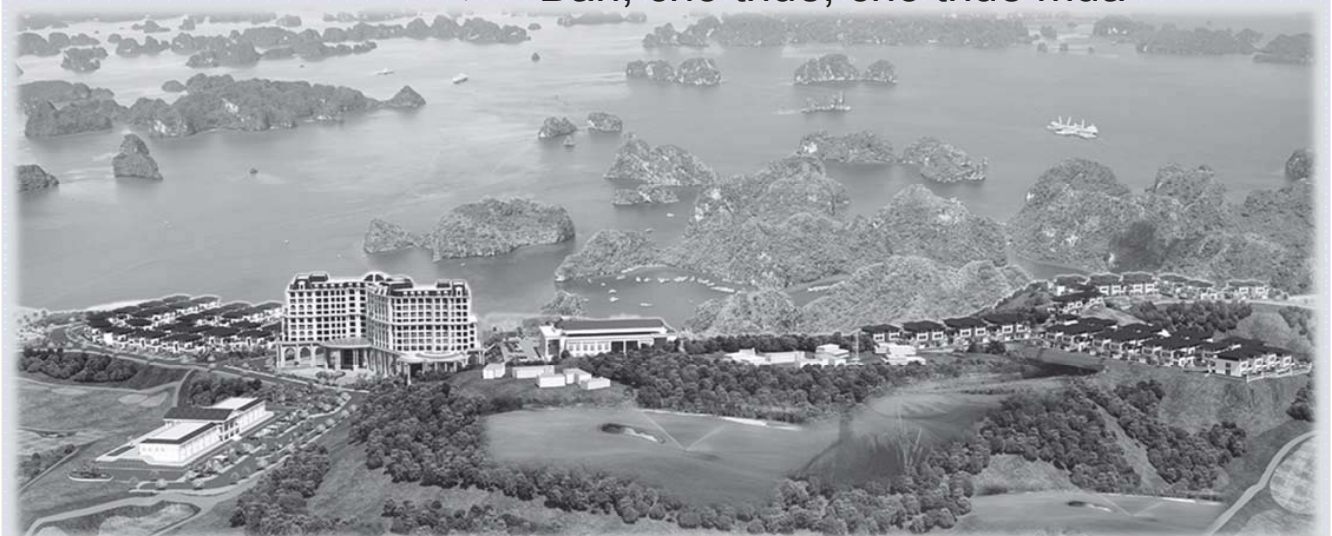
## BÀN VỀ

# LỢI ÍCH GIỮA NHÀ ĐẦU TƯ VÀ NHÀ NƯỚC, NGƯỜI DÂN TRONG CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN

TS. Luật sư Vũ Đặng Hải Yến  
Giám đốc Công ty Luật TNHH SMiC

### DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

- Vốn, công việc xây dựng
- Nhà ở, công trình xây dựng
- Bán, cho thuê, cho thuê mua



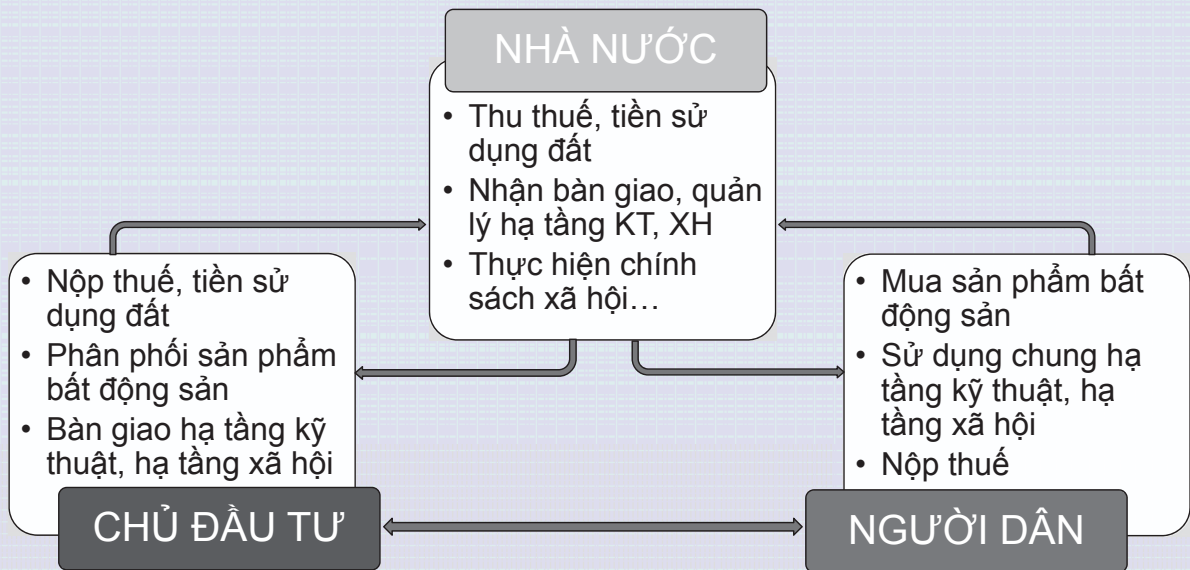
## DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Nhà nước	<ul style="list-style-type: none"><li>• Quản lý</li><li>• Điều tiết</li></ul>
Người dân	<ul style="list-style-type: none"><li>• Mua, thuê, thuê mua sản phẩm</li><li>• Sử dụng, kinh doanh sản phẩm</li></ul>
Chủ đầu tư	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vốn, thực hiện công việc</li><li>• Tạo sản phẩm</li></ul>

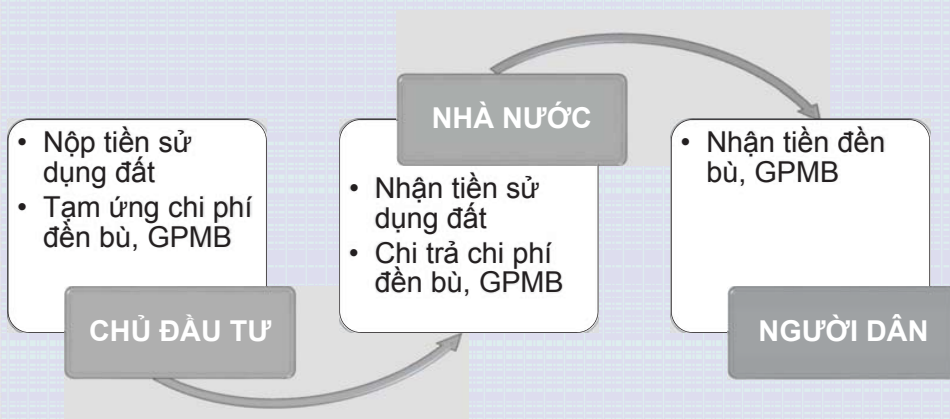
## DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN – LỢI ÍCH

CHỦ ĐẦU TƯ	NGƯỜI DÂN	NHÀ NƯỚC
<ul style="list-style-type: none"><li>• Lợi nhuận</li><li>• Thương hiệu, uy tín, hình ảnh</li><li>• Sự phát triển</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nhu cầu sử dụng</li><li>• Lợi nhuận kinh doanh</li><li>• Lợi ích môi trường, hạ tầng</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nguồn thu NSNN</li><li>• Điều tiết vĩ mô nền kinh tế</li><li>• Thực hiện chính sách xác hội</li></ul>

## ĐIỀU TIẾT VÀ CÂN BẰNG LỢI ÍCH – DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

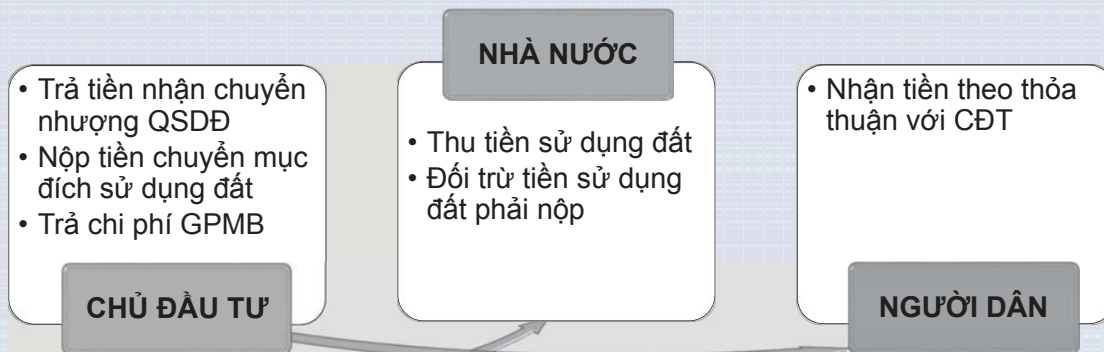


## ĐIỀU TIẾT VÀ CÂN BẰNG LỢI ÍCH: Bồi thường, giải phóng mặt bằng



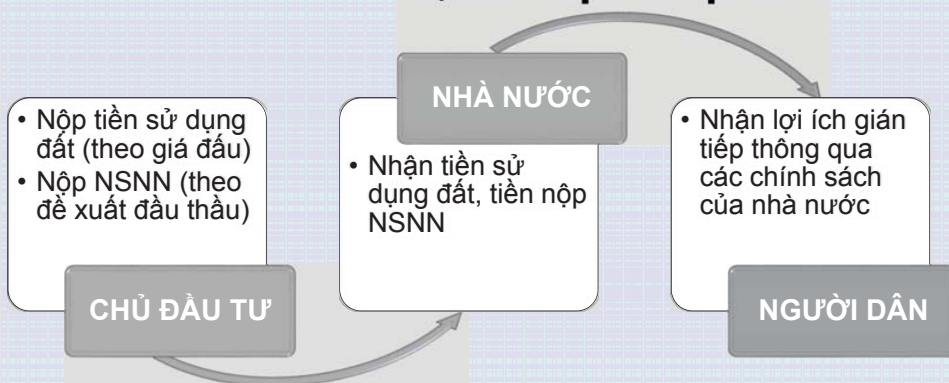
- Người dân không thực sự được có ý kiến tại phương án đền bù GPMB.
- Tiền sử dụng đất CĐT nộp và tiền đền bù, GPMB người dân có đất bị thu hồi được nhận chưa tương xứng.
- Chi phí CĐT được đối trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp chưa tương xứng.
- Chưa có quy định điều tiết phân địa tô chênh lệch

## ĐIỀU TIẾT VÀ CÂN BẰNG LỢI ÍCH: Thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất



- Chi phí CĐT được đối trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp chưa tương xứng.
- Thủ tục để thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thực hiện dự án bất động sản còn chồng chéo, khó khăn cho CĐT.
- Người dân không nhận được hỗ trợ trực tiếp từ nhà nước.

## ĐIỀU TIẾT VÀ CÂN BẰNG LỢI ÍCH: Lựa chọn nhà đầu tư



- NĐT trúng đấu thầu không thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất không qua đấu giá.
- Quy định về mối quan hệ giữa thủ tục quyết định/chấp thuận chủ trương đầu tư và thủ tục đấu giá/đấu thầu lựa chọn NĐT chưa rõ ràng, thống nhất.
- Chưa rõ hình thức lựa chọn NĐT đối với dự án sử dụng quỹ đất không có giá trị lợi thế thương mại cao.
- Chưa rõ quy định về chuyển đổi dự án không có mục đích ở thành dự án nhà ở.



THE END

THANKS YOU FOR LISTENING

Vũ Đặng Hải Yến

