

# **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**

## **1. Cơ sở lý luận về lợi ích, điều tiết và cân bằng lợi ích trong các Dự án đầu tư Bất động sản**

### **1.1. Quan niệm về lợi ích, điều tiết trong các Dự án đầu tư Bất động sản**

Dự án đầu tư bất động sản được xác định là tổng hợp các đề xuất có liên quan đến việc sử dụng vốn để xây dựng mới/cải tạo/sửa chữa nhà ở, công trình xây dựng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua và/hoặc đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê mua quyền sử dụng đất.

Xét trong quan hệ đầu tư dự án bất động sản có sự tham gia của các chủ thể sau:

- Nhà nước: bao gồm các cơ quan quản lý nhà nước, thực hiện hoạt động quản lý nhà nước đối với các hoạt động đầu tư, thực hiện dự án bất động sản như: phê duyệt/quyết định chủ trương đầu tư dự án; quyết định giao đất/cho thuê đất/chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án; cấp giấy phép xây dựng (các) nhà ở, công trình xây dựng thuộc dự án...;

- Chủ đầu tư dự án: là các tổ chức, cá nhân đầu tư vốn, sử dụng vốn đầu tư, vốn huy động từ các tổ chức cá nhân khác để thực hiện việc lập đề xuất đầu tư dự án; thực hiện các thủ tục pháp lý cho việc đầu tư dự án (thủ tục chấp thuận/quyết định chủ trương đầu tư dự án, thủ tục giao đất/cho thuê đất/chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án; thủ tục cấp giấy phép xây dựng...); tổ chức thi công, xây dựng các công trình tại dự án; thực hiện phân phối/bán các sản phẩm bất động sản tại dự án; thực hiện quản lý vận hành dự án sau khi hoàn thành việc thi công, xây dựng.

- Người dân: người dân trong quan hệ đầu tư dự án bất động sản bao gồm các nhóm chủ thể (i) nhà đầu tư bất động sản: đây là nhóm các tổ chức, cá nhân đầu tư vốn để mua bất động sản từ các Chủ đầu tư dự án để bán hoặc cho thuê; (ii) khách hàng sử dụng: đây là các tổ chức, cá nhân mua hoặc thuê hoặc thuê

mua bất động sản từ các Chủ đầu tư dự án để ở, để làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh; (iii) các tổ chức, cá nhân khác hưởng lợi gián tiếp từ dự án (có thể kể đến: người lao động được vào làm việc tại các dự án bất động sản nghỉ dưỡng, các tổ chức, cá nhân cư trú tại các khu vực lân cận xung quanh hàng rào dự án,...)

### ***Vậy, lợi ích trong đầu tư dự án bất động sản là gì?***

Theo từ điển Tiếng Việt, lợi ích là “điều có ích, có lợi cho một đối tượng nào đó, trong mối quan hệ với đối tượng ấy”<sup>1</sup>.

Theo đó, lợi ích trong các dự án đầu tư bất động sản có thể được hiểu là một khái niệm tập hợp những ích lợi mà các bên mong muốn đạt đến khi tham gia vào quá trình đầu tư vốn, thực hiện các hoạt động xây dựng để tạo lập các sản phẩm bất động sản cho mục đích kinh doanh (bán, cho thuê, cho thuê mua); và/hoặc mua/bán các sản phẩm bất động sản tại các dự án bất động sản; và/hoặc sử dụng các dịch vụ được cung cấp tại dự án sau khi dự án hoàn thành công việc xây dựng. Đây là những lợi ích được mang đến trong hoặc ngoài mong đợi của chủ thể. Ích lợi này có thể ở nhiều phương diện như: vật chất và tinh thần, trước mắt và lâu dài, lợi ích kinh tế và lợi ích xã hội, môi trường.

Xét trong quan hệ đầu tư dự án bất động sản, mỗi chủ thể đều có những lợi ích hướng tới khác nhau, có thể kể đến:

- ***Lợi ích của Chủ đầu tư:*** Là chủ thể trực tiếp bỏ vốn và thực hiện các hoạt động đầu tư dự án bất động sản, lợi nhuận là lợi ích đầu tiên và trực tiếp nhất mà Chủ đầu tư hướng tới khi thực hiện dự án đầu tư bất động sản. Tuy nhiên, lợi nhuận không phải là lợi ích duy nhất mà các Chủ đầu tư hướng tới khi triển khai các dự án đầu tư bất động sản. Thông qua việc thực hiện các dự án bất động sản, các Chủ đầu tư có thể mở rộng quy mô hoạt động của doanh nghiệp, khẳng định vị thế của doanh nghiệp trên thị trường, góp phần nâng cao hình ảnh và uy tín của doanh nghiệp, từ đó tạo điều kiện thuận lợi hơn cho doanh nghiệp trong việc huy động vốn trên thị trường cho các mục tiêu phát triển của doanh nghiệp.

- ***Lợi ích của Nhà nước:*** thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là khoản lợi ích trực tiếp nhất mà Nhà nước thu được khi các dự án đầu tư bất động sản được

---

<sup>1</sup> Hoàng Phê (chủ biên): Từ điển tiếng Việt, Trung tâm Từ điển học, Nxb. Đà Nẵng, 2006, tr. 753

triển khai. Theo Bộ Tài chính, số thu từ tiền sử dụng đất giai đoạn 2012 - 2017 chiếm khoảng 6,6% tổng thu ngân sách nhà nước (NSNN), tương đương 9,1% tổng thu nội địa và 14,7% tổng thu ngân sách địa phương<sup>2</sup>. Trong số thu NSNN từ tiền sử dụng đất, tỷ lệ tiền sử dụng đất do các Chủ đầu tư dự án nộp cho nhà nước là những con số không hề nhỏ, mang lại nguồn thu đáng kể cho NSNN. Bên cạnh đó, các khoản thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp/thuế thu nhập cá nhân phát sinh khi Chủ đầu tư và/hoặc các tổ chức cá nhân thực hiện các hoạt động kinh doanh bất động sản thuộc dự án cũng là một nguồn thu đáng kể cho NSNN.

Thêm vào đó, với tư cách chủ thể quản lý nhà nước trong lĩnh vực đầu tư dự án bất động sản, thông qua việc xem xét, phê duyệt chủ trương đầu tư dự án bất động sản nhà nước có thể thực hiện mục tiêu điều tiết sự phát triển hạ tầng, phát triển kinh tế giữa các vùng miền, địa phương; thực hiện kiểm soát sự phát triển của các dự án bất động sản theo quy hoạch được phê duyệt.

Bên cạnh đó, dự án đầu tư bất động sản được triển khai sẽ đồng nghĩa với việc hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật gắn liền với dự án cũng được chủ đầu tư dự án xây dựng, tạo nên sự đồng bộ trong hệ thống hạ tầng của nền kinh tế, tạo nên diện mạo mới hơn, hiện đại hơn cho đất nước. Từ đó góp phần giảm thiểu các khoản chi từ NSNN cho đầu tư phát triển hạ tầng cho nền kinh tế.

Ngoài ra, các dự án bất động sản, đặc biệt là các dự án bất động sản nghỉ dưỡng, sau khi đi vào vận hành cũng góp phần giải quyết công việc làm cho hàng nghìn người lao động. Xin lấy ví dụ từ Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC, quần thể du lịch nghỉ dưỡng sinh thái FLC Quy Nhơn ngay sau khi đi vào vận hành đã tạo công ăn việc làm cho gần 1200 lao động của địa phương, góp phần giải quyết việc làm, tăng thu nhập và ổn định đời sống cho chính những người dân địa phương nơi triển khai dự án. Như vậy, cùng với việc các dự án đầu tư bất động sản được triển khai và đi vào vận hành, áp lực của nhà nước trong việc giải quyết việc làm cho người lao động cũng giảm tải.

---

<sup>2</sup> Minh Anh, Thu tiền sử dụng đất chiếm 6,6% tổng thu ngân sách (<http://thoibaotaichinhvietnam.vn/pages/nhip-song-tai-chinh/2018-05-07/thu-tien-su-dung-dat-chiem-66-tong-thu-ngan-sach-57085.aspx>)

- **Lợi ích của người dân:** trong rất nhiều quan điểm, dự án bất động sản được ví như “cái bắt tay” của Nhà nước và chủ đầu tư và người dân luôn là chủ thể thiết yếu nhất trong sự phát triển của các dự án bất động sản. Thế nhưng, nhìn nhận một cách khách quan, tác động tiêu cực mà dự án bất động sản tới người dân là có, nhưng, những lợi ích mà người dân được nhận/thụ hưởng là những lợi ích đa chiều, trên nhiều phương diện. Cụ thể:

(i) Thông qua các dự án bất động sản, nhu cầu về nhà ở phù hợp với nhu cầu của từng đối tượng, nhu cầu về mặt bằng/hạ tầng phục vụ cho các hoạt động sản xuất, kinh doanh của nhiều đối tượng người dân sẽ được đáp ứng. Khi nhu cầu nhà ở, địa điểm sản xuất, kinh doanh được thỏa mãn, các giá trị tinh thần như sự ổn định về nơi cư trú, ổn định về nơi kinh doanh được đảm bảo là những lợi ích gián tiếp mà người dân nhận được từ các dự án bất động sản.

(ii) Về lợi ích kinh tế, dự án bất động sản là nơi “sản xuất” ra các sản phẩm bất động sản cho nền kinh tế. Những “hàng hóa” đặc biệt này cũng chính là công cụ cho không chỉ chủ đầu tư mà các tổ chức, cá nhân khác trong nền kinh tế, có vốn và có năng lực kinh doanh bất động sản có thể thực hiện các hoạt động mua/bán/cho thuê/cho thuê lại bất động sản để kiếm lời. Các dự án bất động sản càng phát triển thì thị trường sản phẩm bất động sản càng phong phú và cơ hội đầu tư kiếm lời của các nhà đầu tư bất động sản nói riêng, người dân nói chung từ các dự án bất động sản càng lớn. Cơ hội đầu tư và kiếm lời từ dự án bất động sản chính là những lợi ích kinh tế trực tiếp mà người dân được nhận từ các dự án bất động sản.

(iii) Thực tế đã chứng minh, mỗi một dự án bất động sản được triển khai đều góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng đất, thay đổi “bộ mặt” của hệ thống hạ tầng nơi triển khai dự án. Lấy ví dụ từ khu vực phường Quảng Cư, Thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa (trước đây là xã Quảng Cư, thị xã Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa), tại thời điểm trước năm 2016, khu vực này là vùng đầm lầy, người dân tại khu vực chủ yếu thực hiện sản xuất nông nghiệp, đánh bắt hải sản quy mô nhỏ với mức thu nhập thấp. Thế nhưng, kể từ năm 2016, sau khi Dự án khu đô thị du lịch sinh thái FLC Sầm Sơn do Tập đoàn FLC đầu tư chính thức đi vào hoạt động, toàn bộ vùng đầm lầy đã được thay thế bởi một quần thể du lịch nghỉ dưỡng hiện đại, được đầu tư đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng

kỹ thuật, tạo thành điểm nhấn, thu hút khách du lịch trọng điểm tại khu vực biển Thanh Hóa. Cùng với dự án của Tập đoàn FLC, giá đất tại các khu vực lân cận xung quanh dự án cũng đã tăng từ 2 đến 3 lần. Người dân tại khu vực này thay vì sản xuất nông nghiệp với thu nhập không ổn định và manh mún có thể chuyển đổi ngành nghề, làm việc trực tiếp tại dự án và/hoặc cung ứng các dịch vụ cho một số lượng lớn các khách thăm quan du lịch... Đó là thực tế không thể chối cãi, là những lợi ích mà (các) dự án bất động sản trực tiếp, hay gián tiếp mang lại cho người dân.

(iv) Về môi trường, đã có rất nhiều quan điểm cho rằng, sự phát triển của các dự án bất động sản có thể gây tác động tiêu cực đến môi trường. Tuy nhiên, cá nhân tôi cho rằng, tác động tiêu cực đó chỉ phát sinh trong trường hợp các dự án triển khai trái với quy hoạch và không tuân theo sự kiểm soát của cơ quan nhà nước. Thực tế, những dự án bất động sản được triển khai đúng quy hoạch, đúng pháp lý không chỉ mang lại lợi ích về kinh tế mà mang lại lợi ích về môi trường. Bởi lẽ, bất cứ dự án bất động sản nào để triển khai đều phải thực hiện đánh giá tác động môi trường theo quy định của Luật bảo vệ môi trường, đồng thời thực hiện đầy đủ các biện pháp bảo vệ môi trường dưới sự kiểm soát của cơ quan nhà nước. Nói một cách khác, nếu dự án bất động sản không đảm bảo tiêu chí bảo vệ môi trường thì dự án đó đã không có cơ hội triển khai trên thực tế.

## **1.2. Quan niệm về điều tiết và cân bằng lợi ích giữa các chủ thể trong các Dự án đầu tư Bất động sản**

Điều tiết lợi ích nói chung là việc phân chia một lợi ích cho các chủ thể có cân nhắc đến sự tương xứng và công bằng. Điều tiết lợi ích trong dự án bất động sản là việc Nhà nước, thông qua pháp luật, cơ chế, chính sách để xác định các loại lợi ích trong quá trình thực hiện dự án bất động sản đối với các nhóm chủ thể; từ đó có những giải pháp bù đắp thiệt hại; cân nhắc giữa yếu tố “lợi” và “bất lợi” trong một dự án dưới nhiều góc độ về kinh tế, xã hội, môi trường; cân bằng

giữa lợi ích các chủ thể khi một dự án hoàn thành. Đây là cơ sở để xây dựng hệ thống tiêu chí đánh giá dự án, thực hiện tốt hơn công bằng xã hội<sup>3</sup>.

Cân bằng lợi ích là việc Nhà nước, thông qua pháp luật, cơ chế chính sách để giải quyết hài hoà mối quan hệ giữa lợi ích công cộng, lợi ích chính đáng của chủ đầu tư dự án và lợi ích của người dân. Đây có thể được xem như là một nguyên tắc tối ưu cần phải được lựa chọn để bảo vệ lợi ích cho tất cả các bên có liên quan trong dự án đầu tư bất động sản. Bởi lẽ, khi lợi ích giữa các bên trong quan hệ đầu tư dự án bất động sản được điều tiết và đảm bảo cân bằng thì dự án đầu tư bất động sản được triển khai trước tiên sẽ nhận được sự ủng hộ từ phía những người dân, các chủ đầu tư, thực hiện dự án từ đó cũng có thể triển khai một cách nhanh chóng hơn. Bên cạnh đó, về phía chủ đầu tư, một khi lợi ích thực hiện dự án của nhà đầu tư được nhà nước đảm bảo, việc triển khai dự án được Nhà nước và người dân ủng hộ thì hiệu quả đầu tư sẽ được đảm bảo ở mức độ tối ưu nhất. Về phía Nhà nước, những lợi ích nhà nước được điều tiết trong dự án bất động sản chính là nguồn lực để nhà nước thực hiện tốt hơn nữa vai trò quản lý nhà nước, thực hiện tốt hơn sự hỗ trợ của nhà nước đối với nền kinh tế, các chủ đầu tư và người dân.

Điều tiết và cân bằng lợi ích trong các Dự án đầu tư Bất động sản được Nhà nước kiểm soát bằng chính sách và pháp luật, ngay từ những giai đoạn chuẩn bị đầu tư dự án cho tới giai đoạn dự án hoàn thành việc thi công và đưa vào vận hành. Có thể kể đến:

Tại giai đoạn chuẩn bị đầu tư dự án, thông qua quy định về việc tổ chức đấu giá/đấu thầu để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện các dự án có sử dụng đất, đặc biệt là các khu đất có giá trị lợi thế thương mại cao, Nhà nước một mặt đảm bảo sự cạnh tranh công bằng giữa các nhà đầu tư có năng lực và có nhu cầu đầu tư dự án bất động sản. Thông qua đấu giá/đấu thầu Nhà nước trực tiếp thu về cho NSNN tiền sử dụng đất, giá trị nộp ngân sách (M3) trong đấu thầu ... ở mức cạnh tranh nhất, việc tăng thu cho NSNN cũng đồng nghĩa với việc nguồn tài

---

<sup>3</sup> PGS, TS. Phan Trung Hiền, Phó trưởng Khoa Luật, Trường Đại học Cần Thơ, Điều tiết và cân bằng lợi ích giữa nhà nước, chủ đầu tư và người dân khi nhà nước thu hồi đất (<https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:vWFVeb2cW1kJ:https://thegioiluat.vn/bai-viet-hoc-thuat/dieu-tiet-va-can-bang-loi-ich-giua-nha-nuoc-chu-dau-tu-va-nguoi-dan-khi-nha-nuoc-thu-hoi-dat-245/+&cd=1&hl=en&ct=clnk&gl=vn>)

chính cho việc thực hiện các chính sách cộng đồng của Nhà nước cũng được đảm bảo, từ đó gián tiếp mang lại lợi ích cho người dân.

Bên cạnh đó, với quy định về trách nhiệm của Chủ đầu tư dự án trong việc đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội<sup>4</sup>, xây dựng nhà ở xã hội<sup>5</sup> trong các dự án bất động sản, đặc biệt là dự án nhà ở, Nhà nước đã điều tiết một phần lợi nhuận của Chủ đầu tư dự án để thực hiện chính sách nhà ở xã hội, huy động nguồn lực từ các chủ đầu tư dự án bất động sản để thực hiện phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đảm bảo lợi ích cho người dân.

Hay trong quy định về nghĩa vụ công khai, lấy ý kiến cộng đồng dân cư về phương án đền bù, giải phóng mặt bằng khi nhà nước thu hồi đất, phục vụ cho việc thực hiện các dự án bất động sản. Bên cạnh đó, Luật đất đai cũng quy định rõ nét về căn cứ xác định giá trị bồi thường về đất, tài sản trên đất khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án bất động sản để đảm bảo cân bằng lợi ích giữa nhà nước, chủ đầu tư dự án và người dân có đất bị thu hồi.

Tại giai đoạn thi công các công trình thuộc dự án bất động sản, sự điều tiết của nhà nước được thể hiện ở việc Nhà nước bằng pháp luật và hệ thống cơ quan quản lý nhà nước, kiểm soát hoạt động thi công các công trình xây dựng thuộc dự án để đảm bảo chủ đầu tư dự án cung cấp các sản phẩm có chất lượng lượng ra thị trường, bảo vệ lợi ích của người dân. Tiếp theo, Nhà nước thực hiện kiểm soát hoạt động huy động vốn thực hiện dự án, hoạt động bán/phân phối các sản phẩm bất động sản thuộc dự án nhằm đảm bảo Chủ đầu tư dự án thực hiện đúng cam kết và bảo vệ lợi ích của người dân. Đặc biệt, tại giai đoạn này, Nhà nước bằng chính sách thuế (thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân) có thể điều tiết thu nhập từ các chủ đầu tư dự án, thu nhập của những người dân thực hiện hoạt động kinh doanh sản phẩm bất động sản vào NSNN. Với nguồn thu từ NSNN được bổ sung, Nhà nước có thể thực hiện được nhiều hơn và tốt hơn các chương trình chính sách xã hội, phục vụ lợi

---

<sup>4</sup> Khoản 2 Điều 26 Luật nhà ở 2014: *Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án theo đúng quy hoạch chi tiết, nội dung quyết định chủ trương đầu tư dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tuân thủ thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở và tiến độ của dự án đã được phê duyệt.*

<sup>5</sup> Khoản 1 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP: *“Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị, không phân biệt quy mô diện tích đất tại các đô thị từ loại 3 trở lên và khu vực quy hoạch là đô thị từ loại 3 trở lên phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội”*

ích của cộng đồng, theo đó, lợi nhuận từ các chủ thể như Chủ đầu tư dự án, nhà đầu tư kinh doanh bất động sản gián tiếp được phân phối lại tới các chủ thể khác trong nền kinh tế.

## **2. Điều tiết và cân bằng lợi ích trong các Dự án đầu tư Bất động sản theo quy định của pháp luật – hiện trạng và một số kiến nghị**

Như đã đề cập, điều tiết và cân bằng lợi ích giữa các bên trong dự án đầu tư bất động sản là nguyên tắc tối ưu cần được thừa nhận và đảm bảo để phát huy tối đa hiệu quả của các dự án bất động sản đối với nền kinh tế. Trên thực tế, nguyên tắc điều tiết và cân bằng lợi ích giữa các bên trong dự án đầu tư bất động sản đã được ghi nhận một cách khá rõ nét trong các quy định của Luật đất đai 2013 cũng như các văn bản pháp lý liên quan như Luật đầu tư, Luật kinh doanh bất động sản và Luật nhà ở... Tác động tích cực của những quy định này có thể nhìn nhận một cách rõ ràng bởi sự phát triển của thị trường bất động sản trong những năm gần đây.

Tuy nhiên, bên cạnh những điểm tích cực, việc điều tiết, cân bằng lợi ích trong dự án đầu tư bất động sản trong nhiều trường hợp vẫn chưa được đảm bảo, pháp luật hiện hành vẫn còn tồn tại những quy định và/hoặc thiếu những quy định để góp phần điều tiết, cân bằng lợi ích giữa các chủ thể trong dự án đầu tư bất động sản, gián tiếp làm giảm “động lực” cho sự phát triển của thị trường bất động sản nói riêng và nền kinh tế nói chung. Có thể kể đến:

### **2.1. Điều tiết lợi ích giữa các bên trong quan hệ bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện dự án chưa thực sự hiệu quả, lợi ích của người dân và chủ đầu tư dự án chưa được xem xét và đảm bảo một cách phù hợp.**

- Theo quy định, trong quá trình xác định giá đất để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, chỉ có các cơ quan hành chính và các đơn vị trực thuộc cơ quan này là chủ thể yêu cầu định giá và quyết định giá đất bồi thường<sup>6</sup>. Bên cạnh đó, Luật đất đai 2013 cũng có ghi nhận người dân thuộc diện nhà nước thu hồi đất được quyền tham gia ý kiến đối với phương án đền bù giải phóng mặt bằng, thế nhưng, quy định này mới chỉ dừng lại ở việc yêu cầu tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng phối hợp với UBND cấp xã nơi có

<sup>6</sup> Xem khoản 3 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013.



đất thu hồi niêm yết công khai phương án, tổ chức lấy ý kiến. Ghi nhận quyền, ghi nhận thủ tục “phải lấy ý kiến cộng đồng dân cư”, thế nhưng, không có bất cứ quy định nào của Luật đất đai 2013 quy định cơ quan Nhà nước phải xem xét, điều chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong trường hợp người dân không đồng thuận. Như vậy, lợi ích chính đáng của người dân trong trường hợp này đã và đang chưa được đảm bảo, bảo vệ một cách đầy đủ.

- Về giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, đã nhiều năm nay, sau rất nhiều lần sửa đổi bổ sung, quy định của Luật đất đai vẫn chưa thể đảm bảo sự phù hợp với “giá thị trường” của đất. Mặt khác, việc xác định giá trị bồi thường hiện chỉ xác định căn cứ trên hiện trạng sử dụng đất của người dân, chưa xét đến sự tăng lên của “giá trị địa tô” sau khi nhà nước thu hồi đất của người dân và giao cho nhà đầu tư thực hiện dự án. Xin được lấy ví dụ: Khi thu hồi đất nông nghiệp của một hộ gia đình để giao cho chủ đầu tư thực hiện dự án khu đô thị mới, giá trị bồi thường về đất mà hộ gia đình nhận được được xác định theo giá trị đất nông nghiệp, trong khi đó, Nhà nước giao đất cho chủ đầu tư lại tính theo giá đất phi nông nghiệp. Thực tế này đã gây không ít bất mãn, khiếu kiện từ người dân vì giá trị đất nông nghiệp được xác định thấp hơn rất nhiều so với giá trị đất phi nông nghiệp, đặc biệt là đất ở. Và nghịch lý là, trong nhiều trường hợp, “lỗi” lại được quy kết cho các chủ đầu tư dự án. Trong khi đó, để được quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, số tiền chủ đầu tư dự án phải nộp cho nhà nước là không nhỏ. Cũng phải nói thêm rằng, trên thực tế, rất nhiều chủ đầu tư, để đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng đã “bỏ tiền túi” để hỗ trợ “thêm” cho người dân, thậm chí thực hiện chi trả cho cả những trường hợp không đủ điều kiện được nhận tiền bồi thường từ nhà nước. Thế nhưng, những khoản chi nêu trên của chủ đầu tư dự án chỉ được xem là “khoản chi ngoài” và pháp luật hiện hành không cho phép chủ đầu tư được quyền ghi nhận các khoản chi này vào chi phí đầu tư dự án và không được đối trừ với tiền sử dụng đất phải nộp (do nằm ngoài phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt). Như vậy, một cách khách quan, không chỉ lợi ích của người dân chưa được đảm bảo khi nhà nước thu hồi đất mà lợi ích của chủ đầu tư dự án trong nhiều trường hợp cũng chưa được đảm bảo, các chi phí đầu tư về đất để thực hiện dự án mà chủ đầu tư đã bỏ ra chưa được điều tiết một cách đầy đủ tới người dân.

- Lợi ích giữa người dân có đất bị Nhà nước thu hồi và lợi ích của người dân xung quanh khu vực dự án có đất bị thu hồi chưa được điều tiết một cách công bằng. Một thực tế là, người dân có đất thu hồi chỉ được nhận tiền bồi thường về đất, tài sản trên đất theo bảng giá đất do nhà nước xác định, theo hiện trạng sử dụng đất và hỗ trợ một phần kinh phí tái định cư. Trong nhiều trường hợp, các khoản bồi thường và hỗ trợ này không đảm bảo cho người dân có đất bị thu hồi có nơi ở mới được đảm bảo. Trong khi đó, những người dân xung quanh khu vực dự án có đất bị thu hồi, việc việc được “ăn theo” hạ tầng được đầu tư mới và đồng bộ của dự án bất động sản, giá đất được tăng theo cùng với giá trị của dự án đầu tư. Thế nhưng, pháp luật hiện hành chưa có cơ chế cụ thể để điều tiết đối với giá trị tăng thêm này.

**2.2. Điều tiết, cân bằng lợi ích giữa các bên trong trường hợp chủ đầu tư dự án thỏa thuận nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án bất động sản chưa được đảm bảo.**

Luật đất đai 2013 quy định, “*Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp*”<sup>7</sup>. Tuy nhiên, để có thể thực hiện dự án bất động sản thông qua nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn đất nông nghiệp của người dân, chủ đầu tư bắt buộc phải thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất. Khi đó, ngoài số tiền đã chi trả để thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp từ các tổ chức cá nhân, chủ đầu tư phải nộp tiền sử dụng đất theo giá đất theo giá đất sau chuyển đổi. Nhà nước có xem xét trừ vào số tiền sử dụng đất phải nộp khi chuyển mục đích khoản tiền chủ đầu tư đã trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp. Tuy nhiên, khoản tiền được đối trừ không vượt quá số tiền bồi thường, hỗ trợ tương ứng với trường hợp Nhà nước thu hồi đất (theo giá đất nông nghiệp) chứ không phải theo số tiền thực tế chủ đầu tư đã chi trả để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất<sup>8</sup>.

Như vậy, trong trường hợp chủ đầu tư dự án bất động sản lựa chọn phương án thỏa thuận nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn quyền sử dụng đất

<sup>7</sup> Điều 193 Luật đất đai 2013  
<sup>8</sup> Xem Điều 3 Điều 5 Nghị định 45/2014/NĐ-CP

nông nghiệp để thực hiện dự án thì đồng nghĩa với việc chủ đầu tư tự phải thực hiện và chịu trách nhiệm chi trả toàn bộ chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng; chủ đầu tư phải chi trả chi phí giải phóng mặt bằng cho người dân theo giá thỏa thuận trong khi tiền được đối trừ lại được xác định theo “quy định của nhà nước”; chủ đầu tư phải tự tổ chức thực hiện giải phóng mặt bằng nhưng pháp luật hiện hành không có quy định nào ghi nhận cho phép chủ đầu tư dự án được quyền đối trừ các khoản chi này với tiền sử dụng đất phải nộp.

Với những phân tích trên, có thể thấy, lợi ích của chủ đầu tư dự án trong trường hợp này là chưa được đảm bảo. Thế nhưng, còn phải nói thêm là, ngoại trừ các dự án xây dựng khu đô thị mới, dự án xây dựng khu nông thôn mới thuộc diện nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng được quy định tại Điều 62 theo quy định của Luật đất đai 2013, các dự án bất động sản khác nếu chủ đầu tư không có quyền sử dụng đất hợp pháp thì bắt buộc phải áp dụng cơ chế thỏa thuận để có quyền sử dụng đất để thực hiện dự án. Do đó, bất lợi của các chủ đầu tư dự án bất động sản trong trường hợp thỏa thuận nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn quyền sử dụng đất để thực hiện dự án bất động sản là “rất đáng kể”.

Thêm vào đó, chủ đầu tư dự án khi áp dụng quy định thỏa thuận nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án bất động sản trên thực tế hiện gặp rất nhiều khó khăn về thủ tục. Cụ thể, theo Khoản 1 Điều 193 Luật đất đai 2013, điều kiện nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp bao gồm “*Có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án*”. Quy định này chính là “câu chuyện con gà quả trứng”, nhất là trong trường hợp chủ đầu tư dự án thực hiện dự án nhà ở, bởi lẽ, theo quy định của Luật nhà ở 2014, trong trường hợp chưa được lựa chọn làm nhà đầu tư thực hiện dự án thì việc được xem xét phê duyệt chủ trương đầu tư dự án để làm căn cứ thực hiện nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án là không thể thực hiện. Trong khi đó, quy định về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án nhà ở

xác định rõ nguyên tắc, hình thức chỉ định nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất chỉ áp dụng trong trường hợp người sử dụng đất phải có quyền sử dụng đất ở hợp pháp, các trường hợp khác bắt buộc phải đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư. Thực tế đã cho thấy, với những quy định mang tính chất “con gà quả trứng”, rất nhiều dự án nhà ở chưa thể thực hiện triển khai vì cả Nhà nước và chủ đầu tư đều “lúng túng” khi lựa chọn áp dụng thủ tục nào trước, thủ tục nào sau.

Đó là xét trên phương diện lợi ích của chủ đầu tư, về phía người dân, mặc dù so với cơ chế nhà nước thu hồi đất số tiền người dân nhận được theo cơ chế thỏa thuận sẽ được đảm bảo cao hơn. Thế nhưng, chủ đầu tư dự án bất động sản sau khi hoàn thành nghĩa vụ chi trả tiền theo thỏa thuận là hết nghĩa vụ với người dân, việc người dân tái định cư, ổn định cuộc sống sau thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư. Trong khi đó, pháp luật hiện hành chỉ có quy định cụ thể về trách nhiệm của nhà nước về việc hỗ trợ, tái định cư trong trường hợp nhà nước thu hồi đất. Vậy, lợi ích của người dân trong quan hệ này liệu có được đảm bảo? Có thể nói, đất đai là tư liệu sản xuất, khi người dân chấp nhận đánh đổi tư liệu sản xuất để lấy “tiền” – không phải tư liệu sản xuất mà không có định hướng cho việc sử dụng số tiền này thì “vòng tròn” đói nghèo sẽ khó có thể kết thúc, vì thế, cũng có thể khẳng định, lợi ích của người dân trong trường hợp này cũng chưa thực sự được đảm bảo.

### **2.3. Quy định về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án bất động sản (dự án có sử dụng đất chưa rõ ràng, làm tăng chi phí đầu tư và giảm lợi nhuận (lợi ích) của (các) chủ đầu tư dự án bất động sản**

Việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án bất động sản nói riêng và dự án có sử dụng đất nói chung là một thủ tục mới được ghi nhận trong khoảng thời gian từ năm 2015 trở lại đây. Tuy nhiên, vấn đề này hiện được ghi nhận tại nhiều văn bản pháp lý khác nhau và chưa có hướng dẫn thống nhất, gây khó khăn cho các chủ đầu tư dự án trong quá trình thực hiện. Cụ thể:

- Luật đầu tư 2014: không có bất cứ quy định nào về thủ tục lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án bất động sản/dự án có sử dụng đất. Tuy nhiên, khoản 2 Điều 22 Nghị định 118/2015/NĐ-CP hướng dẫn Luật đầu tư quy định “Nhà đầu

*tu trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc trúng đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư theo quy định tương ứng tại văn bản quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá, văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư và quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng và pháp luật có liên quan mà không phải thực hiện thủ tục quyết định chủ trương đầu tư”*

- Luật Nhà ở 2014: việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án nhà ở phải thông qua đấu giá hoặc đấu thầu. Bên cạnh đó, theo hướng dẫn tại Nghị định 99/2015/NĐ-CP, đối với khu vực đã thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng thì lựa chọn chủ đầu tư thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất và đối với khu vực chưa thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng thì lựa chọn chủ đầu tư thông qua hình thức đấu thầu<sup>9</sup>. Đồng thời, Nghị định 99/2015/NĐ-CP quy định: trường hợp dự án thuộc diện phải có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ hoặc dự án phải xin ý kiến Hội đồng nhân dân cùng cấp trước khi Ủy ban nhân dân cấp Tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư thì phải làm thủ tục đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư trước khi thực hiện lựa chọn chủ đầu tư.

- Luật đấu thầu và Nghị định 30/2015/NĐ-CP việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất tại các khu đất có giá trị lợi thế thương mại cao phải thực hiện theo hình thức đấu thầu.

- Luật đất đai 2013 quy định cụ thể về các trường hợp nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất trong và các trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất. Theo đó, hầu hết các dự án bất động sản đều thuộc trường hợp nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất. Luật đất đai 2013 không có bất cứ quy định nào về đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư và trong các trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá không bao gồm trường hợp “giao đất cho nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất”.

Như vậy, theo quy định của pháp luật hiện hành, thực tiễn triển khai các dự án bất động sản đang phải đối mặt với những vướng mắc sau:

---

<sup>9</sup> Xem Điều 18 Nghị định 99/2015/NĐ-CP

- Trường hợp khu đất để thực hiện dự án bất động sản chưa thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng nhưng thuộc trường hợp nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai 2013. Trong trường hợp này, nếu xét theo quy định tại Luật đấu thầu và Nghị định 30/2015/NĐ-CP, “cơ chế” đấu thầu để thực hiện dự án sẽ được áp dụng. Thế nhưng, sau khi các nhà đầu tư đầu tư rất nhiều kinh phí để tham gia đấu thầu để được lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án, với những cam kết đóng góp cho ngân sách nhà nước “nhiều tỷ đồng” thì theo luật đất đai 2013, nhà đầu tư trúng đấu thầu dự án không thuộc trường hợp “nhà nước giao đất/cho thuê đất không thông qua đấu giá”. Theo đó, cơ quan nhà nước có thẩm quyền có thể giao đất cho chủ đầu tư trúng đấu thầu thực hiện dự án luôn không hay tiếp tục thực hiện đấu giá thì chưa có quy định, hướng dẫn cụ thể, gây lúng túng cho cả cơ quan nhà nước và chủ đầu tư dự án.

- Hiện chỉ có Luật nhà ở quy định rõ ràng về mối quan hệ giữa thủ tục quyết định/chấp thuận chủ trương đầu tư dự án và thủ tục lựa chọn nhà đầu tư. Trong khi các văn bản pháp luật khác không có quy định cụ thể về mối quan hệ giữa 02 thủ tục này, Nghị định hướng dẫn Luật đầu tư lại ghi nhận nguyên tắc “*không phải thực hiện thủ tục quyết định chủ trương đầu tư*” trong trường hợp “*Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc trúng đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất*”. Quy định này đang là vướng mắc rất lớn cho các dự án bất động sản thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ. Bởi lẽ, theo đúng quy định của Nghị định hướng dẫn Luật đầu tư thì sau khi được Ủy ban nhân dân cấp Tỉnh lựa chọn làm chủ đầu tư dự án bất động sản thông qua đấu giá/đấu thầu thì dự án bất động sản sẽ được triển khai ngay theo phê duyệt tại “*văn bản quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá, văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư*”. Thế nhưng, việc xác định và hiểu như trên sẽ mâu thuẫn trực tiếp với quy định về thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư dự án tại Luật đầu tư. Và rủi ro sẽ là rất lớn cho các chủ đầu tư dự án bất động sản trong trường hợp sau khi trúng đấu thầu/đấu giá chủ đầu tư này không được cấp có thẩm quyền phê duyệt quyết định chủ trương đầu tư dự án, khi đó, toàn bộ chi phí mà chủ đầu tư này đã bỏ ra để tham gia đấu giá/đấu thầu, lập dự án được xử lý như thế nào thì đến nay vẫn chưa có quy định nào cụ thể.

- Pháp luật hiện hành chỉ có quy định về việc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất tại các khu đất có giá trị lợi thế thương mại cao, vậy, với những khu đất không có giá trị lợi thế thương mại cao có phải thực hiện thủ tục đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư hay không thì đến nay vẫn chưa có quy định rõ ràng. Với quy định chưa rõ ràng này thì trong nhiều trường hợp cơ quan nhà nước không “dám” quyết định chỉ định nhà đầu tư, làm giảm sức hút đầu tư của địa phương và mất đi cơ hội nâng cao giá trị sử dụng đất. Bởi lẽ, đối với những khu đất không có giá trị lợi thế thương mại cao, việc áp dụng cơ chế chỉ định nhà đầu tư được đánh giá là đạt hiệu quả thu hút nhà đầu tư hơn so với việc áp dụng cơ chế đấu thầu, đồng thời góp phần giảm thiểu chi phí đầu tư phát sinh cho các chủ đầu tư này (chi phí tham dự đấu thầu).

- Cuối cùng là quy định về việc có áp dụng hay không thủ tục lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án bất động sản trong trường hợp nhà đầu tư đang có quyền sử dụng đất nông nghiệp/đất phi nông nghiệp không phải là đất ở nhưng có nhu cầu điều chỉnh mục tiêu dự án đã được phê duyệt thành dự án nhà ở và điều chỉnh mục đích sử dụng đất thành đất ở. Xét Luật đầu tư, nhà đầu tư có nhu cầu chuyển đổi mục tiêu đầu tư dự án được quyền thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh mục tiêu đầu tư dự án. Xét Luật đất đai, người sử dụng đất được quyền đề nghị điều chỉnh mục đích sử dụng đất phù hợp với quy hoạch. Pháp luật hiện hành không có quy định cụ thể về việc phải thực hiện thủ tục đấu giá/đấu thầu để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án nhà ở trong trường hợp nhà đầu tư đang có quyền sử dụng đất hợp pháp không phải là đất ở. Tuy nhiên, với quy định về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án nhà ở theo quy định của Luật nhà ở 2014, hiện nay, trong rất nhiều trường hợp, nhà đầu tư đã và đang không được cho phép được thực hiện quyền điều chỉnh mục tiêu đầu tư dự án và điều chỉnh mục đích sử dụng đất do chưa có quy định rõ ràng về vấn đề này. Trong khi đó, xét trên phương diện cơ quan nhà nước, nếu cơ quan nhà nước “tuân thủ” luật nhà ở, yêu cầu thực hiện thủ tục đấu giá/đấu thầu thì cũng không có cơ sở để thực hiện. Bởi lẽ, muốn đấu giá thì phải là đất đã hoàn thành giải phóng mặt bằng và nếu đấu giá, đấu thầu vậy trường hợp nhà đầu tư khác trúng đấu giá thì quyền sử dụng đất và chi phí đầu tư dự án của nhà đầu tư trước đó xử lý như thế nào thì cũng không có cơ chế để triển khai.

Có thể nói, cơ chế đấu giá/đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất là một trong những “công cụ” đặc biệt quan trọng giúp Nhà nước điều tiết lợi ích từ các chủ đầu tư dự án bất động sản nói riêng và những người có nhu cầu sử dụng đất nói chung với người dân và Nhà nước. Thế nhưng, với những quy định chưa thực sự đầy đủ và rõ ràng cơ chế này đang có những ảnh hưởng nhất định tới lợi ích của chủ đầu tư dự án bất động sản, người dân và nhà nước.

#### **2.4. Một số giải pháp đề xuất**

Nhằm nâng cao hơn nữa hiệu quả sử dụng đất, thúc đẩy dự phát triển của các dự án bất động sản cũng như thị trường bất động sản, tôi có một số đề xuất sau:

*Một là, hoàn thiện quy định về bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện dự án.*

Có thể khẳng định, hoàn thiện quy định về bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện dự án là chìa khóa quan trọng trong việc điều tiết, cân bằng lợi ích của các bên trong dự án bất động sản: Nhà nước, người có đất bị thu hồi và chủ đầu tư dự án. Để giải quyết được mối quan hệ này Luật đất đai và các quy định pháp luật liên quan đến bồi thường, giải phóng mặt bằng cần được sửa đổi, bổ sung theo (các) nguyên tắc sau:

(i) Xác định nguyên tắc tính giá đất thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất nhằm thực hiện dự án cho chủ đầu tư có cân đối với giá đất tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

(ii) Để việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất bảo đảm dân chủ, công khai, khách quan, công bằng, cần ghi nhận cụ thể hơn quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước phải xem xét, điều chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nếu tỷ lệ người dân không thống nhất với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là trên 50% (hoặc một tỷ lệ hợp lý khác).

(iii) Ghi nhận việc khuyến khích các chủ đầu tư dự án “chi ngoài”/“hỗ trợ bổ sung” cho người có đất bị thu hồi ngoài phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt. Theo đó, có thể xem xét đối trừ phần chi phí này với tiền sử dụng đất mà nhà đầu tư phải nộp và/hoặc ghi nhận các khoản chi phí này thành chi phí đầu tư dự án hợp pháp, hợp lệ.



(iv) Bổ sung quy định về việc xử lý/điều tiết phần giá trị tăng thêm (phần địa tô chênh lệch) phát sinh của đất tại khu vực xung quanh hàng rào dự án. Trong đó, xem xét để người có đất bị thu hồi được hưởng lợi thỏa đáng từ phần địa tô chênh lệch mới phát sinh này.

*Hai là, hoàn thiện quy định về trường hợp chủ đầu tư dự án thỏa thuận nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án phi nông nghiệp. Cụ thể:*

(i) Sửa đổi, bổ sung quy định về các chi phí được đối trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước trong trường hợp chủ đầu tư dự án bất động sản thực hiện thỏa thuận nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn quyền sử dụng đất nông nghiệp (quy định về mức được đối trừ cần được tính toán trên cơ sở có sự cân đối với tiền sử dụng đất nhà nước thu khi chuyển mục đích sử dụng đất và/hoặc bổ sung nguyên tắc bù đắp một phần kinh phí tổ chức giải phóng mặt bằng cho các chủ đầu tư dự án).

(ii) Xem xét, sửa đổi bổ sung quy định tại Luật đất đai, Luật nhà ở và các văn bản liên quan về quy trình thực hiện thủ tục thỏa thuận nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án phi nông nghiệp để đảm bảo thống nhất giữa các văn bản. Trong đó, cần nhắc việc bỏ qua thủ tục “Có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án”. Bởi lẽ, về nguyên tắc, việc kiểm soát dự án triển khai trên đất đã được quy định tại thủ tục phê duyệt/chấp thuận chủ trương đầu tư dự án. Thay vào đó, có thể quy định nguyên tắc, Chủ đầu tư dự án sẽ thực hiện thỏa thuận nguyên tắc với các tổ chức, cá nhân có quyền sử dụng đất nông nghiệp về việc chuyển nhượng, góp vốn quyền sử dụng đất để thực hiện dự án sau khi dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Đồng thời, ghi nhận trường hợp chủ đầu tư dự án đạt được thỏa thuận nguyên tắc với các tổ chức, cá nhân có quyền sử dụng đất nông nghiệp sẽ được chỉ định làm chủ đầu tư dự án trên khu đất này.

*Ba là, hoàn thiện quy định về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án bất động sản và các quy định khác có liên quan đến mối quan hệ giữa thủ tục lựa*

*chọn nhà đầu tư thực hiện dự án bất động sản và thủ tục phê duyệt chủ trương đầu tư dự án. Cụ thể:*

(i) Bổ sung trường hợp “nhà đầu tư trúng đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án” vào các trường hợp được nhà nước giao đất/cho thuê đất không thông qua đấu giá tại Khoản 2 Điều 118 Luật đất đai 2013.

(ii) Quy định rõ ràng về mối quan hệ giữa thủ tục lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án bất động sản và thủ tục phê duyệt chủ trương đầu tư dự án.

(iii) Cho phép áp dụng cơ chế chỉ định nhà đầu tư thực hiện dự án bất động sản trong trường hợp khu đất thực hiện dự án không có giá trị lợi thế thương mại cao.

(iv) Quy định rõ ràng về thủ tục áp dụng trong trường hợp nhà đầu tư đang có quyền sử dụng đất nông nghiệp/đất phi nông nghiệp không phải là đất ở nhưng có nhu cầu điều chỉnh mục tiêu dự án đã được phê duyệt thành dự án nhà ở và điều chỉnh mục đích sử dụng đất thành đất ở.