



XUNG ĐỘT PHÁP LUẬT & SỰ PHÁT TRIỂN CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

LEGAL CONFLICTS AND THE DEVELOPMENT OF THE REAL ESTATE MARKET

 GS.TSKH Đặng Hùng Võ*

Hiện nay, Quốc hội đang cho xây dựng nhiều Luật sửa đổi có liên quan đến phát triển thị trường bất động sản (BDS), cụ thể là Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh BDS. Nhìn tổng thể, giữa 3 Luật này luôn xảy ra tình trạng chồng chéo với nhau tạo nên các khoảng xung đột pháp luật gây "nghẽn đường" phát triển thị trường BDS.

Tình hình thị trường BDS vừa qua

Dưới góc nhìn đánh giá sự phát triển thị trường BDS dưới tác động của pháp luật đất đai, có thể thấy Luật Đất đai 2013 được ban hành ngày 29/11/2013 và có hiệu lực từ ngày 01/7/2014, tức là có hiệu lực thi hành vào thời điểm thị trường BDS được phục hồi sau giai đoạn dài trầm lắng do ảnh hưởng nặng nề của lạm phát từ 2009 cho tới 2013 (cả thế giới rơi vào khủng hoảng tài chính do khủng hoảng thị trường BDS 2008 tại Mỹ). Như vậy, ngày Luật Đất đai 2013 có

hiệu lực thi hành cũng là ngày thị trường BDS nước ta được phục hồi và phát triển mạnh mẽ.

Trong giai đoạn phục hồi này, phải nói thêm về tình hình thị trường BDS kể từ 2014. Đối với phân khúc BDS nhà ở thương mại trung - cao cấp, cung chiếm tới 99% thị phần, mà hầu hết chỉ đáp ứng cho cầu đầu cơ và cầu của khoảng 8% dân số có thu nhập cao (World Bank, 2015). Bước vào năm 2014, sau 5 năm thị trường BDS rơi vào "đóng băng", phân khúc nhà ở thương mại trung - cao cấp đã mất thanh khoản, nợ xấu, trong khi đó chủ trương phát triển phân khúc nhà ở xã hội đã được quy định tại Luật Nhà ở 2005 và Chính phủ đã có kế hoạch triển khai từ 2009 (Nghị quyết số 18/NQ-CP, ngày 20/04/2009 về một số cơ chế, chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở cho học sinh, sinh viên các cơ sở đào tạo và nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công

ngiệp tập trung, người có thu nhập thấp khu vực đô thị), nhưng chưa thực hiện cụ thể. Đến đầu 2013, Chính phủ ban hành Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu, trong đó có gói tín dụng ưu đãi 30 nghìn tỷ đồng để trợ giúp vốn tín dụng ưu đãi cho các dự án nhà ở xã hội và dự án nhà ở thương mại giá rẻ. Lúc này, một mặt thị trường BDS đẩy mạnh việc phát triển nhà ở xã hội và nhà ở thương mại giá rẻ dựa vào gói tín dụng ưu đãi 30 nghìn tỷ đồng; mặt khác phải tìm cách giải quyết khối lượng rất lớn cung nhà ở trung - cao bị ứ đọng gần với nợ xấu.

Phân khúc BDS du lịch, nghỉ dưỡng kiểu mới phát triển trong tình trạng không có khung pháp luật để "nuôi tằm"

Các nhà đầu tư dự án BDS chuyên nghiệp đã có sáng kiến rời khỏi phân

*Nguyên Thứ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường

khúc BĐS nhà ở để chuyển sang đầu tư vào phân khúc BĐS du lịch, nghỉ dưỡng kiểu mới. BĐS du lịch, nghỉ dưỡng kiểu cũ là dạng đầu tư một dự án khách sạn, dự án khu nghỉ dưỡng hay dự án khu vui chơi giải trí, v.v. để nhà đầu tư vận hành khai thác. BĐS du lịch, nghỉ dưỡng kiểu mới là một dự án có thể được sử dụng vào nhiều chức năng khác nhau (đa công năng) và nhà đầu tư dự án có thể bán từng phần dự án (từng đơn vị BĐS) cho các nhà đầu tư cá nhân (nhà đầu tư thứ cấp). Loại hình BĐS du lịch, nghỉ dưỡng kiểu cũ đã có khung pháp luật đầy đủ trong Luật Đất đai 2013 và Luật Kinh doanh BĐS 2014, nhưng BĐS du lịch, nghỉ dưỡng kiểu mới lại chưa có một khung pháp luật cần thiết. Ví dụ như một nhà nhiều tầng, nhiều đơn vị BĐS, trong đó có những phần sử dụng vào mục đích sản xuất thủ công nghiệp, có những phần sử dụng vào mục đích kinh doanh, dịch vụ, và có những phần để ở, vậy đất tại đây thuộc dạng đất ở hay đất sản xuất hay đất kinh doanh. Mặt khác, pháp luật hiện hành chỉ cho phép các dự án xây dựng nhà ở để bán được sử dụng phương thức bán nhà ở hình thành trong tương lai, vậy các dự án đa công năng có được bán BĐS hình thành trong tương lai không? Thế nên phân khúc BĐS du lịch, nghỉ dưỡng kiểu mới phát triển mạnh trong tình trạng không có khung pháp luật làm chỗ dựa.

Căn cứ để phát triển dự án chỉ là những cam kết miệng “mơ hồ” giữa chính quyền cấp tỉnh và các nhà đầu tư dự án, và cam kết miệng giữa nhà đầu tư dự án với các nhà đầu tư cá nhân đã mua các đơn vị BĐS. Phương thức khai thác các BĐS du lịch, nghỉ dưỡng kiểu mới cũng chỉ có 1 phương thức là các nhà đầu tư cá nhân ủy nhiệm khai thác cho các chủ đầu tư dự án để nhận lại lợi nhuận theo cam kết. Các dự án muốn thu hút được nhiều nhà đầu tư cá nhân thì phải cam kết lợi nhuận ngày càng cao. Trên thực tế, lợi nhuận được cam kết từ 8%, nhích lên 10% rồi cao nhất đã đến 15% trên năm. Ngay cam kết lợi nhuận ở mức 8% trên năm đã là khó thực hiện trong vài năm đầu khai thác. Nhưng khi “phong trào” đầu

tư này lên cao thì các nhà đầu tư dự án thường lấy lợi ích từ bán BĐS hình thành trong tương lai của dự án này để trả cho lợi nhuận khai thác của dự án trước đó. Đến khi các dự án BĐS du lịch, nghỉ dưỡng kiểu mới để lộ ra các nhược điểm làm mất dần tính thanh khoản thì các nhà đầu tư cá nhân “quay lưng” lại, không tham gia đầu tư vào phân khúc này nữa.

Sự đổ vỡ của đại dự án Cocobay là mảnh vỡ đầu tiên của đầu tư vào phân khúc BĐS du lịch, nghỉ dưỡng kiểu mới. Từ đó, hàng loạt dự án khác rơi vào mất thanh khoản, không còn sức tiến triển thêm được nữa. Tất cả những thực tế trên đây đã tạo nên sự phát triển mang tính “bất định” của thị trường BĐS du lịch, nghỉ dưỡng kiểu mới. Nhưng rồi cả thế giới rơi vào thảm kịch Covid, thị trường đầu tư BĐS du lịch, nghỉ dưỡng cũng đóng băng theo. Khi loài người kiểm soát được dịch bệnh Covid thì cũng là lúc những khó khăn cũ lại hiện lên, và vẫn chưa có một khung pháp luật hợp lý để làm chỗ dựa cho phát triển.

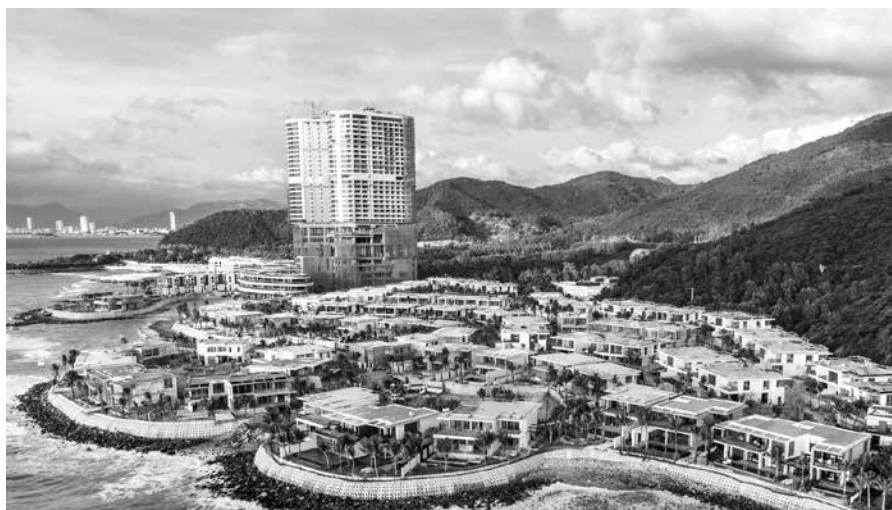
Phân khúc nhà ở xã hội phát triển theo chính sách “tự bao cấp”

Theo tính toán của Bộ Xây dựng trong Chiến lược phát triển nhà ở giai đoạn 2011 - 2020, dựa vào ước lượng 70% số công nhân; 60% số sinh viên, học sinh; 20% dân số có nhu cầu nhà ở xã hội, vậy phải có số lượng 33,6 triệu m² sàn nhà ở xã hội cho công nhân; 18,9 triệu m² sàn cho học sinh, sinh

viên và 116,6 triệu m² sàn cho người có thu nhập thấp tại đô thị; tổng lại là 169,1 triệu m² sàn. Vậy nhưng trên thực tế, đến năm 2015 mới chỉ đạt 5,4% yêu cầu - khoảng 7,5 triệu m² sàn. Mãi đến giữa năm 2022, diện tích sàn nhà ở xã hội mới đạt được 7,8 triệu m², chỉ hơn được năm 2015 có 300 nghìn m².

Theo Ngân hàng Thế giới tại Việt Nam, các nước công nghiệp không dùng khái niệm “nhà ở xã hội” mà sử dụng khái niệm “nhà ở giá hợp lý” (Affordable Housing) để tìm động lực phát triển từ thị trường gắn với trách nhiệm xã hội. Sở dĩ như vậy vì thuật ngữ “nhà ở xã hội” thể hiện sự không phù hợp với cơ chế thị trường, có vẻ như luôn cần tới sự trợ giúp của Nhà nước theo kiểu bao cấp, điều này trái với nguyên tắc tìm giải pháp từ thị trường với sự trợ giúp của cộng đồng.

Ngân hàng Thế giới đã tiến hành điều tra mức sống của các hộ gia đình và khả năng tiết kiệm để mua nhà tại Việt Nam năm 2012, trong đó tại các đô thị cho thấy thu nhập của dân đô thị thấp hơn rất nhiều so với cách tính của Bộ Xây dựng. Kết quả cho thấy, khoảng 20% số hộ dân đô thị không có khả năng mua nhà, khoảng 60% số hộ dân chỉ có khả năng mua nhà ở giá rẻ ngang mức nhà ở xã hội (10 triệu đồng/1m²), và chỉ 20% số hộ có khả năng mua nhà ở giá trung bình và giá cao, trong đó chỉ 8% số hộ có khả năng mua nhà ở giá cao (Đặng Hùng Võ, 2023).



Các dự án BĐS du lịch, nghỉ dưỡng kiểu mới để lộ ra các nhược điểm làm mất dần tính thanh khoản



Quá trình giải quyết nhà ở xã hội như một cuộc trường chinh không hồi kết

Những vướng mắc chủ yếu trong phân khúc nhà ở xã hội mà không thể có những giải pháp hợp lý bao gồm:

Chỉ số giá nhà ở trung bình trên thu nhập trung bình của người dân ở nước ta là quá cao, trung bình toàn xã hội là 25, trong khi ở các nước công nghiệp ở nơi khác chỉ từ 2 tới 4, ở Thái Lan gần ta cũng chỉ là 7. Có thể hình dung chỉ số này là người lao động làm việc bao nhiêu năm thì mua được nhà ở. Giả sử như người lao động có thể tiết kiệm được 25% lương để mua nhà, vậy là sau 4 năm thì tiết kiệm được 1 năm lương. Khi chỉ số trên là 25 thì sau 100 năm người lao động mới mua được nhà. Chỉ số này ở mức 25 nói lên rằng, ở Việt Nam lương thì thấp mà giá nhà thì cao. Vậy giải pháp căn cơ nhất là phải có chính sách làm cho lương của người lao động cao lên, và có chính sách thuế phù hợp để kéo giá nhà ở thấp xuống.

Thị trường nhà ở phân ra thành 2 phân khúc vận hành rất khác biệt, phân khúc nhà ở giá cao thì thừa cung và thiếu cầu, trong khi đó, phân khúc nhà ở giá thấp thì thiếu cung và thừa cầu. Khi phân khúc nhà cao cấp rơi vào nợ xấu thì phân khúc bình dân lại thiếu cung trầm trọng. Sự bất song hành này dễ bị lợi dụng để mưu lợi cá nhân từ sự khập khiễng của thị trường BĐS. Mặt khác, phân khúc cao cấp phục vụ nhu cầu đầu cơ là chính nên luôn luôn làm cho giá nhà ở tăng cao, kể cả nhà ở giá bình dân. Giá nhà ở xã hội 10 năm trước là khoảng 10 triệu đồng/m², thì

nay đã tăng gấp đôi lên thành 20 triệu đồng/m².

Cách giải quyết nhà ở xã hội ở ta chủ yếu dựa vào cơ chế bao cấp, Nhà nước bao cấp về đất, bao cấp về tín dụng, bao cấp về xác định người được thụ hưởng nhà ở, bao cấp về chế độ quản lý nhà ở. Từ cơ chế bao cấp dẫn đến nhiều hệ lụy: (i) người dân mong muốn nhận được ưu đãi của Nhà nước để mua nhà, nhưng lại không muốn bị bó buộc trong những khuôn khổ chật hẹp về giao dịch mua bán nhà khi cần thay đổi; (ii) chế độ giao đất không thu tiền cho các dự án nhà ở xã hội cũng là tác nhân làm giá nhà giảm xuống chút ít, nhưng lại làm cho các địa phương chỉ muốn giao đất ở những khu vực "khí ho, cò gáy"; (iii) trông chờ vào tín dụng ưu đãi gần như "vô vọng" vì tín dụng cũng chỉ là nguồn vốn các ngân hàng thương mại nhận tiền gửi rồi cho vay, không thể cho vay với lãi suất thấp hơn lãi suất tiền gửi, những kêu gọi mở "room" tín dụng hay hạ lãi suất tín dụng đều không thể có giải pháp đáp ứng.

Tạo được giá nhà thấp cho nhà ở xã hội là chìa khóa để giải quyết vấn đề. Thường thì người ta hay nghĩ tới việc sử dụng vật liệu xây dựng loại kém chất lượng, người "sành sỏi" thì nghĩ tới kế "rút ruột công trình". Nhiều công ty tư vấn xây dựng đã nghiên cứu và đề xuất giải pháp sử dụng các loại vật liệu xây dựng mới, công nghệ xây dựng mới làm chất lượng nhà cao hơn và giá thành hạ hơn. Đề xuất này rất

đáng quan tâm, nhưng cũng chỉ như quảng bá cho vui tai, chưa thấy đưa vào được thực tế.

Sự chênh lệch giá quá cao giữa phân khúc nhà cao cấp và phân khúc nhà ở xã hội là một trở ngại rất lớn cho phát triển nhà ở xã hội. Nhà ở xã hội nhận được một phần bao cấp của Nhà nước để có giá thấp, nhưng rồi vài năm sau, giá lại tăng dần và trở thành nhà ở giá trung bình. Người có thu nhập thấp chỉ có cách tìm mua nhà ở xã hội mới xây dựng. Quá trình giải quyết nhà ở xã hội như một cuộc trường chinh không hồi kết.

Việt Nam hiện nay có hạ tầng quản lý còn khá thấp, không quản lý được thu nhập, không quản lý được chỗ ở, làm cho chính sách có hay mấy cũng không khả thi. Để được thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội, cơ quan Nhà nước phải chỉ ra được thu nhập thực tế, chỗ ở thực tế và khối lượng BĐS đang nắm giữ. Hệ thống quản lý ở ta đều không có đủ những thông tin này.

Thủ tục hành chính cho mỗi dự án nhà ở xã hội luôn là nỗi "kinh hoàng" đối với các nhà đầu tư. Tình trạng này dẫn đến sự e ngại đáng kể đối với nhiều nhà đầu tư muốn xông lên giải quyết tận gốc vấn đề.

Như vậy, phân khúc nhà ở xã hội cũng rơi vào tình trạng khung pháp luật bất cập do tiếp cận vấn đề bằng tư duy bao cấp.

Thị trường BĐS nước ta đang rơi vào "tắc nghẽn" do xung đột pháp luật

Kể từ năm 2020, thị trường BĐS biểu hiện sốt giá, nhất là đầu năm 2022 tình trạng sốt giá đã lên đến đỉnh điểm. Việc sốt giá này có nguyên nhân sâu xa là hệ thống pháp luật còn nhiều khoảng trống, khoảng chồng chéo, nhất là Luật Đất đai 2013 chưa được sửa đổi kịp thời, làm cho việc phê duyệt các dự án đầu tư bị dừng lại. Thiếu cung dự án là nguyên nhân gốc gây ra sốt giá. Bên cạnh đó, còn một nguyên nhân trực tiếp là giới kinh doanh BĐS lợi dụng tình hình để kích sốt giá lên thành một xu hướng thị trường, với những tin đồn thổi về các ý tưởng quy hoạch đô thị, về các dự án hạ tầng, để từ đó tạo nên những "chợ cóc" BĐS, tung tin về mua tranh, bán cướp BĐS ở chỗ này hay nơi kia.

Thế nhưng, từ nửa cuối năm 2022 đến nay thị trường BĐS lại rơi vào tĩnh lặng, thậm chí nhiều nơi còn giảm giá, cắt lỗ. Lý do của tình trạng mất thanh khoản này là do sức tài chính sau Covid không đủ để thị trường BĐS hoạt động bình thường, các nguồn vốn cho đầu tư kể cả tín dụng, cổ phiếu, trái phiếu đều không tạo được hiệu quả khi vốn chủ sở hữu của các doanh nghiệp phát triển dự án BĐS đều rất nhỏ bé. Điều quan trọng nhất là nguồn vốn lớn nhất để phát triển các dự án BĐS nhà ở là vốn từ cơ chế bán nhà ở hình thành trong tương lai, nhưng khi các dự án không phê duyệt nổi thì nguồn vốn này cũng không còn nữa. Vì vậy, không có vốn để nuôi dưỡng thị trường thì thị trường phải rơi vào im lặng.

Chính phủ đã có nhiều giải pháp mang tính tìm kiếm cách tháo gỡ khó khăn cho thị trường BĐS, đặc biệt là Chính phủ đã thành lập Tổ công tác đặc biệt để tháo gỡ khó khăn cho thị trường BĐS. Hoạt động của Tổ công tác này rất tích cực, có nhiều báo cáo, nhiều kiến nghị, nhưng thực sự chưa thể chạm tới giải pháp căn cơ nhất là đổi mới cách xây dựng hệ thống pháp luật về đất đai, BĐS sao cho không còn khoảng trống, không còn xung đột pháp luật để có một hệ thống pháp luật đầy đủ, nhất quán và hoàn chỉnh.

Tình trạng xung đột pháp luật trong phạm vi quản lý phát triển BĐS

Xung đột pháp luật đang là một “vấn nạn” hiện nay trong quá trình xây

dựng pháp luật. Thậm chí, đây còn là nguyên nhân chính làm cho các cán bộ có thẩm quyền không hạ bút ký các dự án đầu tư hay các công văn hướng dẫn thi hành pháp luật.

Cách chữa bệnh này vẫn thường dùng đơn thuốc “một Luật sửa nhiều Luật”, lúc đầu còn đôi khi làm, rồi đến nay ngày càng nhiều hơn. Luật dạng này đầu tiên là “Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản” ban hành ngày 19/6/2009, trong đó sửa một loạt như Luật Xây dựng, Luật Đầu thầu, Luật Doanh nghiệp, Luật Đất đai, Luật Nhà ở. Cũng được một thời gian rồi rắc rối pháp luật lại vẫn như cũ.

Sau khi Luật Quy hoạch 2017 được thông qua, đã có 2 Luật ở dạng “một Luật sửa nhiều Luật” được ban hành: Thứ nhất là Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 11 Luật có liên quan đến quy hoạch (quy hoạch sản phẩm) ngày 15/6/2018 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch (quy hoạch ngành) ngày 20/11/2018. Đến nay, nhiều vướng mắc trong thực hiện Luật Quy hoạch đang làm cho việc triển khai bị chậm lại nhiều. Câu chuyện xung đột về quy hoạch cũng gây khó cho phát triển thị trường BĐS.

Gần đây nhất, Quốc hội đã thông qua “một Luật sửa nhiều Luật” nữa, đó là Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 9 Luật gồm Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công

- tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đầu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự (ngày 11/01/2022). Việc sửa đổi, bổ sung này cũng là cấp thiết để tháo gỡ những vướng mắc thực tế đang gặp phải. Như đã nêu trên, việc phê duyệt dự án BĐS vẫn ách tắc, làm cho thị trường BĐS vẫn bị rơi vào đóng băng. Lý do chính là Luật Đất đai 2013 chưa được sửa đổi kịp thời.

Tại Chương XVI của Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi về các quy định chuyển tiếp cũng đang đứng trước câu chuyện “một Luật sửa nhiều Luật” với nội dung sửa đổi, bổ sung một số điều của nhiều Luật khác có liên quan, cụ thể bao gồm: Luật Quy hoạch (Điều 249); Luật Thủy sản (Điều 250); Luật Tổ chức chính quyền địa phương (Điều 251); Luật Ngân sách nhà nước (Điều 252); Luật Quản lý, sử dụng vốn Nhà nước vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp (Điều 253); Luật Thi hành án dân sự (Điều 254); Luật Thuế thu nhập cá nhân (Điều 255); Luật Lâm nghiệp (Điều 256); Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (Điều 257); Luật Đầu tư (Điều 258); Luật Đầu tư công (Điều 259); và bãi bỏ một số điều của các Luật bao gồm Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch; Luật Quản lý, sử dụng tài sản công; Luật Đường sắt và bãi bỏ một số Nghị quyết, một số điều của Nghị quyết do Quốc hội ban hành (Điều 360). Tính chi tiết, tổng số văn bản quy phạm pháp luật phải sửa đổi, bổ sung, loại bỏ tới con số hai mươi. Nói chung, giải pháp “một Luật sửa nhiều Luật” không phải là giải pháp hợp lý vì sự phát triển càng mạnh thì sự rắc rối pháp luật càng nhiều. Điều quan trọng là phải tìm ra nguyên nhân chủ yếu gây ra tình trạng xung đột pháp luật hiện nay và loại bỏ được nguyên nhân đó mới giải quyết được tận gốc vấn đề.

Nhìn kỹ, có thể thấy ngay nguyên nhân chính là các luật đều có phạm vi điều chỉnh riêng và giữa các Luật không thể có miễn giao nhau của phạm vi điều chỉnh. Chỉ có điều phạm vi điều chỉnh của một Luật nào đó đã được xác định, nhưng thường các quy



Chính phủ đã có nhiều giải pháp mang tính tìm kiếm cách tháo gỡ khó khăn cho thị trường BĐS



Câu chuyện xung đột về quy hoạch cũng gây khó cho phát triển thị trường BĐS

định vẫn hay vượt quá phạm vi điều chỉnh đó. Vậy thì cơ quan soạn thảo, cơ quan thẩm tra phải chú ý đặc biệt tới mối quan hệ giữa các điều luật với phạm vi điều chỉnh đã được xác định. Một Luật chỉ được có các quy định trong đúng phạm vi điều chỉnh của Luật đó, không được quy định với ra ngoài. Khi các quy định mà với ra ngoài thì chắc chắn sẽ xảy ra xung đột pháp luật.

Đối với Luật Đất đai, cần xác định thật rõ rằng đây là Luật về “quản lý đất đai” hay Luật về “sử dụng đất đai” hay cả “quản lý” cả “sử dụng”. Tại Điều 1 của Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi hiện nay (tháng 6/2023) quy định về phạm vi điều chỉnh của Luật với nội dung “Luật này quy định về chế độ sở hữu đất đai, quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý về đất đai, việc quản lý đất đai và chế độ sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của công dân, người sử dụng đất đối với đất đai thuộc lãnh thổ của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam”.

Trong Điều 1 này, cần làm rõ phạm vi “chế độ sử dụng đất”, tức là thể nào là chế độ sử dụng đất gắn với “quản lý đất đai”. Luật Đất đai chỉ quy định những nguyên tắc chung về chế độ sử dụng đất bao gồm “thời hạn, hạn mức sử dụng đất, trình tự, thủ tục hành chính trong giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền

sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất và các quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với từng phân nhóm đất chính. Các quy định về việc sử dụng đất chi tiết cần quy định tại các Luật về sử dụng đất đai như Luật Nhà ở; Luật Lâm nghiệp; Luật Du lịch; Luật Quản lý, sử dụng tài sản công; Luật Quốc phòng, Luật Công an nhân dân, Nghị định Quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế; v.v. Luật chuyên ngành của mỗi ngành phải quy định về việc sử dụng đất của ngành mình.

Về bản chất, Luật Đất đai không phải là một luật “đơn độc”, mà Luật này tồn tại cùng với Bộ luật Dân sự và rất nhiều Luật khác quy định về việc sử dụng đất đai. Luật Đất đai không thể ôm tất cả các quy định vào mình, phạm vi điều chỉnh cần xác định rõ là việc Nhà nước thực hiện quyền “quản lý đất đai” và quyền “đại diện chủ sở hữu toàn dân ban hành các quyết định về đất đai”. Cần rà soát lại để xác định phạm vi điều chỉnh của Luật Đất đai sửa đổi để sao cho không còn xung đột về sử dụng đất giữa Luật Đất đai với các Luật chuyên ngành khác.

(Hết kỳ 1)

(Bá Hải - XDBT)

Tài liệu tham khảo:

1. World Bank, 2015, Nhà ở giá phù hợp cho Việt Nam - con đường phát

triển, Báo cáo của Nhóm làm việc của Ngân hàng Thế giới tại Việt Nam về phát triển nhà ở giá phù hợp.

2. Đặng Hùng Võ, 2023, Chính sách nhà ở xã hội vẫn chưa tạo được động lực tự phát triển, Báo cáo tại Hội thảo “Phát triển nhà ở xã hội - Góc nhìn doanh nghiệp” do Tổng hội Xây dựng tổ chức ngày 31/3/2023 tại Trung tâm Hội nghị và Triển lãm tỉnh Bình Dương.

3. Thư viện pháp luật, các loại văn bản pháp luật; văn bản chỉ đạo, điều hành của các cơ quan của Đảng, của Nhà nước, và của các Tổ chức chính trị - xã hội (lưu trữ trực tuyến trên cổng thông tin điện tử <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/>).

4. Dự thảo Luật Nhà ở sửa đổi, 2023, Bản trình kỳ họp thứ 5 Quốc hội.

5. Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi, 2023, Bản trình kỳ họp thứ 5 Quốc hội.

6. Ngân hàng Thế giới, 2020, Tăng cường khả năng chống chịu khu vực ven biển: phát triển khu vực ven biển Việt Nam - cơ hội và rủi ro thiên tai.

7. Ngân hàng Thế giới, 2022, Báo cáo Quốc gia về Khí hậu và Phát triển cho Việt Nam.

8. Đặng Hùng Võ, 2023, Những khuyến nghị sửa đổi Luật Đất đai, Hội thảo do Viện Nghiên cứu luật pháp tổ chức vào 18/7/2023 tại Đà Lạt.