

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO**

**BỘ XÂY DỰNG**

**TRƯỜNG ĐẠI HỌC KIẾN TRÚC HÀ NỘI**

**NGUYỄN DƯ' MINH**

**ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP ĐIỀU CHỈNH ĐẤT  
TRONG TRIỂN KHAI DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG  
KHU ĐÔ THỊ TẠI ĐÔ THỊ TRUNG TÂM THỦ ĐÔ HÀ NỘI**

**CHUYÊN NGÀNH: QUẢN LÝ ĐÔ THỊ VÀ CÔNG TRÌNH**

**MÃ SỐ: 62.58.01.06**

**TÓM TẮT LUẬN ÁN TIẾN SĨ  
QUẢN LÝ ĐÔ THỊ VÀ CÔNG TRÌNH**

**Hà Nội - 2021**

Luận án được hoàn thành tại

**Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội**

Người hướng dẫn khoa học:

**TS. KTS Lê Trọng Bình**

**TS. KTS Trần Thị Lan Anh**

Phản biện 1: **PGS. TS Trần Trọng Phương**

Phản biện 2: **PGS. TS Hoàng Vĩnh Hưng**

Phản biện 3: **TS. Nguyễn Xuân Hinh**

Luận án được bảo vệ trước Hội đồng đánh giá Luận án Tiến sĩ cấp trường tại Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội

Vào hồi.....giờ....., ngày ..... tháng ..... năm 2021

**Luận án có thể tìm tại:**

- Thư viện Quốc gia;
- Thư viện Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội.

## MỞ ĐẦU

### 1. Sự cần thiết của đề tài

PPĐCĐ là việc góp đất một cách tự nguyện từ các chủ sở hữu đất, điều chỉnh các thuộc tính quản lý sử dụng đất và phân bổ lại đất đai cho các chủ sở hữu đất ban đầu khi triển khai ĐTXD. Phương pháp này khi được áp dụng trong công tác quản lý PTĐT đã đảm bảo được sự tham gia xuyên suốt của người sử dụng đất trong toàn bộ quá trình ĐTXD vì vậy được nhiều quốc gia trên thế giới áp dụng. Tại Hàn Quốc, PPĐCĐ được áp dụng nhiều để hình thành các KĐT hiện hữu hoặc tái thiết, xây dựng lại sau thảm họa, thiên tai; tại Đài Loan, để khai thác hiệu quả quỹ đất khu trung tâm đô thị; tại Đức, đây là biện pháp chính để thực thi các QHĐT... Hiện nay, nhiều quốc gia như Brazil, Bhutan, Mongolia, Indonesia, Thailand, Nepal, Phillipine... đã và đang nghiên cứu, áp dụng PPĐCĐ trong quản lý PTĐT nói chung và triển khai các dự án ĐTXD KĐT nói riêng.

Tại đô thị trung tâm Thủ đô Hà Nội, nhiều KĐT được hình thành và phát triển đã góp phần cải thiện điều kiện sống, sản xuất, giải trí của người dân cũng như thay đổi diện mạo kiến trúc cảnh quan đô thị. Tuy nhiên, thực tiễn vẫn cho thấy một số tồn tại như: thiếu cơ chế hiệu quả bảo đảm sự tham gia trực tiếp của người sử dụng đất trong triển khai dự án ĐTXD KĐT; thiếu cơ chế hiệu quả huy động được nguồn lực đất đai tại chỗ; lợi ích chưa được chia sẻ hài hòa giữa các chủ thể liên quan. Những tồn tại này đã dẫn tới hệ lụy là việc ĐTXD bị chậm, khiếu kiện của người sử dụng đất gây căng thẳng xã hội; nhiều khu vực do không thu hồi được hoặc thỏa thuận đất đai không thành làm mất mỹ quan đô thị...

Từ những vấn đề nêu trên, việc nghiên cứu ***Áp dụng PPĐCĐ trong triển khai dự án ĐTXD KĐT tại đô thị trung tâm Thủ đô Hà Nội*** là một việc làm hết sức cần thiết. Nghiên cứu sẽ góp phần xây dựng cơ sở khoa học cho việc đưa vào áp dụng một biện pháp quản

lý PTĐT mới, đã được thực tiễn kiểm nghiệm ở nhiều quốc gia, giải quyết được những bất cập đang tồn tại.

## **2. Mục đích nghiên cứu**

- Nghiên cứu tìm hiểu về PPĐCĐ gồm: thuật ngữ, khái niệm, cơ chế vận hành, phạm vi áp dụng, điều kiện áp dụng và ưu, nhược điểm; chọn lọc những nội dung của PPĐCĐ trong triển khai các dự án ĐTXD KĐT trên thế giới cho bối cảnh Việt Nam;

- Nghiên cứu áp dụng các cơ chế của PPĐCĐ trong triển khai dự án ĐTXD KĐT tại đô thị trung tâm Thủ đô Hà Nội.

## **3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu**

a) Đối tượng nghiên cứu: phương thức triển khai dự án ĐTXD KĐT trên cơ sở áp dụng các cơ chế của PPĐCĐ trên thế giới.

b) Phạm vi nghiên cứu: là các dự án ĐTXD KĐT được xác định theo các đề án QHPK khu vực đô thị trung tâm Thủ đô Hà Nội. Trong đó cụ thể theo các QHPK ở khu vực nội đô mở rộng và các khu vực chuỗi đô thị, vành đai xanh, nêm xanh, những khu vực đang trong quá trình đô thị hóa, để xem xét áp dụng những cơ chế mới.

## **4. Phương pháp nghiên cứu**

Luận án sử dụng các phương pháp nghiên cứu cơ bản sau đây: Phương pháp phân tích; Phương pháp so sánh, đối chiếu; Phương pháp thống kê; Phương pháp đánh giá SWOT; Phương pháp dự báo.

## **5. Nội dung nghiên cứu**

Luận án gồm những nội dung nghiên cứu cơ bản như sau:

- PPĐCĐ và việc triển khai dự án ĐTXD KĐT áp dụng PPĐCĐ;
- Đánh giá việc triển khai dự án ĐTXD KĐT tại đô thị trung tâm Thủ đô Hà Nội theo phương thức dự án có áp dụng PPĐCĐ;
- Cơ sở lý thuyết, pháp lý và thực tiễn áp dụng PPĐCĐ trong triển khai dự án ĐTXD KĐT;
- Nghiên cứu những yếu tố tác động khi áp dụng PPĐCĐ gồm

bối cảnh thể chế, điều kiện kinh tế, xã hội và bộ máy quản lý;

- Áp dụng PPĐCĐ trong triển khai dự án ĐTXD KĐT tại đô thị trung tâm Thủ đô Hà Nội gồm: (i) áp dụng quy định góp QSDĐ và điều chỉnh lại QSDĐ; (ii) lựa chọn khu vực và dự án áp dụng; (iii) quy trình triển khai dự án; (iv) áp dụng thí điểm một dự án cụ thể.

## **6. Các kết quả nghiên cứu và những đóng góp mới của luận án**

- Tổng hợp, đánh giá và chọn lọc những đặc điểm của PPĐCĐ và biện pháp áp dụng phương pháp này trong triển khai dự án ĐTXD KĐT trên thế giới;

- Nêu được cơ chế thực hiện tại Việt Nam khi áp dụng PPĐCĐ trong triển khai dự án ĐTXD KĐT là quy định góp QSDĐ và điều chỉnh lại QSDĐ;

- Đề xuất biện pháp áp dụng quy định góp QSDĐ và điều chỉnh lại QSDĐ trong triển khai dự án;

- Đề xuất loại hình dự án, nhóm tiêu chí đánh giá dự án khi áp dụng và quy trình triển khai dự án áp dụng quy định góp QSDĐ và điều chỉnh lại QSDĐ.

## **7. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài**

Luận án có những ý nghĩa khoa học như sau:

- Luận án góp phần bổ sung, hoàn thiện lý luận về vai trò và trách nhiệm của người sử dụng đất trong việc đóng góp và tham gia với Nhà nước, nhà đầu tư để PTĐT;

- Luận án góp phần bổ sung, hoàn thiện lý luận về quy trình triển khai dự án ĐTXD KĐT với sự tham gia của người sử dụng đất.

Luận án có tính thực tiễn như sau:

- Những nội dung nghiên cứu về PPĐCĐ trên thế giới là tài liệu nghiên cứu và tham khảo cho các nhà quản lý, nhà đầu tư, tổ chức tư vấn, do những tài liệu bằng tiếng Việt về PPĐCĐ chưa có nhiều;

- Kết quả phân tích của luận án về hệ thống các VBQPPL chỉ ra các quy định pháp lý cho phép các bên góp QSDĐ và điều chỉnh

QSDĐ trong triển khai dự án. Những kiến nghị, đề xuất của Luận án là cơ sở để cơ quan quản lý Nhà nước xem xét, quyết định việc sửa đổi, bổ sung quy định pháp luật hướng tới việc chính thức quy định về PPĐCĐ trong hệ thống pháp luật Việt Nam;

- Luận án đã đưa ra một quy trình triển khai dự án cụ thể với sự tham gia của người sử dụng đất thông qua quy định góp QSDĐ và điều chỉnh lại QSDĐ.

### **8. Các khái niệm, thuật ngữ**

Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị/ quy hoạch xây dựng; Chuyển quyền sử dụng đất; Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị; Dự án điều chỉnh đất; Điều chỉnh quyền sử dụng đất; Giá đất; Giá trị quyền sử dụng đất; Hoạt động xây dựng; Nhà nước thu hồi đất; Người sử dụng đất; Phương pháp điều chỉnh đất; Thuộc tính quản lý sử dụng đất; Thửa đất; Triển khai dự án...

### **9. Cấu trúc luận án**

Luận án gồm phần Mở đầu, Nội dung và Kết luận, kiến nghị. Trong đó, phần Nội dung gồm 3 chương: Chương I (40 trang): Tổng quan về PPĐCĐ trong triển khai dự án ĐTXD KĐT; Chương II (52 trang): Cơ sở khoa học áp dụng PPĐCĐ trong triển khai dự án ĐTXD KĐT; Chương III (41 trang): Áp dụng PPĐCĐ trong triển khai dự án ĐTXD KĐT tại đô thị trung tâm Thủ đô Hà Nội.

## **NỘI DUNG**

### **CHƯƠNG I: TỔNG QUAN VỀ PPĐCĐ TRONG TRIỂN KHAI DỰ ÁN ĐTXD KĐT**

#### **1.1. Phương pháp điều chỉnh đất**

##### **a) Quá trình hình thành phát triển của PPĐCĐ**

PPĐCĐ có nguồn gốc xuất phát từ việc tập trung đất nông nghiệp để hướng tới quản lý và sử dụng đất được hiệu quả hơn. Tuy nhiên, đến nay việc áp dụng PPĐCĐ chủ yếu phục vụ quản lý PTĐT.

## b) Khái niệm về PPĐCĐ

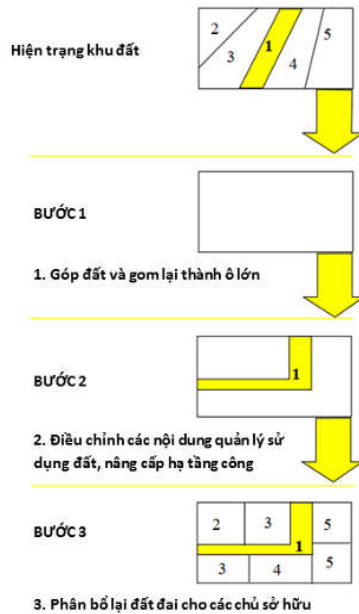
“The Land Readjustment” là thuật ngữ tiếng Anh được thế giới đồng thuận sử dụng từ năm 1979 tại Đài Loan. Trong Luận án này, thuật ngữ tiếng Việt của “Land Readjustment” được sử dụng là “phương pháp điều chỉnh đất” và PPĐCĐ được hiểu như sau: “*Phương pháp điều chỉnh đất* là việc thu gom, gộp đất một cách tự nguyện từ các chủ sở hữu đất; điều chỉnh các thuộc tính quản lý sử dụng đất; và phân bổ lại đất đai cho các chủ sở hữu đất ban đầu.”

## c) Quy trình và nội dung của PPĐCĐ

Thứ nhất, là việc gộp đất, gom đất từ các chủ sở hữu đất một cách tự nguyện. Thứ hai, điều chỉnh các thuộc tính quản lý sử dụng đất (vị trí, hình dáng, kích thước, chức năng...). Thứ ba, là phân bổ lại đất cho các chủ sở hữu đất ban đầu.

## d) Đặc điểm của PPĐCĐ

Thứ nhất, phát triển quy đất và xây dựng nhà ở. Thứ hai, người sử dụng đất nhận được những lợi ích phù hợp từ việc ĐTXD. Thứ ba, duy trì sự ổn định cộng đồng dân cư. Thứ tư, sử dụng hiệu quả đất đai. Thứ năm, PPĐCĐ giúp phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng của khu vực. Thứ sáu, quy trình triển khai gồm nhiều bước và đòi hỏi thời gian để các bên tham gia. Thứ bảy, duy trì các quyền về sở hữu đất đai. Thứ tám, giảm thiểu được chi phí bồi thường, GPMB. Thứ chín, quản lý đô thị thuận lợi.



Hình 1.2: Trình tự 03 bước khi điều chỉnh đất

## **1.2. Triển khai dự án ĐTXD KĐT áp dụng PPĐCĐ trên thế giới**

### **a) Mục tiêu và phạm vi áp dụng**

Về mục tiêu áp dụng: Phát triển các khu vực đô thị mới; Cải tạo, chỉnh trang đô thị hiện hữu; Nâng cấp cơ sở hạ tầng đô thị; Tái thiết đô thị sau thảm họa, thiên tai.

Về phạm vi áp dụng: Khu đất trong đô thị chưa được sử dụng; Khu dân cư hiện hữu không đáp ứng yêu cầu sinh hoạt, sản xuất và quản lý PTĐT; Khu vực ngoại ô đang đô thị hóa hoặc khu ổ chuột; Khu trung tâm đô thị cần thiết nâng cấp, phát triển mới; Khu vực đầu mối giao thông cần thiết phải nâng cấp, kết hợp phát triển các khu chức năng đô thị; khu vực bị thiệt hại cho thiên tai, thảm họa.

### **b) Loại hình dự án áp dụng PPĐCĐ**

Dự án điều chỉnh đất là thuật ngữ chỉ các dự án ĐTXD (có thể xây dựng công trình riêng lẻ hoặc KĐT) được thực hiện bằng PPĐCĐ. Cách gọi này nhằm phân loại với các dự án áp dụng cơ chế đất đai khác (như thu hồi đất hoặc chuyển nhượng đất đai).

### **c) Quy trình triển khai dự án áp dụng PPĐCĐ**

Bốn giai đoạn gồm: (i) Giai đoạn nghiên cứu tiền khả thi; (ii) Giai đoạn nghiên cứu khả thi; (iii) Giai đoạn thi công xây dựng; (iv) Giai đoạn kết thúc xây dựng. Ba hoạt động chính của PPĐCĐ được cụ thể trong từng giai đoạn là: (i) gom và góp đất; (ii) điều chỉnh các thuộc tính quản lý sử dụng đất; (iii) phân bổ lại đất đai.

### **d) Điều kiện thực hiện**

(i) Sự đồng thuận của các chủ sở hữu đất. (ii) Triển khai dự án phải đáp ứng được cơ bản nhu cầu của cộng đồng dân cư. (iii) Có hành lang pháp lý rõ ràng, minh bạch. (iv) Có sự ủng hộ, quyết tâm chính trị của chính quyền các cấp.

### **đ) Những lợi ích khi thực hiện dự án theo PPĐCĐ**

Xây dựng và phát triển được cơ sở hạ tầng đô thị hiện đại. Xã hội hóa ĐTXD KĐT. Quản lý và sử dụng hiệu quả đất đô thị.



### **e) Những khó khăn khi thực hiện dự án áp dụng PPĐCĐ**

Xác định tỷ lệ góp đất và đạt được sự đồng thuận. Vấn đề liên quan đến những mảnh đất nhỏ. Thời gian thương lượng kéo dài. Cần sự hỗ trợ từ Nhà nước trong việc xây dựng khung thể chế để giải quyết các tình huống không đồng thuận và hỗ trợ tài chính.

### **1.3. Đánh giá việc triển khai dự án ĐTXD KĐT tại đô thị trung tâm Thủ đô Hà Nội theo PPĐCĐ**

#### **a) Vai trò, vị trí và tình hình ĐTXD KĐT tại đô thị trung tâm Thủ đô Hà Nội**

Đô thị trung tâm Thủ đô Hà Nội là trung tâm chính trị hành chính, kinh tế, văn hóa, lịch sử, dịch vụ, y tế, đào tạo chất lượng cao của Thành phố Hà Nội và cả nước. Sau 30 năm đổi mới, đã hình thành thành nhiều KĐT hiện đại nhưng cũng còn tồn tại một số hạn chế. Luận án đánh giá thực trạng ĐTXD KĐT theo đặc điểm của PPĐCĐ.

**b) Sự tham gia của người sử dụng đất trong ĐTXD KĐT:** không có dự án ĐTXD KĐT được thực hiện theo hình thức người sử dụng đất tham gia góp đất thực hiện dự án đầu tư.

#### **c) Huy động và khai thác sử dụng nguồn lực đất đai trong đầu tư xây dựng khu đô thị**

Cơ chế thu hồi đất và thỏa thuận đất đai đòi hỏi phải giành một khoản kinh phí rất lớn cho công tác đền bù, bồi thường, GPMB, tạo nên gánh nặng tài chính và làm giảm hiệu quả đầu tư. Trong khi đó, chưa có cơ chế phù hợp để huy động được nguồn lực đất đai tại chỗ phục vụ cho công tác ĐTXD.

#### **d) Chia sẻ lợi ích giữa các bên liên quan**

Chưa hài hòa lợi ích giữa người sử dụng đất (mất đất, sinh kế...), nhà đầu tư (khó khăn khi phải thương lượng) và Nhà nước (chi phí đền bù, GPMB cao).

### **1.4. Các đề tài nghiên cứu khoa học, luận án, hội thảo khoa học tại Việt Nam có liên quan**

Đã có một số đề tài về cơ chế góp QSDĐ trong thực hiện dự án đầu tư cho thấy đây là cơ chế tương đồng với PPĐCĐ trên thế giới. Nghiên cứu của UBND thành phố Hà Nội và JICA có đề cập khuyến nghị việc áp dụng PPĐCĐ tại Hà Nội nhưng chưa đưa ra được cách thức triển khai. Hội thảo quốc tế về PPĐCĐ năm 2014, 2015 đã thống nhất được việc cần thiết áp dụng PPĐCĐ vào Việt Nam.

### **1.5. Những vấn đề cần nghiên cứu**

- Xây dựng cơ sở khoa học để áp dụng cơ chế tương đồng với PPĐCĐ trong việc triển khai dự án ĐTXD KĐT phù hợp với bối cảnh thể chế Việt Nam và điều kiện kinh tế - xã hội Thủ đô Hà Nội;

- Đề xuất loại hình dự án và biện pháp đánh giá sự phù hợp của dự án để áp dụng cơ chế tương đồng với PPĐCĐ;

- Quy trình triển khai dự án ĐTXD KĐT với cơ chế tương đồng với PPĐCĐ trong bối cảnh ở đô thị trung tâm Thủ đô Hà Nội.

## **CHƯƠNG II. CƠ SỞ KHOA HỌC ÁP DỤNG PPĐCĐ TRONG TRIỂN KHAI DỰ ÁN ĐTXD KĐT**

### **2.1. Cơ sở lý thuyết áp dụng PPĐCĐ trong triển khai dự án ĐTXD KĐT**

#### **a) Quy hoạch và quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị**

QHĐT giúp khai thác và sử dụng tiết kiệm, hiệu quả đất đô thị, tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, hệ thống công trình HTKT, công trình HTXH và nhà ở.

#### **b) Quản lý và khai thác hiệu quả đất đô thị**

Việc góp đất của PPĐCĐ cũng có mục đích tương tự như tích tụ và tập trung đất đai cho phát triển nông nghiệp. Việc điều chỉnh lại đất đai nhằm mục đích hướng tới hình thành các lô đất với những điều kiện thuận lợi cho quản lý và gia tăng giá trị sử dụng.

#### **c) Vai trò của cộng đồng trong đầu tư phát triển đô thị**

Cộng đồng mà cụ thể là người dân có trách nhiệm đóng góp trong

đầu tư phát triển hạ tầng đô thị. Quy định góp vốn bằng QSDĐ là cơ sở cho phép người sử dụng đất được tham gia vào quá trình ĐTXD KĐT.

#### **d) Vai trò quản lý của Nhà nước**

Xây dựng khung thể chế. Xử lý các tình huống không đồng thuận. Hỗ trợ về chuyên gia. Hỗ trợ ngân sách cho dự án.

### **2.2. Cơ sở pháp lý áp dụng PPĐCĐ trong triển khai dự án ĐTXD KĐT**

**a) Khung pháp lý về đầu tư PTĐT:** Đã từng bước được hoàn thiện và đồng bộ tạo hành lang pháp lý để thực hiện từ Trung ương tới địa phương.

#### **b) Quản lý sử dụng đất trong ĐTXD KĐT**

Nhà nước có trách nhiệm trong việc chuẩn bị quỹ đất cho đầu tư PTĐT; thực hiện quản lý sử dụng đất thông qua việc thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất. QHCT và hệ thống các quy chuẩn, tiêu chuẩn là cơ sở để lập dự án ĐTXD liên quan trực tiếp tới việc xác định thuộc tính quản lý sử dụng đất của từng ô đất.

#### **c) Sự tham gia của người sử dụng đất trong ĐTXD**

Cơ chế vận dụng quy định về góp QSDĐ và điều chỉnh lại QSDĐ chính là việc người sử dụng đất tham gia thực hiện dự án ĐTXD với phần vốn góp là QSDĐ.

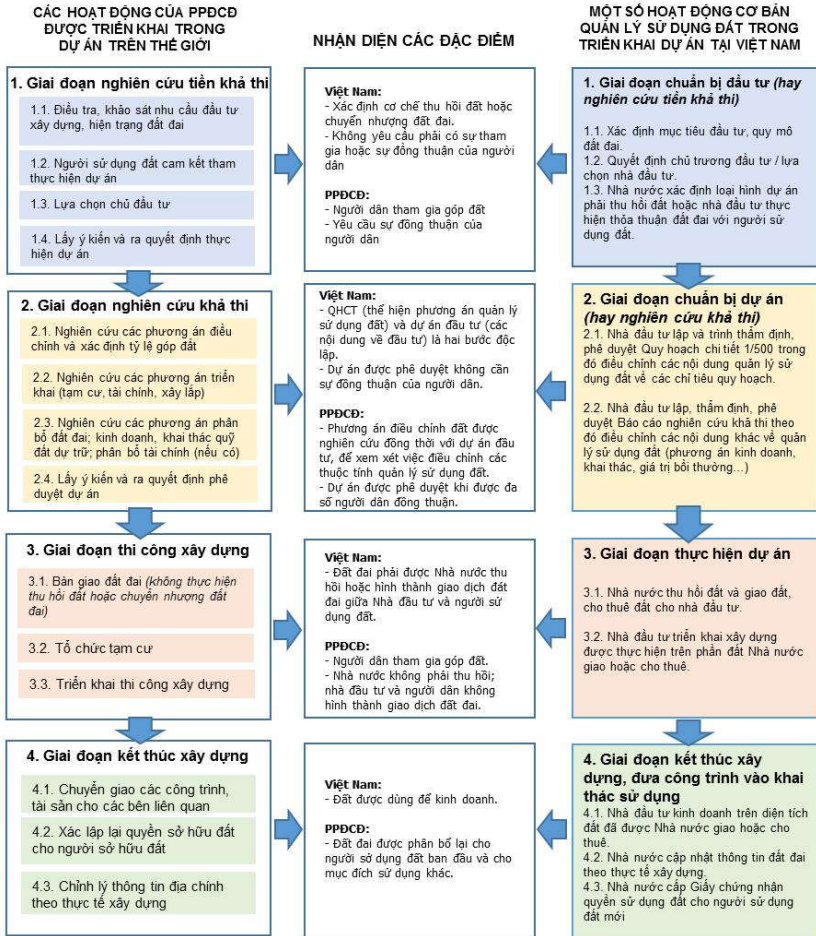
#### **d) Trình tự ĐTXD KĐT**

Hiện chưa có hướng dẫn cụ thể để nhà đầu tư thực hiện theo cơ chế góp QSDĐ và điều chỉnh lại QSDĐ.

### **2.3. Cơ sở thực tiễn áp dụng PPĐCĐ trong triển khai dự án**

#### **a) Một số dự án tại Việt Nam có cơ chế triển khai tương đồng PPĐCĐ**

Tại một số địa phương, người dân đã góp đất để xây dựng hạ tầng chung (như mở rộng ngõ hay hình thành sân sinh hoạt cộng đồng).



Hình 2.6: So sánh về quy trình triển khai dự án áp dụng phương pháp điều chỉnh đất và dự án theo cơ chế đất đai hiện hành tại Việt Nam.

## b) Một số dự án tại Thủ đô Hà Nội có cơ chế triển khai tương đồng PPDCĐ

Dự án cải tạo, xây dựng lại toà I1, I2, I3 Thái Hà, chủ đầu tư không phải giao dịch – mua bán nhà ở của người sử dụng, mà thay

vào đó là cơ chế chuyển đổi giữa nhà ở cũ và nhà ở mới. Dự án Góp đất để mở đường tại Long Biên, Hà Nội, thực hiện với đề xuất mở rộng hai ngõ bằng cách thuyết phục các hộ dân góp đất và góp tiền.

### **c) Kinh nghiệm quốc tế về mô hình liên danh của các chủ sở hữu đất**

Tại Nhật Bản và Hàn Quốc, đối với khu vực tư nhân thì việc các chủ sở hữu và/ hoặc thuê đất cùng nhau hình thành Liên danh để triển khai DAĐCĐ là phổ biến.

#### **d) Kinh nghiệm quốc tế về chuyển đổi quyền sở hữu đất**

Nhật Bản, Hàn Quốc cho phép, trong các DAĐCĐ, người chủ sở hữu đất có thể đóng góp đất để thực hiện dự án nhưng nhận lại là diện tích sàn của các công trình xây dựng.

#### **đ) Kinh nghiệm quốc tế về hệ thống tiêu chí quản lý dự án**

Ba nhóm tiêu chí, cụ thể: (i) Nhóm tiêu chí về các yếu tố xã hội; (ii) Nhóm tiêu chí về đất đai; (iii) Nhóm tiêu chí về tài chính.

## **2.4. Những yếu tố tác động khi áp dụng PPĐCĐ tại Việt Nam**

### **a) Bối cảnh thể chế**

Tại Việt Nam, người dân chỉ sở hữu “quyền sử dụng đất”. Do đó, việc vận dụng quy định góp vốn bằng QSDĐ và điều chỉnh lại QSDĐ trong triển khai dự án ĐTXD KĐT nhằm đạt được những kết quả tương tự như PPĐCĐ sẽ cần có những điều chỉnh nhất định đến cách thức thực hiện dự án.

### **b) Điều kiện về kinh tế, xã hội**

Những dự án thất bại do không đạt được sự đồng thuận của người dân cho thấy vấn đề về nhận thức xã hội là một yếu tố quan trọng tác động tới việc triển khai thực tế.

### **c) Bộ máy quản lý**

Việc đề xuất giải pháp áp dụng PPĐCĐ trong ĐTXD KĐT cần thiết có cơ chế linh hoạt để đảm bảo sự phối hợp đồng bộ, hợp lý của các cơ quan tại Thành phố Hà Nội.

## **CHƯƠNG III: ÁP DỤNG PPĐCĐ TRONG TRIỂN KHAI DỰ ÁN ĐTXD KĐT TẠI ĐÔ THỊ TRUNG TÂM THỦ ĐÔ HÀ NỘI**

### **3.1. Quan điểm, mục tiêu và nguyên tắc áp dụng**

#### **a) Quan điểm**

- Đảm bảo hài hòa lợi ích giữa người sử dụng đất, nhà đầu tư và Nhà nước trong triển khai dự án ĐTXD KĐT;

- Đảm bảo phát triển và duy trì ổn định các cộng đồng dân cư hiện hữu;

- Quản lý và sử dụng hiệu quả quỹ đất xây dựng đô thị trong khu vực đô thị trung tâm Thủ đô Hà Nội;

- Đẩy mạnh việc triển khai các dự án ĐTXD KĐT để cụ thể hóa nội dung của các QHPK và QHCXD Thủ đô Hà Nội được duyệt;

- Tuân thủ trình tự, thủ tục triển khai dự án ĐTXD KĐT theo các quy định pháp luật hiện hành.

#### **b) Mục tiêu**

- Tăng cường vai trò tham gia và giám sát của người sử dụng đất trong triển khai dự án ĐTXD KĐT;

- Thúc đẩy xã hội hóa trong hoạt động ĐTXD KĐT;

- Hạn chế các trường hợp mà Nhà nước phải thực hiện thu hồi đất khi triển khai dự án ĐTXD KĐT;

- Cắt giảm thủ tục hành chính trong quản lý sử dụng đất khi triển khai dự án ĐTXD KĐT.

#### **c) Nguyên tắc**

- Áp dụng từng bước, có lộ trình từ các dự án được xác định trong các QHPK định hướng phát triển nhiều các KĐT, nơi có mật độ xây dựng hiện còn thấp và dự báo có tốc độ đô thị hóa nhanh;

- Áp dụng từ dự án có quy mô nhỏ tới dự án có quy mô lớn;

- Áp dụng từ dự án đáp ứng các mục tiêu của cộng đồng tới dự án với mục tiêu thương mại;

- Áp dụng quy định về góp QSDĐ và điều chỉnh lại QSDĐ để triển khai dự án ĐTXD KĐT;

- Áp dụng đối với các chủ thể có QSDĐ hợp pháp theo quy định của pháp luật;

- Chỉ thực hiện khi đa số người sử dụng đất trong khu vực dự án đồng thuận; thiếu số người sử dụng đất còn lại có trách nhiệm thực hiện theo dự án đã được phê duyệt;

- Nhà nước có trách nhiệm thu hồi đất đối với thiếu số người sử dụng đất không đồng thuận để đảm bảo phục vụ mục đích chung là triển khai dự án.

### **3.2. Áp dụng quy định góp QSDĐ và điều chỉnh lại QSDĐ**

#### **a) Thành lập doanh nghiệp để triển khai dự án**

Người sử dụng đất dùng vốn góp bằng QSDĐ để cùng nhà đầu tư lập doanh nghiệp mới làm pháp nhân chịu trách nhiệm triển khai dự án. UBND thành phố Hà Nội chấp thuận chủ trương đầu tư và chấp thuận chủ đầu tư là doanh nghiệp mới được thành lập.

#### **b) Phương án góp QSDĐ và điều chỉnh lại QSDĐ**

UBND thành phố Hà Nội quy định nội dung phương án góp QSDĐ và điều chỉnh lại QSDĐ bao gồm: bổ sung phần bản vẽ xác định khu vực hoặc các lô đất được sử dụng để góp QSDĐ và điều chỉnh lại QSDĐ; phần tài liệu thuyết minh chi tiết các vấn đề liên quan tới lô đất được sử dụng để góp QSDĐ và điều chỉnh lại QSDĐ.

Thực hiện việc thẩm định phương án góp QSDĐ và điều chỉnh lại QSDĐ trong quá trình thẩm định dự án theo quy định pháp luật về xây dựng. UBND thành phố Hà Nội chấp thuận phương án góp QSDĐ và điều chỉnh QSDĐ làm cơ sở cho các bên thực hiện.

#### **c) Thực hiện bồi thường, GPMB, giao đất và cho thuê đất**

Người sử dụng đất bàn giao đất cho doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án để tiến hành GPMB (nếu có) và thi công xây dựng. Đối với phần diện tích mà người sử dụng đất không tham gia góp vốn bằng

QSDD, UBND thành phố Hà Nội tổ chức thực hiện việc bồi thường, thu hồi đất theo các quy định hiện hành.

**d) Điều chỉnh lại giấy chứng nhận QSDD khi hoàn thành xây dựng**

Sở Tài nguyên và Môi trường cập nhật hồ sơ địa chính theo thực tế ĐTXD của dự án. Nhà nước hỗ trợ bằng việc không thu các khoản phí liên quan việc thay đổi giấy chứng nhận QSDD.

**đ) Lấy ý kiến các chủ thể có liên quan**

UBND thành phố Hà Nội quy định việc lấy ý kiến theo hai nhóm: (1) các đối tượng chịu tác động của dự án; (2) các đối tượng có thẩm quyền quyết định phê duyệt dự án. Đối với Nhóm 1: các nội dung lấy ý kiến thực hiện theo các quy định pháp luật hiện hành. Đối với Nhóm 2: nội dung lấy ý kiến bao gồm toàn bộ nội dung của đề án QHCT 1/500 và BCNCKT dự án.

Việc đạt tỷ lệ đồng thuận thực hiện theo cơ chế lấy ý kiến đa số của người sử dụng đã góp vốn bằng QSDD hình thành doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án.

**3.3. Lựa chọn dự án áp dụng**

**a) Loại hình dự án áp dụng**

Xác định khu vực áp dụng: thuộc nhóm các QHPK ngoài vành đai 3 dự kiến có tốc độ đô thị hóa cao và tập trung nhiều các dự án ĐTXD KĐT gồm: S1, S2, S3, S4, S5, N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8, N9, N10 và N11. Các khu vực đáp ứng với quan điểm, mục tiêu và nguyên tắc áp dụng gồm: (i) Khu vực nâng cấp hạ tầng đô thị; (ii) Khu vực các làng đô thị hóa; (iii) Khu vực là đầu mối giao thông có kết hợp phát triển KĐT.

Xác định mục tiêu dự án: (i) Dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị; (ii) Dự án nâng cấp hạ tầng đô thị; (iii) Dự án xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp; (iv) Dự án xây dựng các đầu mối giao thông kết hợp phát triển khu đô thị (mô hình TOD).



*Bảng 3.1: Đề xuất loại hình dự án đầu tư xây dựng áp dụng thí điểm*

<b>Cơ sở xem xét</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Quan điểm/ Mục tiêu/ Nguyên tắc</b>	<b>Cơ sở pháp lý áp dụng</b>
<b>Khu vực đầu tư</b>	<p>Lựa chọn các khu vực sau thuộc các QHPK S1, S2, S3, S4, S5, N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8, N9, N10 và N11:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Khu vực nâng cấp hạ tầng đô thị;</li> <li>- Khu vực các làng đô thị hóa;</li> <li>- Khu vực là đầu mối giao thông có kết hợp phát triển KĐT.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quan điểm: áp dụng từng bước, có lộ trình từ các dự án được xác định trong các QHPK định hướng phát triển nhiều các KĐT, mật độ xây dựng hiện trạng còn thấp những dự báo có tốc độ đô thị hóa nhanh; Quản lý sử dụng hiệu quả đất đô thị; cụ thể hóa các QHPK; phát triển ổn định các cộng đồng dân cư hiện hữu;</li> <li>- Mục tiêu: thúc đẩy xã hội hóa; hạn chế trường hợp Nhà nước phải thu hồi đất.</li> <li>- Nguyên tắc: Áp dụng có lộ trình từ khu vực nội đô mở rộng; khu vực người dân có QSDĐ hợp pháp.</li> </ul>	<p>Vận dụng các quy định:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Góp vốn bằng quyền sử dụng đất để sản xuất kinh doanh (các Điều 73, 146 và 179 Luật Đất đai);</li> <li>- Góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư (Điều 49a tại Nghị định số 43/2014/NĐ-CP được bổ sung tại khoản 3 Điều 34 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP đã bổ sung).</li> </ul>
<b>Mục tiêu đầu tư</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị;</li> <li>- Dự án nâng cấp hạ tầng đô thị;</li> <li>- Dự án xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp;</li> <li>- Dự án xây dựng các đầu mối giao thông kết hợp phát triển khu đô thị (mô hình TOD).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quan điểm: Hải hòa lợi ích các bên;</li> <li>- Mục tiêu: Tăng cường sự tham gia của cộng đồng;</li> <li>- Nguyên tắc: áp dụng từ các dự án đáp ứng mục tiêu của cộng đồng.</li> </ul>	
<b>Quy mô áp dụng</b>	<p>Theo quy mô dự án được xác định tại đồ án QHPK</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Áp dụng từ dự án quy mô nhỏ đến dự án có quy mô lớn.</li> </ul>	

### **b) Tiêu chí đánh giá sự phù hợp của dự án**

Những tiêu chí cụ thể cần xem xét, sửa đổi, bổ sung gồm:

- Tình trạng pháp lý của các lô đất: đánh giá khả năng góp QSDĐ.

- Quy mô diện tích của ô đất: đánh giá khả năng góp QSDĐ.

- Giá trị thương mại tiềm năng của ô đất: đánh giá sơ bộ sự phù hợp của một ô đất dự kiến áp dụng quy định góp QSDĐ và điều chỉnh lại QSDĐ đất trong giai đoạn nghiên cứu tiền khả thi.

Cách tính toán như sau:

$$Y_o = E_o / A_o$$

Trong đó:  $Y_o$  là chỉ số đánh giá giá trị thương mại tiềm năng của lô đất. ( $Y_o > 1$  biểu hiện thông tin khu vực dự án có tiềm năng để áp dụng);  $E_o$  là giá đất trung bình của lô đất sau khi thực hiện dự án;  $A_o$  là giá đất trung bình của lô đất trước khi thực hiện dự án.

- Giá trị thương mại của ô đất theo phương án điều chỉnh đất: đánh giá tính hiệu quả kinh tế của một phương án góp QSDĐ và điều chỉnh lại QSDĐ đất, trong trong giai đoạn lập, thẩm định, phê duyệt dự án. Cách tính toán như sau:

$$\alpha = E_o . e_o / A_o . a_o$$

Trong đó:  $\alpha$  là chỉ số đánh giá giá trị thương mại theo phương án điều chỉnh đất ( $\alpha > 1$  biểu hiện là phương án góp QSDĐ và điều chỉnh lại QSDĐ đất có hiệu quả về kinh tế).  $E_o$  là tổng giá trị các ô đất sau dự án;  $e_o$  là giá đất trung bình của lô đất sau khi thực hiện dự án;  $A_o$  là tổng giá trị các lô đất trước khi thực hiện dự án;  $a_o$  là giá đất trung bình của lô đất trước khi thực hiện dự án.

- Nhu cầu đầu tư và ý kiến của cộng đồng, người dân: đánh giá yêu cầu đáp ứng nhu cầu của cộng đồng và đạt sự đồng thuận của người dân sẽ có tính khả thi cao trong triển khai thực hiện.

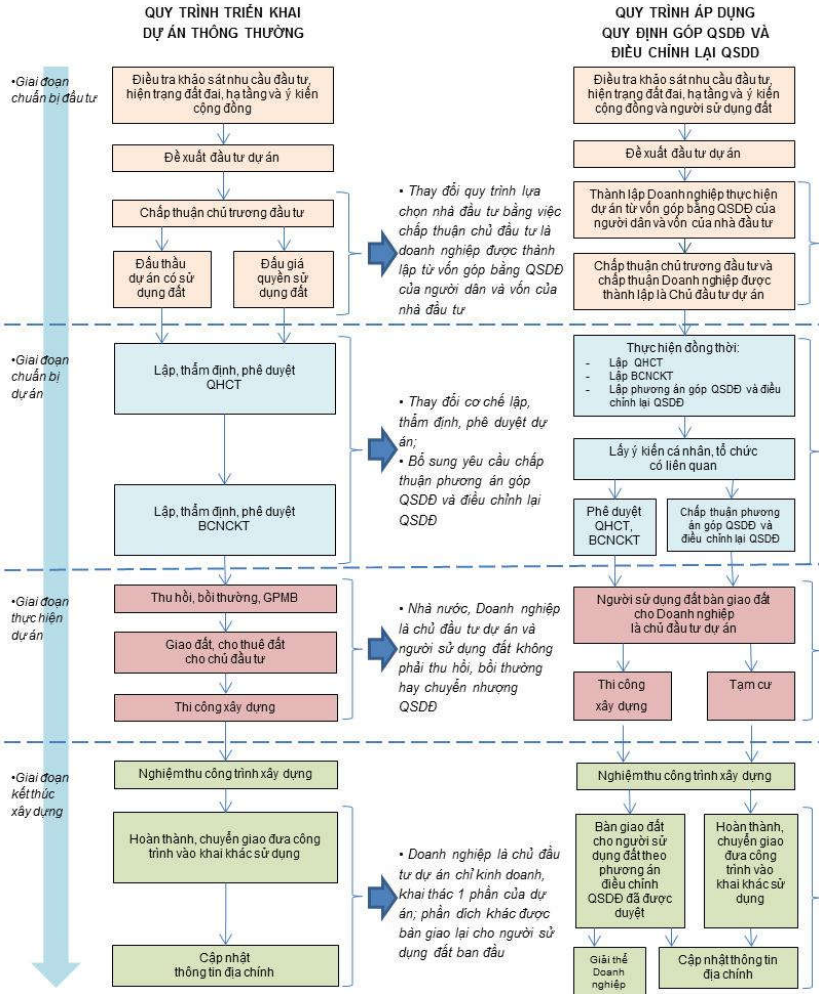
### **3.4. Quy trình triển khai dự án áp dụng quy định góp QSDĐ và điều chỉnh lại QSDĐ**

Điều chỉnh một số bước trong các giai đoạn triển khai dự án. (Hình 3.4)

### **3.5. Áp dụng thí điểm đối với dự án “Khu nhà ở IEC”**

#### **a) Nguyên tắc thực hiện thí điểm**

Thí điểm trên nguyên tắc mô phỏng bao gồm: đánh giá sự phù hợp của dự án với các tiêu chí quản lý dự án đã được đề xuất; đánh giá tính hiệu quả về kinh tế của giải pháp thí điểm.



Hình 3.4: Quy trình triển khai dự án ĐTXD KĐT tại đô thị trung tâm Thủ đô Hà Nội áp dụng quy định góp QSDĐ và điều chỉnh lại QSDĐ

**b) Mô tả chung về dự án được chọn thí điểm**

Dự án Khu nhà ở IEC có quy mô 21.015m<sup>2</sup> do Công ty CP Đầu tư xây dựng và Cơ điện IEC làm chủ đầu tư với tổng vốn đầu tư

khoảng 1.293 tỷ đồng; tại ô đất ký hiệu B3-2 thuộc QHPK đô thị S5, huyện Thanh trì, Hà Nội. Đây là dự án đầu tư nhà ở xã hội cao tầng kết hợp dịch vụ, thương mại... và nhà ở thấp tầng.

### **c) Triển khai thực hiện thí điểm**

- Đánh giá về khu vực thực hiện dự án và mục tiêu dự án
- + Sự phù hợp về khu vực: thuộc QHPK đô thị S5.
- + Sự phù hợp về mục tiêu đầu tư: phục vụ nhu cầu ở cho những người thu nhập thấp.

- Đánh giá theo các tiêu chí quản lý dự án
- + Về tình trạng pháp lý của các lô đất: các cá nhân, hộ gia đình đang sinh sống trong phạm vi dự án đều có QSDĐ hợp pháp.

- + Về quy mô diện tích của các lô đất: Trong phạm vi dự án có hơn 80% số hộ sở hữu đất ở và đất nông nghiệp; mỗi hộ trung bình đều trên 100m<sup>2</sup>. Trên cơ sở đó, tính giá trị QSDĐ của mỗi hộ để góp vốn bằng QSDĐ trong thực hiện dự án đầu tư.

- + Về tiêu chí giá trị thương mại tiềm năng của lô đất:  $Y_0 = 2,3 > 2$ . Chỉ số này cho thấy khu vực dự án phù hợp để áp dụng quy định góp QSDĐ và điều chỉnh lại QSDĐ.

- + Về tiêu chí giá trị thương mại của ô đất theo phương án điều chỉnh đất:  $\alpha = 1,55 > 1$ . Chỉ số này thể hiện phương án góp QSDĐ và điều chỉnh lại QSDĐ đạt hiệu quả kinh tế.

- + Về tiêu chí ý kiến của cộng đồng, người dân: do đây là thí điểm mô phỏng, do đó không có cơ sở để đánh giá chính xác về ý kiến của cộng đồng, người dân. Tuy nhiên, đây là dự án xây dựng nhà ở xã hội phục vụ nhu cầu của người có thu nhập thấp. Do đó, Luận án giả định việc cộng đồng đồng thuận để triển khai dự án này.

- Phương áp góp vốn để thành lập doanh nghiệp triển khai dự án

Nguyên tắc xác định giá trị vốn góp là theo cơ chế giá trị trường và trên cơ sở sự đồng thuận của các bên. Mức giá cơ sở mà người có QSDĐ có thể đưa ra thỏa thuận là mức giá tính theo giá bồi thường

của Nhà nước. Từ mức giá này, người có QSDĐ và nhà đầu tư thỏa thuận để có phương án đồng thuận khi góp vốn thành lập doanh nghiệp. Bảng 3.7 minh họa các phương án thỏa thuận khác nhau.

### c) So sánh hiệu quả về kinh tế sau khi áp dụng thí điểm

Người có QSDĐ và nhà đầu tư căn cứ vào tỷ lệ góp vốn để phân bổ các sản phẩm bất động sản sau khi dự án hoàn thành.

*Bảng 3.7: So sánh phương án phân bổ lợi nhuận/ sản phẩm*

	Phương án giá trị QSDĐ xác định theo giá bồi thường của Nhà nước		Kịch bản tăng 20% so với giá của Nhà nước		Kịch bản tăng 60% so với giá của Nhà nước	
	Tỷ lệ	Lợi nhuận/ sản phẩm	Tỷ lệ	Lợi nhuận/ sản phẩm	Tỷ lệ	Lợi nhuận/ sản phẩm
Người có QSDĐ	9,3%	109 căn hộ 6 căn liên kề	11,21%	131 căn hộ 7 căn liên kề	15%	175 căn hộ 10 căn liên kề
Nhà đầu tư	90,7%	1.061 căn hộ 61 căn liên kề	88,79%	1.039 căn hộ 60 căn liên kề	85%	995 căn hộ 57 căn liên kề
<b>Tổng</b>	<b>1170 căn hộ và 67 căn liên kề</b>					

## 3.6. Bàn luận về các kết quả nghiên cứu của luận án

### a) Về áp dụng quy định góp QSDĐ và điều chỉnh lại QSDĐ

- Giải pháp thành lập doanh nghiệp dự án đã được nhiều nước thực hiện, đảm bảo được quyền, trách nhiệm của các bên; phù hợp với quy định pháp luật hiện hành. Tuy nhiên, giải pháp này làm nảy sinh những vấn đề như: thời gian thương lượng kéo dài; hạn chế năng lực của đơn vị tư vấn; thiếu những hướng dẫn cụ thể về cách làm.

- Việc quy định cụ thể về phương án góp QSDĐ và điều chỉnh lại QSDĐ của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP là cần thiết; và cần đảm bảo tính đồng bộ trong tổng thể quy trình lập, thẩm định, phê duyệt QHCT và BCNCKT theo pháp luật về QHĐT và xây dựng.

- Việc thực hiện bồi thường, GPMB, giao đất và cho thuê đất được đề xuất dựa trên cơ sở sự đồng thuận của người sử dụng đất. Nhà nước chỉ tham gia trong tình huống xử lý một số ít những người dân không đồng thuận.

- Đề xuất việc điều chỉnh lại giấy chứng nhận QSDĐ khi hoàn thành xây dựng là hướng dẫn việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ khi dự án áp dụng PPĐCĐ không làm phát sinh giao dịch đất đai hoặc thu hồi đất. Đây là công việc thuộc chức năng của cơ quan quản lý Nhà nước và vẫn đang được triển khai theo quy định hiện hành.

- Lấy ý kiến các chủ thể có liên quan: cơ chế lấy ý kiến được thực hiện thông qua cơ chế lấy ý kiến cổ đông trong doanh nghiệp. Giải pháp này đảm bảo được quyền lợi của người sử dụng đất khi tham gia triển khai dự án, cũng như đảm bảo được yêu cầu xử lý một số ít những trường hợp không đồng thuận. Đối với những trường hợp không đồng thuận, thì vẫn phải tuân thủ theo quyết định của doanh nghiệp đã được đa số đồng ý. Kinh nghiệm quốc tế cho thấy, việc yêu cầu 100% người dân đồng thuận là không khả thi. Tuy nhiên, nếu chỉ quy định tỷ lệ trên 50% cũng sẽ không đảm bảo sự ổn định và thuận lợi để thực hiện. Do đó, cần thiết phải có nghiên cứu về tỷ lệ cụ thể để các bên triển khai thực hiện.

Đối với trường hợp có một số ít người sử dụng đất không đồng thuận: Nhà nước cần thực hiện thu hồi, bồi thường, GPMB đối với những người này để đảm bảo lợi ích của đa số.

### **b) Về việc lựa chọn khu vực và dự án áp dụng**

Việc xem xét dự án áp dụng quy định góp QSDĐ và điều chỉnh lại QSDĐ cần phải được cân nhắc ngay từ bước lập, thẩm định, phê duyệt QHPK. QHPK là cơ sở để xác định các dự án, do đó tại bước này, cơ quan quản lý Nhà nước cần phải dự kiến các khu vực hay loại hình dự án tiềm năng áp dụng quy định này. Trong bối cảnh, khu vực đô thị trung tâm Thủ đô Hà Nội đã phủ kín QHPK thì việc rà soát và lựa chọn các khu vực áp dụng là có tính khả thi cao, đảm bảo các cơ sở pháp lý cũng như những thông tin cơ bản để bước đầu lập dự án đầu tư.

Bên cạnh đó, việc lựa chọn dự án theo nhu cầu đầu tư (đáp ứng yêu cầu cộng đồng hay định hướng phát triển) là có thể thực hiện

được thuận lợi. Những nội dung này cơ bản cũng đã được xác định trong QHĐT hoặc các kế hoạch, chương trình ĐTXD. Quy mô dự án áp dụng giai đoạn đầu nên có quy mô nhỏ (dự án có quy mô 5ha chỉ phải lập tổng mặt bằng sẽ thuận lợi hơn về thủ tục khi thực hiện).

Đối với nhóm các tiêu chí đánh giá sự phù hợp của dự án: các tiêu chí mà Luận án đề xuất cơ bản dựa trên cơ sở các tiêu chí quản lý dự án hiện hành. Luận án chỉ đề xuất 05 tiêu chí cần được xem xét đặc thù hơn khi áp dụng quy định góp QSDĐ và điều chỉnh lại QSDĐ, trong đó có 03 tiêu chí hiện hành nhưng được xem xét dưới góc độ khác để phù hợp hơn với quy định này và 02 tiêu chí được đề xuất áp dụng kinh nghiệm từ Nhật Bản. Đối với 02 tiêu chí mới, cần thiết có thêm những nghiên cứu để đưa ra tham số cụ thể khi đánh giá sự phù hợp của dự án trong điều kiện đặc thù địa phương.

#### **c) Về quy trình triển khai dự án áp dụng quy định góp QSDĐ và điều chỉnh lại QSDĐ**

Đề xuất giải pháp của Luận án khi điều chỉnh 04 nội dung nêu trên có những ưu điểm như sau:

- Cơ bản tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành; chỉ ra được những cơ sở pháp lý để áp dụng trong triển khai thực hiện;

- Không xáo trộn về quy trình triển khai, do đó đảm bảo được tính khả thi, không gây ra các tác động lớn khi các nhà đầu tư, người dân và cả các cơ quan quản lý Nhà nước áp dụng thi hành.

Quy trình được đề xuất hiện mới là quy trình chung, mang tính nguyên tắc; chủ yếu nêu cụ thể 04 nội dung cần điều chỉnh. Thực tế quá trình triển khai dự án bao gồm rất nhiều trình tự, thủ tục thứ cấp khác. Do đó, cần thiết phải tiếp tục nghiên cứu, hoàn thiện quy định pháp luật để hướng dẫn chi tiết, cụ thể hơn việc áp dụng quy định góp QSDĐ và điều chỉnh QSDĐ trong triển khai dự án ĐTXD KĐT.

#### **d) Về kết quả áp dụng thí điểm**

Việc áp dụng thí điểm đưa đến hai kết quả cụ thể sau:

- Thứ nhất, việc áp dụng thí điểm cho thấy sự phù hợp và khả thi của các tiêu chí quản lý dự án được đề xuất về khả năng đáp ứng của các số liệu, thông tin của dự án và sự đơn giản trong phương pháp tính toán;

- Thứ hai, kết quả về mặt kinh tế cho thấy hiệu quả rõ rệt khi áp dụng PPĐCĐ so với phương án hiện hành mà nhà đầu tư đang triển khai.

Tuy nhiên việc áp dụng thí điểm trong phạm vi nghiên cứu của Luận án cũng còn một số hạn chế, cụ thể như sau:

- Do các thông tin, số liệu về kinh tế của dự án thuộc thẩm quyền quyết định của nhà đầu tư và đều là những thông tin nhạy cảm liên quan mật thiết đến phương án kinh doanh, lỗ - lãi, do đó mức độ chính xác của những số liệu cũng chỉ ở mức tham khảo, có thể chưa chính xác với thực tế;

- Việc áp dụng thí điểm của luận án chỉ là áp dụng mô phỏng, nên chưa phản ánh hết những khó khăn có thể sẽ phát sinh trong thực tiễn, cũng như chưa đánh giá được toàn bộ những giải pháp đề xuất của Luận án về trình tự, thủ tục đầu tư và sự tham gia của cộng đồng.

## **KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

### **Kết luận**

Thành phố Hà Nội hiện nay đang phải từng bước thích nghi với quá trình đô thị hóa nhanh. Nhu cầu cho đầu tư PTĐT ngày càng lớn đòi hỏi sự chung sức của cộng đồng và sự tham gia có trách nhiệm của người dân. Những hạn chế, bất cập hiện nay trong công tác ĐTXD các KĐT đòi hỏi cần có giải pháp mới để huy động được sự tham gia của cộng đồng và hài hòa được lợi ích các bên liên quan. PPĐCĐ đã được triển khai ở nhiều nước là một giải pháp mà Việt Nam nói chung và đô thị trung tâm Thủ đô Hà Nội nói riêng có thể xem xét áp dụng. Để áp dụng thành công PPĐCĐ trong triển khai dự án ĐTXD KĐT, Luận án đã nghiên cứu và đạt được các kết quả sau:



- Tổng hợp, làm rõ những đặc điểm về PPĐCĐ và cách thức áp dụng PPĐCĐ trong triển khai dự án ĐTXD KĐT trên thế giới;

- Chỉ ra những quy định pháp luật về quy hoạch, đất đai, xây dựng, phát triển đô thị để thực hiện quy định góp QSDĐ và điều chỉnh lại QSDĐ khi triển khai dự án ĐTXD KĐT đem lại những kết quả và ưu điểm như PPĐCĐ trên thế giới;

- Đề xuất cách thức áp dụng quy định góp QSDĐ và điều chỉnh lại QSDĐ trong triển khai dự án ĐTXD KĐT; xác định các khu vực, loại hình dự án áp dụng trong phạm vi đô thị trung tâm Thủ đô Hà Nội cùng các tiêu chí đánh giá sự phù hợp của dự án; và quy trình triển khai dự án.

### **Kiến nghị**

Những kết quả đạt được của Luận án mang tính tổng quan khi áp dụng một phương pháp mới vào bối cảnh Việt Nam nói chung cũng như đô thị trung tâm Thủ đô Hà Nội nói riêng. Đây là kết quả bước đầu, do đó cần thiết tiếp tục có những nghiên cứu chuyên sâu về từng nhóm vấn đề mà giải pháp tổng quan của Luận án đã đề xuất.

#### a) Đối với cơ quan quản lý Nhà nước

- Đối với Bộ Xây dựng: cần sớm nghiên cứu và tham mưu các văn bản hướng dẫn chi tiết việc lập, thẩm định, phê duyệt các dự án ĐTXD KĐT khi áp dụng quy định góp QSDĐ và điều chỉnh lại QSDĐ, từ công tác quy hoạch, chuẩn bị dự án, thực hiện dự án và hoàn thành xây dựng đưa công trình vào khai thác, sử dụng;

- Đối với Bộ Tài nguyên và Môi trường: cần sớm nghiên cứu và tham mưu các văn bản hướng dẫn chi tiết việc góp QSDĐ và điều chỉnh lại QSDĐ trong triển khai dự án ĐTXD KĐT có sự đồng bộ với hệ thống VBQPPL về quy hoạch, xây dựng và PTĐT;

- Đối với các Bộ chuyên ngành khác: tham mưu và xây dựng đồng bộ các văn bản quy phạm pháp luật thuộc lĩnh vực quản lý phù hợp với các quy định của Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi

trường khi sử dụng quy định góp QSDĐ và điều chỉnh lại QSDĐ trong triển khai dự án ĐTXD KĐT;

- Các bộ ngành, địa phương tổ chức tổng kết thực tiễn các dự án áp dụng quy định về góp QSDĐ và điều chỉnh lại QSDĐ, nhân rộng và phổ biến các mô hình thành công; tổ chức đào tạo, nâng cao năng lực cho các tổ, chức cá nhân hoạt động trong lĩnh vực đầu tư phát triển đô thị áp dụng quy định về góp QSDĐ và điều chỉnh lại QSDĐ;

b) Đối với nhà đầu tư: chủ động hoàn thiện bộ máy doanh nghiệp, tổ chức để thích nghi kịp thời với việc sử dụng quy định góp QSDĐ và điều chỉnh lại QSDĐ trong triển khai dự án ĐTXD KĐT;

c) Đối với người dân: nâng cao nhận thức, vai trò trong tham gia cùng Nhà nước, nhà đầu tư trong quản lý ĐTXD KĐT.

d) Đối với các chuyên gia, nhà nghiên cứu

Tiếp tục những nghiên cứu về một số các vấn đề về kỹ thuật khác như: hướng dẫn kỹ thuật cho các bên có thể đối thoại, thỏa thuận với nhau khi tham gia đề xuất dự án, góp vốn bằng QSDĐ và thành lập doanh nghiệp; cách thức lấy ý kiến người dân; cơ chế báo cáo, giải trình, giám sát, phản biện...; tỷ lệ đồng thuận thực hiện dự án; tỷ lệ góp QSDĐ, công thức tính toán; xác định giá trị đất dự trữ, tỷ lệ phân phối...; thành phần hồ sơ, nội dung dự án. Những nghiên cứu này cứu là cơ sở để cơ quan quản lý Nhà nước tham khảo khi xây dựng VBQPPL.

## **DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC CỦA TÁC GIẢ LIÊN QUAN ĐẾN LUẬN ÁN**

1. Nguyễn Du Minh (2019), *Cơ sở pháp lý để áp dụng phương pháp điều chỉnh đất (Land Readjustment) trong quản lý đầu tư xây dựng khu đô thị tại Việt Nam*; Tạp chí Xây dựng Việt Nam (ISSN 0866-0762), 11/2019.

2. Nguyễn Du Minh (2020), *Hoàn thiện quy định pháp luật về góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất khi quản lý đầu tư xây dựng khu đô thị tại Việt Nam*; Tạp chí Xây dựng Việt Nam (ISSN 0866-0762), 2/2020.