

QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI TẠI CÁC ĐẶC KHU KINH TẾ CỦA TRUNG QUỐC VÀ GỢI MỞ CHO VIỆT NAM

■ ThS. NGUYỄN THỊ BẢO ANGA *

Tóm tắt: Bài viết phân tích một số kinh nghiệm quản lý đất đai tại các đặc khu kinh tế ở Trung Quốc. Từ đó, gợi mở cho pháp luật Việt Nam trong việc xây dựng các quy định pháp luật liên quan đến nội dung này.

Abstract: The article analyzes several land management experiences in China's special economic zones. Hence, it suggests the Vietnamese law in developing legal regulations related to this content.

Trung Quốc được coi là quốc gia điển hình cho sự thành công về việc tận dụng các đặc khu kinh tế¹ để đạt được tầm ảnh hưởng kinh tế sâu rộng trên thế giới². Một trong những yếu tố quan trọng góp phần làm nên sự thành công đó chính là việc dám thử nghiệm những cái cách táo bạo trong quản lý đất đai tại các đặc khu kinh tế. Vì vậy, tìm hiểu những kinh nghiệm về quy hoạch đất; thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; giao đất, cho thuê đất; quyền sử dụng đất tại các đặc khu kinh tế của Trung Quốc sẽ là những gợi mở cho Việt Nam trong việc xây dựng các quy định pháp luật liên quan đến nội dung này, bởi Việt Nam cũng có chế độ sở hữu và quản lý đất đai gần như tương tự Trung Quốc³.

1. Quản lý đất đai tại các đặc khu kinh tế của Trung Quốc

1.1. Quy hoạch đất

Với chủ trương mở cửa nền kinh tế, xây dựng các đặc khu kinh tế để thu hút đầu tư, Trung Quốc đã có sự thay đổi trong lý thuyết quy hoạch sử

dụng đất từ kế hoạch hóa tập trung sang hướng phát huy lợi thế so sánh của một số khu vực. Theo đó, ưu tiên lựa chọn vùng miền Đông, duyên hải ven biển, có cảng biển nước sâu, là đầu mối giao thông tốt hợp... để phát triển đặc khu kinh tế. Điển hình, Trung Quốc đã lựa chọn Thâm Quyển là nơi đầu tiên thành lập đặc khu kinh tế. Bởi vì, Thâm Quyển trước đây là một làng chài, có lợi thế về mặt địa lý do nằm tiếp giáp Hồng Kông nên có thể dễ dàng thu hút vốn đầu tư và chuyên gia từ Hồng Kông cũng như xuất khẩu hàng hóa sang Hồng Kông và đi các nước⁴. Bên cạnh đó, người dân nơi đây và người dân Hồng Kông đều nói tiếng Quảng Đông, chung văn hóa và dân tộc nhưng lại có giá nhân công, đất đai rẻ hơn nhiều.

Mặc dù định hướng cải cách là mở cửa và tạo nhiều ưu đãi nhất để phát triển kinh tế nhưng trong quá trình lập quy hoạch đất đai để phát triển đặc khu kinh tế, Trung Quốc cũng rất chú trọng và quan tâm đến việc phát triển bền vững, cân bằng giữa xã hội, kinh tế và môi trường, hài hòa giữa các khu vực, đảm bảo sử dụng tài nguyên hợp lý,

tiết kiệm sử dụng đất nông nghiệp và nâng cao đời sống nhân dân. Vì vậy, khi lập quy hoạch sử dụng đất phải tuân thủ các nguyên tắc như: Bảo vệ nghiêm ngặt đất canh tác; sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả sử dụng cao nhất; cân bằng giữa nhu cầu và lợi ích sử dụng đất của các ngành kinh tế, xã hội và các địa phương; bảo vệ môi trường, phát triển sinh thái tự nhiên nhằm duy trì và nâng cao chất lượng sống cho người dân của cả nước; tăng cường kiểm soát vĩ mô của Nhà nước đối với việc sử dụng đất (Điều 19 Luật Quản lý đất đai năm 1986, sửa đổi năm 1998 và năm 2004). Trong bản nội dung quy hoạch đất cũng phải xác định được 06 chỉ tiêu phải đảm bảo thực hiện nghiêm ngặt là đất canh tác, đất lúa nước phải bảo vệ vĩnh cửu, đất phát triển đô thị, đất xây dựng, đất bổ sung cho đất canh tác bị chuyển mục đích sang đất xây dựng, đất khai thác mỏ và 09 chỉ tiêu linh hoạt gồm đất trồng cây ăn quả, đất rừng, đất trồng cỏ, đất xây dựng, đất hầm mỏ, đất công nghiệp, đất xây dựng công trình kết cấu hạ tầng, diện tích đất tăng thêm cho xây dựng, đất thương mại dịch vụ⁵.

Về trách nhiệm quy hoạch, đối với các dự án trọng điểm của quốc gia như đặc khu kinh tế, Chính phủ sẽ phê duyệt quy hoạch tổng thể sử dụng đất cấp quốc gia; chính quyền địa phương các tỉnh, thành phố có đặc khu kinh tế sẽ phê duyệt quy hoạch sử dụng đất của các đơn vị hành chính cấp dưới hoặc được trao trách nhiệm lập quy hoạch kế hoạch sử dụng đất (Điều 21 Luật Quản lý đất đai năm 1986, sửa đổi năm 1998 và năm 2004).

1.2. Thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Mặc dù đất tại các đặc khu được sử dụng để phát triển kinh tế, song Trung Quốc cho rằng, các dự án ở đặc khu kinh tế là những dự án lớn, có ảnh

hưởng và tác động quan trọng đến nền kinh tế - xã hội quốc gia, vì vậy thu hồi đất để phát triển đặc khu kinh tế phải được coi là thu hồi vì lợi ích quốc gia, lợi ích cộng đồng⁶. Xuất phát từ luận điểm trên, pháp luật đất đai Trung Quốc⁷ đều ghi nhận việc thu hồi đất để phát triển các đặc khu kinh tế là vì mục đích công cộng, thu hồi là bắt buộc và hợp pháp.

Quá trình thu hồi đất cho các đặc khu kinh tế Trung Quốc được tiến hành theo từng bước. Trước hết, chính quyền địa phương sẽ tiến hành khảo sát các thông tin về dân số hoạt động nông nghiệp, tổng sản lượng hàng năm, diện tích đất, loại đất... Trên cơ sở khảo sát đó sẽ xây dựng kế hoạch dự thảo thu hồi đất như loại đất trung thu, mục đích sử dụng đất, vị trí chính xác của khu đất bị trưng mua, chủ sở hữu và diện tích...⁸ Nhưng để kiểm soát và bảo vệ nghiêm ngặt 120 triệu ha đất nông nghiệp, pháp luật Trung Quốc quy định đối với trường hợp thu hồi trên 35 ha đất nông nghiệp và 70 ha đất khác thì phải do Chính phủ phê duyệt (Điều 45 Luật Quản lý đất đai năm 1986, sửa đổi năm 1998 và năm 2004).

Ở Trung Quốc, giá thu hồi đất để phát triển đặc khu kinh tế không căn cứ vào giá thị trường như các quốc gia khác⁹ mà phụ thuộc vào mục đích sử dụng ban đầu của khu đất bị trưng mua. Trên thực tế, mức giá này thấp hơn nhiều so với phí chuyển giao đất, nhưng lại không gặp phải nhiều sự phản đối từ phía người bị thu hồi¹⁰. Sở dĩ, chính quyền Trung Quốc có thể áp đặt mức giá thu hồi đối với người sử dụng đất xuất phát từ căn nguyên quyền sở hữu đối với toàn bộ đất đai đều "dưới sự làm chủ" của Nhà nước Trung Quốc, người dân chỉ được cung cấp đất đai để ở và sản xuất, khi Nhà nước có nhu cầu thu hồi thì phải có trách nhiệm

trả lại¹¹.

Thu hồi bắt buộc và mức giá thu hồi thấp song quá trình thu hồi đất và giải phóng mặt bằng ở Trung Quốc vẫn diễn ra khá suôn sẻ và không có nhiều tranh chấp, bởi vì công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được tổ chức rất tốt từ khâu chính sách, pháp luật đến triển khai trong thực tiễn. Khi ra quyết định thu hồi, đơn vị chịu trách nhiệm thu hồi đất sẽ đưa ra các hình thức bồi thường bằng tiền; tái định cư và có việc làm; tái định cư với bảo hiểm phúc lợi để người dân lựa chọn. Tuy nhiên, để bảo đảm ổn định cuộc sống của người dân sau khi thu hồi, trong trường hợp mức bồi thường không đủ để duy trì mức sống ban đầu thì có thể tăng thêm nhưng tổng mức bồi thường không vượt quá 30 lần giá trị sản lượng trung bình của 03 năm trước khi thực hiện thu hồi. Đối với nhà ở trên đất, thì mức giá không thấp hơn giá thị trường và cơ quan thẩm định giá bất động sản sẽ do chủ sở hữu lựa chọn. Nhằm đảm bảo quá trình thu hồi đất trở nên minh bạch hơn, Chính phủ sẽ thông báo cho người dân mức giá bồi thường, thời điểm bồi thường và phương thức bồi thường. Sự minh bạch này cũng sẽ giúp giảm tham nhũng và cải thiện chất lượng quản lý đất đai. Ngoài ra, việc thông báo công khai còn là chứng cứ hợp pháp cho người dân nộp đơn kháng cáo và phản đối Chính phủ trong các trường hợp thu hồi đất bắt buộc.

Có thể nói, nhờ những cải cách táo tợn trong quản lý đất đai, Trung Quốc đã tạo ra được quỹ đất không lồ phục vụ cho hoạt động phát triển các đặc khu kinh tế, tạo tiền đề cho sự phát triển nền kinh tế và hội nhập quốc tế.

1.3. Giao đất, cho thuê đất

Cơ cấu chuyển giao quyền sử dụng đất theo

hướng thị trường thông qua việc giao đất và cho thuê đất có đền bù đã được quy định lần đầu tiên trong Quy chế về quản lý đất đai tại đặc khu kinh tế Thẩm Quyển năm 1988. Theo đó, căn cứ để giao đất, cho thuê đất được xác định trên cơ sở quy hoạch, kế hoạch phát triển đặc khu kinh tế và nhu cầu sử dụng đất cũng như khả năng của chủ thể. Để minh bạch về giá quyền sử dụng đất cũng như tăng tối đa nguồn vốn cho ngân sách thành phố, việc chuyển giao quyền sử dụng đất tại đặc khu kinh tế sẽ được thực hiện thông qua thỏa thuận, đấu thầu dự án có quyền sử dụng đất hoặc đấu giá quyền sử dụng đất. Nhà đầu tư phải trả cho Chính quyền thành phố một khoản phí sử dụng tương ứng với phần đất được giao hoặc cho thuê theo mục đích sử dụng và thời gian được phê duyệt đầu tư.

Nếu lựa chọn hình thức thỏa thuận hoặc đấu thầu, nhà đầu tư phải trả tiền sử dụng đất cho Văn phòng Quản lý đất đai thành phố theo quy định về thời hạn và phương thức thanh toán ghi trong hợp đồng sử dụng đất. Sau khi thanh toán đầy đủ, nhà đầu tư sẽ được xác nhận và cấp giấy chứng nhận sử dụng đất. Nếu việc thanh toán không được thực hiện trong khoảng thời gian quy định, thì tiền phạt quá hạn cũng sẽ được áp dụng.

Nếu lựa chọn hình thức đấu giá nhà đầu tư phải đặt cọc 10% tiền sử dụng đất và phải trả toàn bộ phí sử dụng đất trong vòng 90 ngày cho Văn phòng Quản lý đất đai thành phố. Văn phòng Quản lý đất đai thành phố có quyền hủy bỏ hợp đồng sử dụng đất và không hoàn trả tiền đặt cọc nếu nhà đầu tư không chi trả khoản phải thanh toán trong thời hạn quy định.

Thời gian giao đất, cho thuê đất phụ thuộc vào mục đích sử dụng đất, nhu cầu và yêu cầu thực tế

của từng dự án, nhưng tối đa không quá 50 năm.

Có thể nói, những quy định mới về chuyển giao quyền sử dụng đất cho các nhà đầu tư thông qua hình thức giao đất, cho thuê đất có đền bù không chỉ khẳng định tính đúng đắn trong quản lý đất đai tại các đặc khu kinh tế mà còn góp phần mở đầu cho thời kỳ thị trường hóa quyền sử dụng đất được chính thức ghi nhận trong Hiến pháp năm 1988 của Trung Quốc. Bên cạnh đó, các quy định này cũng chấm dứt chế độ phân phối đất đai không thu tiền và không xác định thời hạn, xóa bỏ các chính sách ưu đãi đối với các chủ thể sử dụng đất đặc biệt như doanh nghiệp nhà nước, tạo sự bình đẳng và cạnh tranh lành mạnh giữa các doanh nghiệp đầu tư nước ngoài và các chủ thể sử dụng đất khác¹². Nhờ có những cải cách về quản lý đất đai tại các đặc khu kinh tế một cách phù hợp, cụ thể mà thị trường đất đai nói riêng và nền kinh tế Trung Quốc nói chung tăng trưởng không ngừng.

1.4. Sử dụng đất

Ở bất kỳ chế độ sở hữu đất đai nào, các quốc gia đều muốn gia tăng quyền lực quản lý nhà nước về đất đai của mình và hạn chế quyền của các chủ thể sử dụng đất. Tuy nhiên, thắt chặt công tác quản lý đất đai sẽ khiến cho thị trường bất động sản trầm lắng, không hấp dẫn được các nhà đầu tư ngoại quốc, bởi vì đất đai là tư liệu sản xuất đầu vào của hầu hết tất cả các ngành và lĩnh vực; dẫn đến việc hội nhập quốc tế và phát triển đất nước gặp khó khăn. Chính vì vậy, Chính phủ Trung Quốc đã đưa ra nhiều ưu đãi chưa từng có tiền lệ trong việc tiếp cận đất đai và mở rộng về quyền của người sử dụng đất tại các đặc khu kinh tế. Nếu như trước đây, Nhà nước không cho phép người sử dụng đất được phép mua bán, chuyển nhượng,

cho thuê lại quyền sử dụng đất, thì giờ đây nhà đầu tư ở các đặc khu kinh tế có quyền thế chấp, chuyển nhượng, chuyển mục đích sử dụng... đối với đất đã được Nhà nước giao hoặc cho thuê. Nhà nước cũng cam kết dùng mọi biện pháp và tạo môi trường thuận lợi nhất để hỗ trợ chủ đầu tư sử dụng đất ổn định theo mục đích và thời hạn đã được phê duyệt đầu tư. Tuy nhiên, để tránh trường hợp đất bị bỏ hoang và dự án đầu tư không được triển khai, chính quyền thành phố có quyền chấm dứt hợp đồng sử dụng đất, thu hồi quyền sử dụng đất nếu trong hai năm liên tục, chủ đầu tư không xử lý các vấn đề đầu tư và xây dựng đúng theo thời hạn đã được quy định trong hợp đồng giao hoặc thuê sử dụng đất với Nhà nước. Tùy thuộc vào tình hình đầu tư có thể yêu cầu bồi thường.

Trường hợp nhà đầu tư đặc khu hoạt động không đạt hiệu quả như mong muốn, thì sẽ được chính quyền thành phố tạo điều kiện cho chuyển nhượng hoặc thế chấp quyền sử dụng đất. Sau khi nhận được quyền sử dụng đất, bên nhận chuyển nhượng phải thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng sử dụng đất ban đầu. Thời hạn chuyển nhượng hoặc thế chấp quyền sử dụng đất không vượt quá thời hạn quy định trong hợp đồng sử dụng đất ban đầu. Mặc dù vậy, để hạn chế việc xin cấp đất nhằm mua bán trục lợi, pháp luật quản lý đất đai ở đặc khu đã đưa ra nhiều ràng buộc đối với hoạt động này. Theo đó, việc chuyển nhượng hay thế chấp chỉ được thực hiện sau khi bên chuyển nhượng hoặc thế chấp đã nộp đủ tiền sử dụng đất cho Nhà nước; đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đã đầu tư vào sử dụng đất theo đúng mục đích được giao hoặc cho thuê đất (thông thường là từ 25% dự toán trở lên). Nếu có căn cứ cho thấy các bên cố tình để giá trị

chuyển nhượng hoặc thế chấp thấp hơn giá thị trường nhằm trốn tránh nghĩa vụ tài chính thì Văn phòng Quản lý đất đai thành phố có quyền mua lại quyền sử dụng đất tương đương với phí chuyển nhượng hoặc thế chấp theo thỏa thuận của các bên. Nếu vi phạm các quy định trên thì hậu quả bất lợi của chủ sử dụng sẽ là bị thu hồi đất.

Bên cạnh các đặc quyền trên, nếu có nhu cầu nhà đầu tư cũng có thể xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất với các thủ tục hành chính rất đơn giản và nhanh chóng. Sau khi nộp đơn xin phép lên Văn phòng Quản lý đất đai thành phố để xem xét và phê duyệt, nếu được chính quyền địa phương chấp thuận, chủ đầu tư sẽ trả một khoản phí sử dụng đất chênh lệch so với mục đích sử dụng đất ban đầu; tiến hành ký hợp đồng sử dụng đất theo mục đích mới với chính quyền và làm thủ tục đăng ký thay đổi mục đích sử dụng đất. Đối với các trường hợp cố tình thay đổi việc sử dụng đất mà không được chấp thuận, Văn phòng Quản lý đất đai thành phố sẽ ra lệnh khắc phục, phục hồi tình trạng ban đầu và cũng có thể phạt tiền. Nếu nhà đầu tư không thực hiện, Chính quyền thành phố có thể tháo dỡ hoặc tịch thu bất kỳ tài sản nào được xây dựng trên đất và thu hồi quyền sử dụng đất.

2. Gợi mở cho Việt Nam

Việt Nam đang trong quá trình triển khai xây dựng các quy phạm pháp luật tạo điều kiện cho các đặc khu kinh tế đi vào hoạt động. Tuy nhiên, quá trình kiến thiết pháp luật còn có nhiều tranh luận và bất đồng từ phía người dân và các nhà hoạch định chính sách, trong đó có nội dung về quản lý đất đai tại đặc khu. Từ những kinh nghiệm của Trung Quốc, có thể gợi mở một số việc cần làm để hoàn thiện pháp luật quản lý đất đai tại các

đặc khu kinh tế đặc biệt ở nước ta như sau:

- *Về vấn đề quy hoạch đất:* (i) Quy hoạch đất phát triển các đặc khu cần tính đến yếu tố lợi thế so sánh vùng miền, nhất là những nơi thuận lợi về điều kiện địa lý, thổ nhưỡng để phát triển kinh tế như những vùng miền duyên hải ven biển, có cảng biển nước sâu, là đầu mối giao thông tổ hợp hỗ trợ xuất khẩu hàng hóa đi các nước, có giá nhân công, đất đai rẻ...; (ii) Việc lựa chọn ngành nghề, lĩnh vực được phép hoạt động tại đặc khu cũng cần tính đến yếu tố phát triển bền vững kinh tế - xã hội và môi trường, tránh trường hợp phát triển kinh tế bất chấp làm ảnh hưởng đến môi trường sinh thái, suy kiệt nguồn tài nguyên thiên nhiên, gây bất ổn và xung đột trong xã hội; (iii) Pháp luật Việt Nam cũng cần đưa ra các chỉ tiêu nghiêm ngặt và các chỉ tiêu linh hoạt phải chú ý trong quá trình quy hoạch đất để phát triển đặc khu.

- *Về thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:* (i) Thu hồi đất để phát triển đặc khu kinh tế nên được coi là thu hồi vì mục đích công cộng. Tuy nhiên, pháp luật Việt Nam cần phải có những quy định để đánh giá lại tính thực sự cần thiết trong các trường hợp thu hồi đất ở đặc khu cho phù hợp với Hiến pháp năm 2013 để tránh nguy cơ lạm dụng trong việc thu hồi đất và có thể dẫn đến trường hợp vì lợi ích của nhà đầu tư mà bỏ qua quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất; (ii) Nhà nước nên chủ động đứng ra thực hiện công tác quản lý đất đai và thu hồi đất ở các đặc khu kinh tế để đảm bảo công tác giải phóng mặt bằng được thuận lợi và để đảm bảo tính chặt chẽ, thống nhất, minh bạch phù hợp với các quy định của pháp luật đất đai; (iii) Cần làm tốt công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, nhất là công tác hỗ trợ việc làm và nhà ở cho người dân bị mất đất.

- Về vấn đề giao đất, cho thuê đất: (i) Việc giao đất, cho thuê đất cần được xem xét đầy đủ các căn cứ cơ sở quy hoạch, kế hoạch phát triển đặc khu kinh tế và nhu cầu sử dụng đất cũng như khả năng của chủ thể; (ii) Để tối đa hóa nguồn ngân sách cho địa phương và đảm bảo tính công khai, minh bạch, pháp luật không nên quy định hình thức chuyển giao thông qua thỏa thuận giữa chính quyền địa phương và nhà đầu tư mà chỉ nên cho phép giao đất, cho thuê đất tại các đặc khu kinh tế theo hình thức đấu giá hoặc đấu thầu.

- Về vấn đề sử dụng đất: (i) Pháp luật cần quy

định rõ các trường hợp thu hồi đất đã được giao, cho thuê để đầu tư như bỏ hoang, dùng sai mục đích, vi phạm thời gian triển khai dự án để tránh lãng phí nguồn tài nguyên; ngoài ra, cần quy định Nhà nước có quyền mua lại quyền sử dụng đất nếu thấy có dấu hiệu trốn thuế trong các trường hợp chuyển nhượng dự án; (ii) Để tránh các trường hợp xin cấp đất rồi chuyển đổi mục đích sử dụng để mua bán trục lợi, pháp luật cũng cần quy định hạn chế việc chuyển mục đích sử dụng đất cũng như các điều kiện được phép chuyển nhượng đất ở đặc khu kinh tế □

1. Đặc khu kinh tế là một khu vực cụ thể được áp dụng các chính sách, pháp luật ưu đãi và tự do hơn so với các khu vực kinh tế khác trên cùng một quốc gia. Xem: Masami Ishida (2009), "Khu kinh tế đặc biệt và hành lang kinh tế", Báo cáo "Nghiên cứu về chiến lược phát triển cho các nước Campuchia - Lào - Myanmar - Việt Nam", Jakarta.

2. Hoàng Hồng Hiệp (2005), "Mô hình đặc khu kinh tế Trung Quốc - Thành tựu và những bài học kinh nghiệm", Tạp chí Quản lý nhà nước, số 12.

3. Xiaoyang Zhang, "Real Estate Investment In China - Legal Review And Analysis Of Foreign Investors' Participation", http://www.murdoch.edu.au/elaw/issues/v6n2/zhang62_text.html, truy cập ngày 12/3/2019.

4. Xem https://vi.wikipedia.org/wiki/Tham_Quyền.

5. Ban Tổ chức Trung ương Đảng Cộng sản Việt Nam (2011), "Quy hoạch đô thị tại Trung Quốc", Tài liệu bồi dưỡng theo Đề án 165.

6. Phương Thảo (2013), "Kinh nghiệm thu hồi đất của một số quốc gia trên thế giới", Cổng Thông tin điện tử Ban Nội chính Trung ương. Xem <http://noichinh.vn/ho-so-tu-lieu/201309/kinh-nghiem-thu-hoi-dat-cua-mot-so-quoc-gia-tren-the-gioi-292298/>.

7. Hiến pháp năm 1982, Điều 2 Luật Quản lý đất đai năm 1986 (sửa đổi năm 1998 và năm 2004), Điều 5 Quy chế về quản lý đất đai tại đặc khu kinh tế Tham Quyền năm 1988.

8. Điều 43 Luật Quản lý đất đai năm 1986 (sửa đổi năm 1998 và năm 2004); Điều 13 và Điều 16 Quy định về trưng mua nhà mua nhà trên đất thuộc sở hữu nhà nước và bồi thường năm 2011.

9. Shodhganga, "Special Economic Zone: Land Acquisition, Rural and Environmental Implications", http://shodhganga.inflibnet.ac.in/bitstream/10603/98704/14/14_chapter%207.pdf.

10. Chengri Ding (2014), "Land and Development in China", DC: The Oxford Companion to the Economics of China.

11. Xem: Xiaoyang Zhang, *lđđ*.

12. Lưu Quốc Thái, "Quá trình thị trường hóa đất đai ở Trung Quốc - Một số đánh giá và bài học kinh nghiệm", Tạp chí Khoa học pháp lý, số 2/2007.