

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT TP. HỒ CHÍ MINH**

**NGUYỄN TRỌNG THẠCH**

**PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ  
DỤNG ĐẤT CỦA TỔ CHỨC KINH TẾ TRONG NƯỚC**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC**

**CHUYÊN NGÀNH: LUẬT KINH TẾ  
MÃ SỐ CN: 60380107**

Người hướng dẫn khoa học : Tiến sĩ Đặng Anh Quân

**TP.HỒ CHÍ MINH, NĂM 2014**

## **LỜI CAM ĐOAN**

Tôi xin cam đoan rằng toàn bộ nội dung Luận văn này là kết quả của một quá trình tổng hợp và nghiên cứu nghiêm túc của riêng bản thân tôi, dưới sự hướng dẫn khoa học của TS Đặng Anh Quân. Tất cả các ý kiến của tác giả khác nêu trong luận văn đều được trích dẫn theo đúng quy định. Kết quả nghiên cứu của Luận văn chưa được công bố dưới bất kỳ hình thức nào. Tôi xin chịu trách nhiệm hoàn toàn về lời cam đoan này.

Tác giả

Nguyễn Trọng Thạch

## MỤC LỤC

<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
<b>Chương 1. NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG VỀ QUYỀN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA TỔ CHỨC KINH TẾ TRONG NƯỚC .....</b>	<b>6</b>
<b>1.1. Khái niệm tổ chức kinh tế trong nước và vai trò của tổ chức kinh tế trong nước .....</b>	<b>6</b>
1.1.1. <i>Khái niệm tổ chức kinh tế trong nước .....</i>	<i>6</i>
1.1.2. <i>Vai trò của tổ chức kinh tế trong nước .....</i>	<i>10</i>
<b>1.2. Quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong nước .....</b>	<b>13</b>
1.2.1. <i>Khái niệm quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong nước .....</i>	<i>13</i>
1.2.2. <i>Ý nghĩa của việc tổ chức kinh tế trong nước thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất .....</i>	<i>18</i>
<b>1.3. Sơ lược sự phát triển quy định pháp luật về quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong nước.....</b>	<b>21</b>
<b>Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA TỔ CHỨC KINH TẾ TRONG NƯỚC VÀ HƯỚNG HOÀN THIỆN .....</b>	<b>29</b>
<b>2.1. Đối với quy định về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong nước .....</b>	<b>29</b>
2.1.1. <i>Điều kiện thực hiện quyền.....</i>	<i>29</i>
2.1.2. <i>Điều kiện có quyền.....</i>	<i>36</i>
<b>2.2. Đối với quy định chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở.....</b>	<b>40</b>
<b>2.3. Đối với quy định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....</b>	<b>44</b>
<b>2.4. Đối với quy định về thời điểm có hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất .....</b>	<b>49</b>

2.5. Đối với một số vấn đề khác liên quan .....	52
<b>KẾT LUẬN.....</b>	<b>57</b>
<b>DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO</b>	

## MỞ ĐẦU

### 1. Lý do chọn đề tài

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một quyền rất cơ bản của người sử dụng đất. Tuy nhiên, không phải người sử dụng đất nào cũng có được quyền này. Bản chất pháp luật trao quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính là đã trao quyền định đoạt quyền sử dụng đất. Định đoạt nhưng trong giới hạn của pháp luật, định đoạt đối với quyền sử dụng đất của mình theo quy định.

Tổ chức kinh tế là chủ thể sử dụng đất rất quan trọng trong chính sách pháp luật đất đai của nhà nước ta. Việc tạo điều kiện cho các tổ chức kinh tế tập trung vào sản xuất kinh doanh, tham gia cung ứng sản phẩm là một nhiệm vụ rất quan trọng của nhà nước và pháp luật trong đó có chính sách pháp luật đất đai. Vấn đề xác định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất nói chung và của tổ chức kinh tế nói riêng là vấn đề rất được quan tâm, vì nó ảnh hưởng trực tiếp đến việc sử dụng đất đai của các chủ thể.

Đảng ta xác định: phải biến đất đai thành động lực trực tiếp phát triển kinh tế – xã hội. Muốn vậy, chúng ta cần tháo gỡ những “nút thắt” trong chính sách pháp luật về đất đai, cản trở sự phát triển; tạo hành lang pháp lý thuận lợi cho các chủ thể có các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thế chấp, bảo lãnh góp vốn bằng quyền sử dụng đất...v.v qua đó huy động được nguồn lực từ đất đai góp phần phát triển kinh tế – xã hội. Pháp luật về quyền của người sử dụng đất nói chung và quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế nói riêng có một ý nghĩa rất quan trọng đối với sự phát triển của các tổ chức kinh tế và xã hội. Việc pháp luật trao quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các tổ chức kinh tế trong nước trong khuôn khổ quy định của pháp luật chính là việc xác định quyền sử dụng đất là một quyền tài sản và đất đai đã được coi như một loại “hàng hóa đặc biệt” trong thị trường quyền sử dụng đất ấy. Quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tạo điều kiện cho doanh nghiệp huy động nguồn vốn, nội và ngoại lực thúc đẩy sản xuất

kinh doanh góp phần thực hiện thành công sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước.

Xuất phát từ thực tiễn yêu cầu nghiên cứu, tìm hiểu và hoàn thiện chính sách pháp luật đất đai về quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đặc biệt là quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, một trong những chủ thể có đóng góp quan trọng cho sự phát triển của kinh tế đất nước, tác giả mạnh dạn chọn đề tài: **“Pháp luật về quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong nước ”** làm đề tài nghiên cứu cho luận văn của mình.

## **2. Tình hình nghiên cứu**

Trong thời gian qua, giới nghiên cứu khoa học xã hội nói chung và khoa học pháp lý nói riêng ở nước ta hướng sự quan tâm, nghiên cứu đến vấn đề địa vị pháp lý của các chủ thể sử dụng đất trong các giao dịch quyền sử dụng đất, trong đó có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ở phạm vi và mức độ khác nhau đã có một số công trình nghiên cứu trực tiếp hoặc gián tiếp liên quan như:

- Dự án điều tra sự hiểu biết về năm quyền của người sử dụng đất, TA 2225 - VIE, đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ của Viện Nghiên cứu Địa chính - Tổng cục Địa chính;

- Dự án JICA, *Khảo sát và điều tra xã hội về hộ gia đình và quyền sử dụng đất tại thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh*, đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ của Viện Nghiên cứu Khoa học pháp lý - Bộ Tư pháp (năm 1999);

- Luận án “Địa vị pháp lý của người sử dụng đất trong các giao dịch dân sự, thương mại về đất đai” của tác giả Nguyễn Quang Tuyên (năm 2003);

- Sách “Thị trường quyền sử dụng đất ở Việt Nam” của tác giả Bùi Thị Tuyết Mai (Nhà xuất bản Lao động – Xã hội, năm 2005);

- Sách “Giao dịch quyền sử dụng đất vô hiệu – pháp luật và thực tiễn xét xử” của tác giả Nguyễn Văn Cường và Nguyễn Minh Hằng (Nhà xuất bản Thông tin và Truyền thông, năm 2011);

- Luận án “Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản ở Việt Nam” của tác giả Nguyễn Thị Hồng Nhung (năm 2012);

Và gần đây nhất là đề tài nghiên cứu khoa học cấp trường “Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của tác giả Lưu Quốc Thái (năm 2014). Tiếc rằng tác giả chỉ biết thông tin đề tài này đã được bảo vệ vào tháng 8/2014, nhưng chưa có điều kiện để tham khảo.

Ngoài ra, còn một số bài viết được đăng tải trên các tạp chí chuyên ngành pháp lý như Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, Tạp chí Nhà nước và Pháp luật, Tạp chí Khoa học pháp lý, Tạp chí Tòa án nhân dân...v.v.

Nhìn chung, các công trình nghiên cứu nêu trên, hoặc đã được thực hiện với thời gian khá lâu, hoặc chỉ nghiên cứu các giao dịch quyền sử dụng đất nói chung, có đề cập đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng không đi sâu tìm hiểu quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của riêng tổ chức kinh tế. Xuất phát từ đó, và cũng từ việc Luật Đất đai 2013 đã có hiệu lực thi hành với khá đầy đủ các văn bản hướng dẫn dưới luật cùng một số điều chỉnh trong quy định về quyền của người sử dụng đất nói chung, bao gồm cả quyền giao dịch quyền sử dụng đất, và quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế nói riêng; đồng thời góp phần tạo hành lang pháp lý thúc đẩy sự sôi động trở lại của thị trường bất động sản vốn đang trầm lắng trong thời gian gần đây, việc nghiên cứu tìm hiểu và hoàn thiện pháp luật về quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong tình hình hiện nay vẫn là phù hợp.

### **3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu của đề tài**

#### ***3.1 Mục đích nghiên cứu***

Trên cơ sở phân tích quy định của pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong nước, tác giả hướng đến tìm ra những giải pháp nhằm xây dựng và hoàn thiện quy định pháp luật điều chỉnh nội dung này.

### ***3.2 Nhiệm vụ nghiên cứu***

Để thực hiện mục đích trên, nhiệm vụ của luận văn là:

- Nghiên cứu những vấn đề chung về quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong nước.
- Phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật về quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong nước, những thành tựu đã đạt được cũng như một số vấn đề còn tồn tại.
- Đề ra những giải pháp nhằm xây dựng và hoàn thiện pháp luật về quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong nước.

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

### ***4.1 Đối tượng nghiên cứu***

Quy định của pháp luật về quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế và thực trạng pháp luật về quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong nước.

### ***4.2 Phạm vi nghiên cứu***

- Trong khuôn khổ phạm vi của luận văn, tác giả chủ yếu tập trung nghiên cứu các quy định của pháp luật đất đai, nhất là Luật Đất đai 2013 hiện hành và các văn bản hướng dẫn thi hành về quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, cùng các quy định liên quan (nếu có) của Luật Doanh nghiệp, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản...v.v. và thực trạng pháp luật, để trên cơ sở đó đưa ra những đề xuất, kiến nghị của mình.

- Để làm rõ quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong nước tác giả cũng nghiên cứu các quy định của pháp luật có liên quan và hệ thống văn bản hướng dẫn thi hành của các Bộ, ngành, các địa phương về thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế trên một số địa bàn.



## **5. Phương pháp nghiên cứu**

**5.1. Phương pháp luận:** Luận văn vận dụng các nguyên tắc, phương pháp luận triết học duy vật biện chứng và duy vật lịch sử của chủ nghĩa Mác - Lênin, tư tưởng Hồ Chí Minh, của lý luận nhà nước và pháp luật trong điều kiện cơ chế kinh tế mới. Ngoài ra, luận văn được thực hiện trên cơ sở vận dụng những quan điểm cơ bản của Đảng và Nhà nước trong sự nghiệp đổi mới nhằm xây dựng và phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, phát huy mọi tiềm năng phục vụ cho sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước.

**5.2. Phương pháp nghiên cứu cụ thể:** các phương pháp nghiên cứu cụ thể được sử dụng như: tổng hợp, hệ thống, điều tra xã hội học, phương pháp lịch sử, so sánh, phân tích, đối chiếu v.v... để giải quyết các vấn đề mà đề tài đặt ra.

## **6. Ý nghĩa khoa học của luận văn**

Những kết quả nghiên cứu của luận văn góp phần bổ sung vào hệ thống lý luận về pháp luật đất đai nói chung và pháp luật về quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong nước nói riêng.

Luận văn có thể được sử dụng làm tài liệu tham khảo phục vụ cho công tác nghiên cứu, giảng dạy khoa học pháp lý và đào tạo đội ngũ cán bộ pháp lý chuyên ngành về quản lý đất đai, quản lý thị trường bất động sản.

## **7. Bố cục luận văn**

Ngoài phần mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, luận văn có bố cục 2 chương.

**Chương 1:** Những vấn đề chung về quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong nước

**Chương 2:** Thực trạng pháp luật về quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong nước và hướng hoàn thiện.

## Chương 1

# NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG VỀ QUYỀN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA TỔ CHỨC KINH TẾ TRONG NƯỚC

### 1.1. Khái niệm tổ chức kinh tế trong nước và vai trò của tổ chức kinh tế trong nước

#### 1.1.1. Khái niệm tổ chức kinh tế trong nước

Hiện nay, không có một văn bản quy phạm pháp luật định nghĩa cụ thể về tổ chức kinh tế, tuy nhiên nó được hiểu là đơn vị thực hiện chức năng sản xuất kinh doanh, dịch vụ nhằm mục đích tạo ra lợi nhuận, của cải vật chất duy trì sự tồn tại của chúng và góp phần thúc đẩy nền kinh tế – xã hội. Dù không có định nghĩa, nhưng thuật ngữ “tổ chức kinh tế” đã được nhắc đến trong một số quy định pháp luật về doanh nghiệp, hợp tác xã và đầu tư.

Luật Doanh nghiệp 2005 quy định “*Doanh nghiệp là tổ chức kinh tế có tên riêng, có tài sản, có trụ sở giao dịch ổn định, được đăng ký kinh doanh theo quy định của pháp luật nhằm mục đích thực hiện các hoạt động kinh doanh*”<sup>1</sup>. Theo đó, tổ chức kinh tế được hiểu là doanh nghiệp thực hiện chức năng kinh doanh, có tên riêng, có tài sản, có trụ sở giao dịch ổn định và được đăng ký kinh doanh theo quy định và chịu sự điều chỉnh của pháp luật.

Cũng nhắc đến tổ chức kinh tế, Luật Hợp tác xã 2012 quy định: “*Hợp tác xã là tổ chức kinh tế tập thể, đồng sở hữu, có tư cách pháp nhân, do ít nhất 07 thành viên tự nguyện thành lập và hợp tác tương trợ lẫn nhau trong hoạt động sản xuất, kinh doanh, tạo việc làm nhằm đáp ứng nhu cầu chung của thành viên, trên cơ sở tự chủ, tự chịu trách nhiệm, bình đẳng và dân chủ trong quản lý hợp tác xã*”<sup>2</sup>. Theo đó, hợp tác xã cũng là một loại hình tổ chức

---

<sup>1</sup> Khoản 1 Điều 4, Luật Doanh nghiệp 2005.

<sup>2</sup> Khoản 1 Điều 3, Luật Hợp tác xã năm 2012.

kinh tế, tuy cũng hoạt động kinh doanh, nhưng hướng đến mục đích chủ yếu là hợp tác, tương trợ lẫn nhau giữa các thành viên của hợp tác xã.

Nếu dựa trên Luật Doanh nghiệp và Luật Hợp tác xã thì có thể hiểu tổ chức kinh tế là thuật ngữ hay tên gọi chung để chỉ loại hình chủ thể kinh doanh bao gồm doanh nghiệp và hợp tác xã. Trong luận văn, đối tượng nghiên cứu mà tác giả hướng đến là các tổ chức kinh tế hoạt động kinh doanh với mục tiêu chính là lợi nhuận. Vì vậy, đối với hợp tác xã, với mục tiêu chính là tương trợ, hợp tác trong tập thể xã viên, mục tiêu lợi nhuận là thứ yếu, tác giả sẽ không xếp hợp tác xã vào loại tổ chức kinh tế mà luận văn đề cập. Tổ chức kinh tế ở đây sẽ là các doanh nghiệp theo Luật Doanh nghiệp.

Vấn đề đặt ra là tổ chức kinh tế là doanh nghiệp theo Luật Doanh nghiệp có phải là tổ chức kinh tế trong nước hay không? Luật Doanh nghiệp xác định rõ: quốc tịch của doanh nghiệp là quốc tịch của nước, vùng lãnh thổ nơi doanh nghiệp thành lập, đăng ký kinh doanh<sup>3</sup>. Nghĩa là một doanh nghiệp được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam sẽ được xác định là doanh nghiệp Việt Nam, dù nguồn vốn hay chủ thể góp vốn thành lập doanh nghiệp đó là tổ chức nước ngoài, hoặc cá nhân nước ngoài. Theo đó, doanh nghiệp trong quy định của Luật Doanh nghiệp có thể là doanh nghiệp (hoặc tổ chức kinh tế) có vốn đầu tư trong nước, cũng có thể là doanh nghiệp (hoặc tổ chức kinh tế) có vốn đầu tư nước ngoài, miễn là các doanh nghiệp này thành lập và hoạt động tại Việt Nam theo pháp luật Việt Nam, và được xác định chung là doanh nghiệp Việt Nam. Điều này cũng phù hợp với pháp luật đầu tư bởi nhà đầu tư theo Luật Đầu tư 2005 bao gồm cả tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước<sup>4</sup>. Thuật ngữ “tổ chức kinh tế” cũng được nhắc đến trong pháp luật đầu tư khi cho phép nhà đầu tư được thành lập tổ chức kinh tế hoạt động dưới các loại hình doanh nghiệp theo Luật Doanh nghiệp<sup>5</sup>.

---

<sup>3</sup> Khoản 20 Điều 4 Luật Doanh nghiệp 2005.

<sup>4</sup> Khoản 4 Điều 3 Luật Đầu tư 2005.

<sup>5</sup> Điều 21 và Điều 22 Luật Đầu tư 2005; Điều 7 và Điều 8 Nghị định 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006.

Như vậy, với cách xác định quốc tịch của doanh nghiệp dựa trên quốc tịch của quốc gia nơi doanh nghiệp được thành lập thì tổ chức kinh tế theo pháp luật doanh nghiệp và pháp luật đầu tư sẽ được xem là tổ chức kinh tế Việt Nam hay tổ chức kinh tế trong nước, không phân biệt nguồn vốn thành lập là trong nước hay nước ngoài.

Cũng không đưa ra định nghĩa về tổ chức kinh tế, dù quy định tổ chức kinh tế là một trong những chủ thể sử dụng đất, nhưng pháp luật đất đai lại xác định tổ chức kinh tế theo một hướng khác, không thống nhất với Luật Doanh nghiệp.

Luật Đất đai 2003 quy định: “Tổ chức trong nước bao gồm cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế – xã hội, tổ chức sự nghiệp công, đơn vị vũ trang nhân dân và các tổ chức khác theo quy định của Chính phủ (sau đây gọi chung là tổ chức) được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất; tổ chức kinh tế nhận chuyển quyền sử dụng đất”<sup>6</sup>. Theo đó, tổ chức kinh tế được xác định là một trong số các tổ chức trong nước. Trong khi đó, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài là chủ thể sử dụng đất tại Việt Nam được xác định là chủ thể sử dụng đất riêng, có thể sử dụng đất cho quan hệ ngoại giao, hoặc sử dụng đất cho hoạt động đầu tư. Cụ thể, “Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao gồm cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện khác của nước ngoài có chức năng ngoại giao được Chính phủ Việt Nam thừa nhận; cơ quan đại diện của tổ chức thuộc Liên hợp quốc, cơ quan hoặc tổ chức liên chính phủ, cơ quan đại diện của tổ chức liên chính phủ được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất”<sup>7</sup> và “Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư vào Việt Nam theo pháp luật về đầu tư được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất”<sup>8</sup>.

---

<sup>6</sup> Khoản 1 Điều 9 Luật Đất đai 2003.

<sup>7</sup> Khoản 5 Điều 9 Luật Đất đai 2003.

<sup>8</sup> Khoản 7 Điều 9 Luật Đất đai 2003.

Sự phân biệt này tiếp tục được thể hiện trong quy định về chủ thể sử dụng đất của Luật Đất đai 2013. Tổ chức kinh tế vẫn là một trong số các tổ chức trong nước: “Tổ chức trong nước gồm cơ quan nhà nước, đơn vị vũ trang nhân dân, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức kinh tế, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức sự nghiệp công lập và tổ chức khác theo quy định của pháp luật về dân sự (sau đây gọi chung là tổ chức)”<sup>9</sup>. Tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài vẫn là những chủ thể sử dụng đất riêng cho quan hệ ngoại giao hoặc cho hoạt động đầu tư. Điểm khác biệt là đối với chủ thể nước ngoài sử dụng đất để đầu tư tại Việt Nam, Luật Đất đai 2013 không gọi tên là “tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư vào Việt Nam” như Luật Đất đai 2003, mà xác định theo một tên gọi phù hợp hơn là “doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài” và xác định rõ bao gồm “doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp Việt Nam mà nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, sáp nhập, mua lại theo quy định của pháp luật về đầu tư”<sup>10</sup>.

Có thể thấy, tổ chức kinh tế theo xác định của Luật Đất đai 2003, hay hiện nay là Luật Đất đai 2013, đều chỉ là doanh nghiệp có nguồn vốn đầu tư hoàn toàn trong nước, không bao gồm doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, dù doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài này thành lập, hoạt động tại Việt Nam theo pháp luật Việt Nam. Cách xác định này là dựa trên cơ sở nguồn vốn hình thành doanh nghiệp, chứ không phải nơi doanh nghiệp được thành lập như Luật Doanh nghiệp. Đây cũng chính là một trong những nội dung chưa thống nhất giữa pháp luật đất đai và pháp luật doanh nghiệp, dù hai ngành luật này có liên quan khá mật thiết với nhau, khi mà quyền sử dụng đất của doanh nghiệp không chỉ là cơ sở hạ tầng, mà còn là nguồn vốn, là tài sản có giá trị cao của doanh nghiệp. Lẽ tất nhiên, khi nghiên cứu tổ chức kinh tế với tư cách là một chủ thể sử dụng đất, tác giả phải xác định tư

---

<sup>9</sup> Khoản 1 Điều 5 Luật Đất đai 2013.

<sup>10</sup> Khoản 5 và Khoản 7 Điều 5 Luật Đất đai 2013.

cách chủ thể, quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế theo quy định của pháp luật đất đai.

Như vậy, tổ chức kinh tế trong nước (hay tổ chức kinh tế) theo pháp luật đất đai là một loại chủ thể sử dụng đất hoặc một doanh nghiệp sử dụng đất được hình thành từ nguồn vốn của các tổ chức, cá nhân trong nước, không bao gồm doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

Pháp luật đất đai định danh chủ thể sử dụng đất là tổ chức kinh tế, dù có hay không cụm từ “trong nước” đi kèm sau đó, chính là đề cập đến tổ chức kinh tế trong nước. Vì vậy, trong luận văn, việc tác giả sử dụng thuật ngữ “tổ chức kinh tế” cũng chính là đề cập đến “tổ chức kinh tế trong nước”, hoặc ngược lại.

#### *1.1.2. Vai trò của tổ chức kinh tế trong nước*

Tổ chức kinh tế trong nước có vị trí đặc biệt quan trọng trong nền kinh tế, là bộ phận chủ yếu tạo ra tổng sản phẩm trong nước (GDP). Những năm gần đây, hoạt động của tổ chức kinh tế trong nước đã có bước phát triển đáng kể, góp phần giải phóng và phát triển sức sản xuất, huy động và phát huy nội lực vào phát triển kinh tế xã hội, góp phần quyết định vào phục hồi và tăng trưởng kinh tế, tăng kim ngạch xuất khẩu, tăng thu ngân sách và tham gia giải quyết có hiệu quả các vấn đề xã hội như tạo việc làm, xóa đói, giảm nghèo..v.v. Vai trò của tổ chức kinh tế trong nước thể hiện rõ nét trên những phương diện sau:

*- Tổ chức kinh tế trong nước góp phần giải quyết việc làm, nâng cao thu nhập, cải thiện đời sống của người lao động.*

Trong những năm gần đây, số tổ chức kinh tế trong nước tăng nhanh đã giải quyết được nhiều việc làm với thu nhập cao hơn cho người lao động. Theo báo cáo về Điều tra lao động việc làm năm 2013 của Tổng cục thống kê thì tỉ lệ cơ cấu lao động trong tổ chức kinh tế trong nước của các năm 2009 –

2011 – 2013 lần lượt là :18,5% - 18,8% - 18,9%<sup>11</sup>, đối với tỉnh Lâm Đồng thì tỉ lệ này năm 2011 là 9,16%, năm 2012 là 10,22%<sup>12</sup>. Qua các số liệu trên ta thấy được tỉ lệ lao động trong các tổ chức kinh tế ngày càng tăng đáng kể đáp ứng yêu cầu tạo ra việc làm mới cho toàn xã hội.

Tỷ trọng thu hút lao động của các tổ chức kinh tế trong nước là đáng kể, là lực lượng chủ yếu tạo ra nguồn thu cho ngân sách Nhà nước và đóng góp lớn cho tăng trưởng GDP. Thu nhập cao và tăng nhanh của lao động khỏi tổ chức kinh tế trong nước góp phần cải thiện và nâng cao mức sống chung của toàn xã hội và tham gia vào quá trình chuyển dịch cơ cấu lao động từ nông nghiệp sang các ngành phi nông nghiệp.

*- Tổ chức kinh tế trong nước là chủ thể sử dụng đất góp phần trong việc khai thác, sử dụng đất đai.*

Tổ chức kinh tế trong nước được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam, sử dụng đất đai tại Việt Nam và tạo ra nguồn lực, của cải vật chất, giải quyết công ăn, việc làm, thúc đẩy kinh tế – xã hội trong nước phát triển. Ở góc độ hiệu quả sử dụng đất, tổ chức kinh tế trong nước đã góp phần nâng cao hiệu quả khai thác và sử dụng đất đai, góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế, tăng tỷ lệ công nghiệp, du lịch và dịch vụ cùng với quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế. Cả Luật Đất đai 2003 và Luật Đất đai 2013, tổ chức kinh tế trong nước đều được xác định là người sử dụng đất, có đóng góp không nhỏ trong việc đảm bảo khai thác đất đai theo quy hoạch của Nhà nước, đem lại nguồn thu đáng kể cho ngân sách nhà nước.

Thu ngân sách của cả nước từ các hoạt động sử dụng đất năm 2012 là 45.109 tỷ đồng, năm 2013 là 39.000 tỷ đồng, dự toán trong năm 2014 là

---

<sup>11</sup> <http://www.gso.gov.vn/default.aspx?tabid=512&idmid=5&ItemID=15072>

<sup>12</sup> Cục thống kê Lâm Đồng (2013), Thực trạng lao động và việc làm năm 2012 tỉnh Lâm Đồng, Văn phòng Cục thống kê tỉnh Lâm Đồng.

36.000 tỷ đồng<sup>13</sup>. Đối với tỉnh Lâm Đồng, nguồn thu cho ngân sách nhà nước từ khai thác sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong các năm là:

Năm	2005	2010	2011	2012	2013
Thu (triệu đồng)	32.178	44.485	45.741	30,975	246.825

(Nguồn Niên giám thống kê tỉnh Lâm Đồng 2013)<sup>14</sup>

*- Tổ chức kinh tế trong nước tăng trưởng và phát triển là yếu tố quyết định đến tăng trưởng cao và ổn định của nền kinh tế.*

Theo số liệu từ Tổng cục thống kê trong giai đoạn từ 2000 - 2012 tổng thu ngân sách nhà nước ngày càng tăng dần trên tất cả các lĩnh vực, chủ yếu là nguồn thu từ các doanh nghiệp trong nước<sup>15</sup>:

Năm	2000	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Tỷ đồng	19692	25066	28748	32177	39079	46344	50371	71835	84049	112143	126418	143618

Các tổ chức kinh tế trong nước phát triển nhanh những năm gần đây đã góp phần làm cho tổng thu ngân sách cả nước ngày càng tăng, năm sau cao hơn năm trước đã làm cho tỷ trọng đóng góp của khu vực này vào GDP tăng nhanh. Lợi ích cao hơn mà tăng trưởng của các tổ chức kinh tế trong nước đem lại là tạo ra khối lượng hàng hóa và dịch vụ lớn hơn, phong phú hơn, chất lượng tốt hơn, thay thế được nhiều mặt hàng phải nhập khẩu, góp phần quan trọng cải thiện và nâng cao mức tiêu dùng trong nước và tăng xuất khẩu, đó cũng là yếu tố giữ cho nền kinh tế ổn định và phát triển những năm qua.

*- Tổ chức kinh tế trong nước phát triển tác động đến chuyển dịch cơ cấu trong nền kinh tế quốc dân và trong nội bộ mỗi ngành.*

<sup>13</sup>

[http://www.mof.gov.vn/portal/page/portal/mof\\_vn/1351583/2126549/2117088?p\\_folder\\_id=115344943&p\\_recurrent\\_news\\_id=12057173](http://www.mof.gov.vn/portal/page/portal/mof_vn/1351583/2126549/2117088?p_folder_id=115344943&p_recurrent_news_id=12057173)

<sup>14</sup> Cục thống kê Lâm Đồng (2014), Niên giám thống kê tỉnh Lâm Đồng năm 2013, Xí nghiệp in bản đồ Đà Lạt, Lâm Đồng.

<sup>15</sup> <http://www.gso.gov.vn/default.aspx?tabid=230&ItemID=15418>



Trong giai đoạn hiện nay tổ chức kinh tế trong nước phát triển chủ yếu trong hầu hết các ngành công nghiệp với vai trò quyết định là doanh nghiệp nhà nước, hoạt động của loại hình doanh nghiệp thuộc tổ chức kinh tế trong nước có mặt ở đại đa số các ngành sản xuất kinh doanh. Trong đó đặc biệt là sự phát triển mạnh mẽ, đóng vai trò đầu tàu, thúc đẩy toàn bộ nền kinh tế từng bước đi lên từ các doanh nghiệp thuộc ngành công nghiệp, thương mại, dịch vụ du lịch, xây dựng, vận tải và hoạt động tài chính ngân hàng..v.v. Bên cạnh đó, cũng đã xuất hiện các doanh nghiệp đầu tư một cách bài bản vào một số ngành, lĩnh vực mới như hoạt động khoa học và công nghệ, văn hóa, thể thao, cứu trợ xã hội, hoạt động phục vụ cá nhân và cộng đồng.

*- Các tổ chức kinh tế trong nước có tác động tích cực đến giải quyết tốt hơn các vấn đề xã hội, đặc biệt là an sinh xã hội.*

Những năm gần đây, sản phẩm hàng hóa và dịch vụ do tổ chức kinh tế trong nước tạo ra ngày càng phong phú, đa dạng về chủng loại mặt hàng, chất lượng hàng hóa, dịch vụ được nâng lên, do đó đã giải quyết cơ bản nhu cầu tiêu dùng hàng hóa, dịch vụ ngày càng cao của toàn xã hội, góp phần nâng cao mức sống vật chất của dân cư và tăng nhanh lượng hàng hóa xuất khẩu. Nhiều sản phẩm trước đây thường phải nhập khẩu cho tiêu dùng thì nay đã được các doanh nghiệp sản xuất thay thế và được người tiêu dùng trong nước tin nhiệm như ô tô, xe máy, phương tiện vận tải, các mặt hàng đồ điện, điện tử, may mặc, thực phẩm, đồ uống, hóa mỹ phẩm, đồ dùng gia đình, sản phẩm phục vụ xây dựng..v.v, góp phần giải quyết tốt các vấn đề xã hội và an sinh xã hội.

## **1.2. Quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong nước**

### *1.2.1. Khái niệm quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong nước*

Quyền và nghĩa vụ là yếu tố quan trọng, bên cạnh yếu tố chủ thể và khách thể, của bất kỳ quan hệ pháp luật nào. Trong quan hệ pháp luật đất đai, cùng với nghĩa vụ phải thực hiện, quyền của người sử dụng đất là vấn đề mà cả Nhà nước và người sử dụng đất đều quan tâm.

Với tư cách vừa là chủ thể quản lý xã hội – quản lý tài nguyên đất đai quý giá của quốc gia, vừa là đại diện chủ sở hữu của đất đai – quản lý tài sản thuộc sở hữu của mình, Nhà nước cần đảm bảo đất đai, dù ở phương diện nào, cũng phải được khai thác, sử dụng hiệu quả, mang lại lợi ích cho xã hội và cho chính Nhà nước. Tuy nhiên, Nhà nước lại không trực tiếp sử dụng đất đai mà chuyển giao đất đai và quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất để họ thay mặt Nhà nước khai thác đất đai trên thực tế. Cách sử dụng gián tiếp này không chỉ giúp cho đất đai của Nhà nước được đưa vào khai thác theo đúng mong muốn của Nhà nước, mà còn giúp cho Nhà nước thu được lợi ích từ đất đai thông qua việc thu nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất. Theo đó, việc đảm bảo cho người sử dụng đất an tâm đầu tư, sử dụng đất đai có hiệu quả cũng là biện pháp đảm bảo cho Nhà nước hưởng được lợi ích từ đất đai.

Một trong những đảm bảo mà Nhà nước đã thực thi bằng pháp luật kể từ Luật Đất đai 1993 đến nay chính là việc trao cho người sử dụng đất các quyền giao dịch đối với quyền sử dụng đất. Việc người sử dụng đất được thực hiện giao dịch quyền sử dụng đất, nghĩa là tiến hành dịch chuyển quyền sử dụng đất của mình theo nội dung và hình thức nhất định phù hợp quy định của pháp luật đất đai<sup>16</sup>, thể hiện sự thừa nhận và khẳng định của Nhà nước rằng quyền sử dụng đất là tài sản của người sử dụng đất; họ được đưa nó vào lưu thông, trao đổi trên thị trường; tạo thuận lợi để người sử dụng đất khai thác tối đa lợi ích từ đất đai.

Như vậy, quyền sử dụng đất của người sử dụng đất có thể được hiểu theo hai nghĩa.

Ở mức độ chung và theo cách hiểu thông thường, quyền sử dụng đất được hiểu là một trong ba quyền năng của chủ sở hữu: quyền chiếm hữu, quyền sử dụng, và quyền định đoạt; nghĩa là quyền khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ đất đai<sup>17</sup>. Tuy không phải là chủ sở hữu của đất đai,

---

<sup>16</sup> Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh (2012), *Giáo trình Luật Đất đai*, Nxb Hồng Đức, tr. 209

<sup>17</sup> Điều 192 Bộ luật Dân sự 2005

nhưng người sử dụng đất có quyền sử dụng đất do chủ sở hữu là Nhà nước trao để có thể tiến hành việc khai thác, sử dụng đất.

Ở mức độ riêng và đối với những chủ thể sử dụng đất được quyền giao dịch quyền sử dụng đất, nghĩa là được phép đưa quyền sử dụng đất vào lưu thông, dịch chuyển trên thị trường, quyền sử dụng đất được xem là quyền tài sản hay tài sản của người sử dụng đất<sup>18</sup>. Tùy loại chủ thể sử dụng đất và tùy vào điều kiện pháp luật quy định, người sử dụng đất được phép thực hiện các giao dịch khác nhau đối với tài sản quyền sử dụng đất của mình.

Theo pháp luật đất đai, giao dịch quyền sử dụng đất gồm bảy quyền. Đó là: (i) chuyển đổi quyền sử dụng đất; (ii) chuyển nhượng quyền sử dụng đất; (iii) cho thuê (cho thuê lại) quyền sử dụng đất; (iv) để thừa kế quyền sử dụng đất; (v) tặng cho quyền sử dụng đất; (vi) thế chấp bằng quyền sử dụng đất; và (vii) góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Có những quyền khi được thực hiện, sẽ có sự dịch chuyển hẳn quyền sử dụng đất từ chủ thể thực hiện quyền sang chủ thể nhận quyền, làm chấm dứt quyền sử dụng đất của chủ thể này và làm phát sinh quyền sử dụng đất của chủ thể kia (nghĩa là có sự thay đổi chủ thể sử dụng đất)<sup>19</sup> và được gọi tên chung là quyền chuyển quyền sử dụng đất, bao gồm quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất và góp vốn bằng quyền sử dụng đất<sup>20</sup>. Trong đó, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một trong những quyền giao dịch quyền sử dụng đất có sự chuyển quyền mà người sử dụng đất quan tâm.

Pháp luật đất đai không đưa ra định nghĩa cho từng quyền giao dịch quyền sử dụng đất, bao gồm cả quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Dựa trên quy định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Bộ luật Dân sự, có thể hiểu chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thoả thuận giữa các bên, theo đó bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển giao đất và

---

<sup>18</sup> Điều 163 Bộ luật Dân sự 2005 quy định: Tài sản bao gồm vật, tiền, giấy tờ có giá và các quyền tài sản.

<sup>19</sup> Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh (2012), *Giáo trình Luật Đất đai*, Nxb Hồng Đức, tr.209

<sup>20</sup> Khoản 10 Điều 3 Luật Đất đai 2013.

quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, còn bên nhận chuyển nhượng trả tiền cho bên chuyển nhượng theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai<sup>21</sup>.

Giáo trình Luật Đất đai của trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh cũng đưa ra định nghĩa tương tự: "Chuyển nhượng quyền sử dụng đất là việc người sử dụng đất chuyển giao hoàn toàn quyền sử dụng đất của mình cho chủ thể khác để nhận lấy một khoản tiền tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo thỏa thuận phù hợp với quy định pháp luật"<sup>22</sup>.

Giống với các quyền chuyển quyền sử dụng đất khác, ở chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng có sự dịch chuyển hoàn toàn quyền sử dụng đất từ bên chuyển nhượng sang bên nhận chuyển nhượng, làm chấm dứt quyền sử dụng đất của bên chuyển nhượng và làm phát sinh quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, nếu chuyển đổi quyền sử dụng đất hướng đến mục đích thuận tiện cho sản xuất và đời sống, khắc phục sự phân tán, manh mún của đất đai; hoặc để thừa kế hay tặng cho quyền sử dụng đất là hành động xuất phát từ tình cảm, tình yêu thương của người để thừa kế hoặc người tặng cho đối với người nhận thừa kế hay người nhận tặng cho; hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất là nhằm mục đích hợp tác sản xuất, kinh doanh; thì chuyển nhượng quyền sử dụng đất hướng đến mục đích chủ yếu là thu lợi nhuận. Dù trong một số trường hợp, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do nhu cầu di chuyển chỗ ở, không tiếp tục sử dụng đất, nhưng trong chuyển nhượng, quyền sử dụng đất được trao đổi với một khoản tiền, và bên chuyển nhượng, nếu không vì lý do cấp thiết nào đó phải chuyển nhượng ngay quyền sử dụng đất, thì thường cố gắng thỏa thuận đạt được khoản tiền này với giá trị tương đương hoặc cao hơn giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng mà họ đã tạo lập. Nghĩa là việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thường phải mang đến cho bên chuyển nhượng một khoản lợi nhuận bằng tiền. Đồng thời, nhận chuyển nhượng quyền

---

<sup>21</sup> Điều 697 Bộ luật Dân sự.

<sup>22</sup> Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh (2012), *Giáo trình Luật Đất đai*, Nxb Hồng Đức, tr. 220.

sử dụng đất là một trong những cách thức đáp ứng nhu cầu tạo lập quyền sử dụng đất cho những chủ thể mong muốn có quyền sử dụng đất. Theo đó, quyền sử dụng đất được lưu thông, dịch chuyển trên thị trường, góp phần cho sự hình thành và phát triển của thị trường quyền sử dụng đất nói riêng và thị trường bất động sản nói chung.

Vì vậy, quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ý nghĩa khác với các quyền giao dịch quyền sử dụng đất còn lại. Nó đáp ứng nhu cầu tập trung, tích tụ đất đai của nền sản xuất hàng hóa theo cơ chế thị trường. Trong đó, hàng hóa quyền sử dụng đất được lưu chuyển một cách tự nhiên theo nhu cầu xã hội, trên cơ sở sự thỏa thuận bình đẳng giữa các chủ thể, tạo điều kiện thúc đẩy kinh tế phát triển và việc khai thác lợi ích kinh tế của đất đai được hiệu quả hơn. Và do đó, quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất được pháp luật trao cho nhiều loại chủ thể sử dụng đất khác nhau khi các chủ thể này đáp ứng được những điều kiện mà pháp luật quy định<sup>23</sup>.

Là một trong các chủ thể sử dụng đất chủ yếu cho mục đích kinh doanh nên tổ chức kinh tế trong nước cũng được quy định có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên cạnh các quyền giao dịch quyền sử dụng đất khác, khi đáp ứng được các điều kiện do pháp luật quy định.

Như vậy, từ các phân tích trên, có thể hiểu quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong nước là việc tổ chức kinh tế trong nước thực hiện việc chuyển giao hoàn toàn quyền sử dụng đất của mình cho chủ thể khác để nhận lấy một khoản tiền tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo thỏa thuận phù hợp với quy định pháp luật, với điều kiện là tổ chức kinh tế trong nước với tư cách bên chuyển nhượng và chủ thể nhận chuyển nhượng phải đáp ứng các điều kiện pháp luật quy định.

---

<sup>23</sup> Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh (2012), *Giáo trình Luật Đất đai*, Nxb Hồng Đức, tr. 223.

*1.2.2. Ý nghĩa của việc tổ chức kinh tế trong nước thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

Từ những phân tích trên cho thấy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là quyền mà tổ chức kinh tế được hưởng khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng là hoạt động kinh doanh thu lợi nhuận của tổ chức kinh tế. Thông qua hoạt động này có thể tạo ra lợi nhuận góp phần củng cố, duy trì và phát triển tổ chức kinh tế. Đặc biệt, thông qua hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ thúc đẩy thị trường quyền sử dụng đất và thị trường kinh doanh bất động sản phát triển vì chuyển nhượng là một trong các giao dịch nền tảng của thị trường bất động sản. Cũng thông qua giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tổ chức kinh tế trong nước sẽ đóng góp cho ngân sách nhà nước, tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

*- Việc tổ chức kinh tế trong nước thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thực hiện một quyền quan trọng mà tổ chức kinh tế với tư cách chủ thể sử dụng đất được hưởng và được đảm bảo khi có đủ điều kiện.*

Là chủ thể kinh doanh tạo ra lợi nhuận để duy trì sự tồn tại, phát triển của mình và đóng góp cho sự phát triển kinh tế – xã hội của đất nước, giải quyết việc làm, nên tư liệu sản xuất, nguồn vốn đầu tư và các quyền lợi khác trong kinh doanh, bao gồm cả quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế được Nhà nước và pháp luật bảo hộ, nhằm tạo điều kiện nguồn lực vật chất cho tổ chức kinh tế tồn tại và phát triển.

Điều 32 và 33 Hiến pháp 2013 khẳng định: “Mọi người có quyền sở hữu về thu nhập hợp pháp, của cải để dành, nhà ở, tư liệu sinh hoạt, tư liệu sản xuất, phần vốn góp trong doanh nghiệp hoặc trong các tổ chức kinh tế khác. Quyền sở hữu tư nhân và quyền thừa kế được pháp luật bảo hộ”. “Mọi người có quyền tự do kinh doanh trong những ngành nghề mà pháp luật không cấm”. Điều 54 Hiến pháp 2013 tiếp tục khẳng định: “Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Người sử dụng đất được chuyển quyền sử dụng đất, thực hiện các quyền và nghĩa vụ

*theo quy định của luật. Quyền sử dụng đất được pháp luật bảo hộ*”. Như vậy, là một trong các quyền chuyển quyền sử dụng đất, quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong nước đã được Hiến pháp ghi nhận và bảo hộ.

Cụ thể hóa quy định của Hiến pháp 2013, Luật Đất đai 2013 quy định rõ tại Điều 174 về quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế. Theo đó, về cơ bản tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất. Thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ giúp cho tổ chức kinh tế chủ động trong kinh doanh quyền sử dụng đất, huy động và dịch chuyển quyền sử dụng đất tham gia vào thị trường bất động sản. Tuy nhiên, không phải trường hợp nào tổ chức kinh tế cũng có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền này phụ thuộc vào hình thức và nguồn gốc sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong nước; nói cách khác đây là quyền chuyển nhượng có điều kiện.

*- Việc tổ chức kinh tế trong nước thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thực hiện quyền kinh doanh thu lợi nhuận của tổ chức kinh tế.*

Như đã phân tích, khi chuyển nhượng, quyền sử dụng đất được trao đổi bằng một khoản tiền với giá trị tương đương, nghĩa là có thể quy ra thành giá trị bằng tiền. Như vậy, cùng với việc được lưu thông dịch chuyển trên thị trường như là hàng hóa, quyền sử dụng đất đã được pháp luật thừa nhận là quyền tài sản, hay tài sản theo quy định của pháp luật dân sự. Là chủ thể có quyền, dĩ nhiên tổ chức kinh tế trong nước được khai thác, kinh doanh và hưởng lợi từ tài sản quyền sử dụng đất của mình khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện pháp luật quy định. Bản chất của việc tổ chức kinh tế chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xét cho cùng, là quyền kinh doanh nhằm thu lợi nhuận từ quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế. Hoạt động này chịu sự điều chỉnh của quy luật cung – cầu trong thị trường quyền sử dụng đất, đồng thời chịu sự

điều chỉnh của các quy định pháp luật liên quan như Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản...v.v.

*- Việc tổ chức kinh tế thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thúc đẩy sự phát triển của thị trường quyền sử dụng đất nói riêng và thị trường bất động sản nói chung.*

Có thể khẳng định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giao dịch rất cơ bản và quan trọng của thị trường quyền sử dụng đất nói riêng và thị trường bất động sản nói chung. Nếu như trước Luật Đất đai 1993, quyền sử dụng đất chưa chính thức được thừa nhận là một quyền tài sản có thể dịch chuyển trên thị trường, điều đó đồng nghĩa với việc thị trường quyền sử dụng đất bị bóp nghẹt, méo mó không phản ánh đúng, đầy đủ, bản chất của thị trường và cũng không thể hình thành thị trường bất động sản theo đúng nghĩa. Với sự hoàn thiện của pháp luật đất đai và hệ thống pháp luật kinh doanh nói chung đã tạo điều kiện cho sự phát triển của thị trường quyền sử dụng đất và thị trường bất động sản. Đóng góp cho sự phát triển của thị trường này có vai trò rất quan trọng của các tổ chức kinh tế trong nước. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế nói riêng và các chủ thể sử dụng đất nói chung đã góp phần cho việc tập trung, tích tụ đất đai, đáp ứng nhu cầu mở rộng sản xuất kinh doanh quy mô lớn trong nền kinh tế thị trường.

*- Việc tổ chức kinh tế thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đóng góp một khoản thu cho ngân sách Nhà nước.*

Khi phát sinh lợi nhuận từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tổ chức kinh tế trong nước, cũng như các chủ thể sử dụng đất khác, phải nộp thuế thu nhập cho Nhà nước. Bên cạnh đó, Nhà nước còn thu được những khoản lệ phí, phí liên quan như lệ phí trước bạ, lệ phí địa chính...v.v. Theo những số liệu từ Tổng cục thống kê, chúng ta có thể thấy vai trò của nguồn thu từ nhà đất trong tổng nguồn thu ngân sách Nhà nước.



Năm	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
% tổng thu	4.43	6.93	9.15	7.78	7.35	10.74	9.07	9.60	9.49

(Nguồn Tổng cục Thống kê)<sup>24</sup>

Nhìn bảng số liệu chúng ta thấy, nguồn thu từ nhà đất có xu hướng càng ngày càng tăng trong tỷ trọng cơ cấu nguồn thu của ngân sách Nhà nước. Hiện nay, tổng nguồn thu này chiếm khoảng 1/10 trong tổng nguồn thu ngân sách nhà nước. Như vậy, các hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói chung và chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế nói riêng có vai trò rất tích cực đối với nền kinh tế – xã hội, đặc biệt trong những năm thị trường quyền sử dụng đất sôi động. Hiện nay, thị trường quyền sử dụng đất nói riêng và thị trường bất động sản nói chung đang trong giai đoạn khó khăn, trầm lắng. Tuy nhiên, vai trò của nó là không thể phủ nhận và cũng phù hợp với đường hướng chỉ đạo của Đảng và pháp luật hiện hành của Nhà nước. Việc cần làm hiện nay là hoàn thiện thể chế chính sách pháp luật, kinh tế xã hội để thị trường quyền sử dụng đất phát triển lành mạnh, trong đó có việc tổ chức kinh tế thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tạo động lực thúc đẩy kinh tế – xã hội, giải quyết việc làm và tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

### **1.3. Sơ lược sự phát triển quy định pháp luật về quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong nước**

Kể từ văn bản có hiệu lực pháp lý cao nhất là Hiến pháp 1980, đất đai ở Việt Nam chính thức thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước thống nhất quản lý<sup>25</sup>. Tuy nhiên, trong giai đoạn từ khi Hiến pháp 1980 có hiệu lực thi hành (ngày 18/12/1980) đến năm 1987, trên thực tế Nhà nước ta chưa xác lập được một cách đầy đủ quyền sở hữu chủ của mình đối với đất đai, đặc biệt là đất đai đang thuộc quyền chiếm hữu, sử dụng của các tổ chức, hộ gia đình cá

<sup>24</sup> <http://www.gso.gov.vn/default.aspx?tabid=389&idmid=3&ItemID=1447>.

<sup>25</sup> Điều 19 Hiến pháp 1980

nhân. Việc khẳng định, tuyên bố chế độ sở hữu toàn dân về đất đai ở giai đoạn này chỉ là một cuộc cải cách trên văn bản pháp quy. Người đang sử dụng đất cảm thấy "đột ngột" vì không còn là sở hữu chủ thừa đất nhưng lại thấy dường như chẳng mất mát gì vì họ vẫn được quyền khai thác sử dụng đất đai vốn không còn thuộc sở hữu của mình. Tuy nhiên, chúng ta có thể thấy rằng trong giai đoạn này các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất chưa được quan tâm thỏa đáng, pháp luật mới chỉ chú trọng đến lợi ích của Nhà nước mà chưa có giải pháp cho quyền lợi của người đang sử dụng đất vốn là chủ sở hữu trước đó. Thực trạng này cũng là một trong những nguyên nhân dẫn đến người sử dụng đất không chủ động khai thác hết tiềm năng của đất đai, tạo ra sự khủng hoảng kinh tế nông nghiệp ở nước ta trong những năm đầu của thập niên 1980.

Ngày 29/12/1987, Quốc hội thông qua Luật đất đai đầu tiên gồm 6 chương 57 điều. Đây là bước khởi đầu cho việc xác lập mối quan hệ giữa Nhà nước với tư cách là người đại diện chủ sở hữu về đất đai và người sử dụng đất. Luật đã quy định một cách cụ thể, có hệ thống nghĩa vụ và quyền lợi của người sử dụng đất. Với những quy định này, chế định về quyền sử dụng đất được hình thành, nó được xây dựng trên cơ sở đất đai thuộc sở hữu của toàn dân, quyền sử dụng đất được Nhà nước ghi nhận như là một hình thức thể hiện của chủ sở hữu mà Nhà nước là người đại diện. Nhà nước giao đất, ghi nhận cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất để khai thác công dụng và hưởng hoa lợi, lợi tức từ đất đai. Thực tế, Luật đất đai năm 1987 bước đầu đã tạo cơ sở pháp lý để phát huy quyền sở hữu toàn dân đối với đất đai, thiết lập được một sự ổn định nhất định trong việc sử dụng đất đai. Tuy nhiên, do có sự tác động của cơ chế thị trường, nhu cầu sử dụng đất ngày càng trở nên bức xúc, trong khi Nhà nước vừa không chú trọng đến các yếu tố kinh tế của đất đai vừa nghiêm cấm việc mua bán, chuyển nhượng đất

đai dưới mọi hình thức<sup>26</sup>, tạo nên một lực cản cho sự vận động, chuyển dịch của quyền sử dụng đất, làm kìm hãm sự phát triển kinh tế của đất nước.

Trước tình hình đó, cùng với những chuyển biến về kinh tế, Hiến pháp 1992 ra đời, đánh dấu một mốc lịch sử quan trọng trong việc quy định quyền của người sử dụng đất. Một mặt Hiến pháp 1992 tiếp tục khẳng định đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý, thừa nhận và bảo vệ quyền sử dụng đất hợp pháp của người sử dụng đất. Mặt khác, Hiến pháp 1992 đã thực sự quan tâm đến quyền của người sử dụng đất, ghi nhận tổ chức và cá nhân được chuyển quyền sử dụng đất được Nhà nước giao<sup>27</sup>. Quy định này cho thấy quyền sử dụng đất đã được chính thức thừa nhận là hàng hóa để có thể lưu thông, dịch chuyển trên thị trường.

Cụ thể hóa Hiến pháp 1992, Luật Đất đai 1993 được ban hành, có hiệu lực từ ngày 15/10/1993, đã quy định trao cho người sử dụng đất quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất<sup>28</sup>. Đây là điểm đột phá lớn nhất của Luật đất đai năm 1993, tạo tiền đề cho việc hình thành và phát triển thị trường quyền sử dụng đất, làm cho người sử dụng đất phát huy tối đa hiệu quả kinh tế mang lại từ đất. Tuy nhiên, chủ thể có quyền chỉ mới là hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất. Tổ chức kinh tế trong nước không có quyền chuyển quyền sử dụng đất.

Pháp lệnh về Quyền và nghĩa vụ của các tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất được Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa IX thông qua ngày 14 tháng 10 năm 1994 (“Pháp lệnh 14/10/1994”) quy định cụ thể về hình thức sử dụng đất của tổ chức kinh tế, với hình thức được Nhà nước giao đất nếu sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, và hình thức được Nhà nước cho thuê đất nếu sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh

---

<sup>26</sup> Điều 5 Luật Đất đai 1987

<sup>27</sup> Điều 18 Hiến pháp 1992

<sup>28</sup> Khoản 2 Điều 3 Luật Đất đai 1993.

doanh khác không phải là nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối<sup>29</sup>. Những quyền giao dịch đối với quyền sử dụng đất đầu tiên được trao cho tổ chức kinh tế là quyền thế chấp giá trị quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản thuộc sở hữu đã xây dựng trên đất (đối với tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất, cho thuê đất)<sup>30</sup>; quyền góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất (đối với tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất và doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước cho thuê đất)<sup>31</sup>; và quyền cho thuê lại đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng (đối với tổ chức được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng và cho thuê lại tại các khu chế xuất, khu công nghiệp)<sup>32</sup>.

Trong giai đoạn này, tổ chức kinh tế trong nước vẫn chưa có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉ được chuyển nhượng các công trình đã xây dựng bằng nguồn vốn không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước gắn liền với việc sử dụng đất (đối với tổ chức được Nhà nước giao đất để sử dụng vào mục đích không phải sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối)<sup>33</sup>.

Tiếp tục được sửa đổi, bổ sung vào năm 1996 bởi Pháp lệnh ngày 27/8/1996 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Pháp lệnh 14/10/1994 (“Pháp lệnh 27/8/1996”), bên cạnh việc ghi nhận các quyền thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất và cho thuê quyền sử dụng đất như đã nêu trên, Pháp lệnh 27/8/1996 chính thức quy định tổ chức kinh tế trong nước có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, quyền này chỉ giới hạn ở các tổ chức kinh tế trong nước được Nhà nước giao đất có trả tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở để bán cho công dân Việt Nam hoặc cho thuê, hoặc sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê quyền sử dụng đất gắn liền với kết cấu hạ

---

<sup>29</sup> Điều 1 Pháp lệnh 14/10/1994.

<sup>30</sup> Điều 4, Điều 6 và Điều 9 Pháp lệnh 14/10/1994.

<sup>31</sup> Điều 4 và Điều 10 Pháp lệnh 14/10/1994.

<sup>32</sup> Điều 11 Pháp lệnh 14/10/1994

<sup>33</sup> Điều 8 Pháp lệnh 14/10/1994.

tầng<sup>34</sup>. Tổ chức kinh tế được giao đất sử dụng đất vào các mục đích khác, hoặc tổ chức kinh tế sử dụng đất thuê nói riêng và người sử dụng đất thuê nói chung vẫn không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Có thể nói sự bất bình đẳng trong việc hưởng quyền của người sử dụng đất, nhất là các quyền giao dịch đối với quyền sử dụng đất nêu trên được khắc phục kể từ lần sửa đổi, bổ sung đầu tiên của Luật Đất đai 1993. Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai 1993 được thông qua ngày 02/12/1998 và có hiệu lực kể từ ngày 01/01/1999 (“Luật sửa đổi, bổ sung 01/01/1999”) quy định cho các tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất giao hay thuê cũng đều có thể có các quyền giao dịch đối với quyền sử dụng đất. Cụ thể đối với tổ chức kinh tế có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng với công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng hoặc tài sản thuộc sở hữu đã được xây dựng gắn liền trên đất nếu được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, hoặc được Nhà nước cho thuê đất mà trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc đã trả tiền thuê đất nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 5 (năm) năm<sup>35</sup>. Quy định này vẫn được duy trì khi Luật Đất đai 1993 được sửa đổi, bổ sung lần thứ hai vào năm 2001<sup>36</sup>.

Đến Luật Đất đai 2003<sup>37</sup>, các quyền giao dịch đối với quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong nước, bao gồm quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tiếp tục được ghi nhận<sup>38</sup> bên cạnh việc mở rộng thêm chủ thể có quyền là người Việt Nam định cư ở nước ngoài và tổ chức, cá nhân nước ngoài. Thủ tục thực hiện được đơn giản, thông thoáng hơn, không mang tính hành chính “xin-cho” mà thống nhất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Thế nhưng, kể từ ngày 01/7/2004, do chủ thể sử dụng đất trong nước, theo quy định của Luật Đất đai 2003, không còn được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, cũng như việc thuê đất trả

<sup>34</sup> Khoản 4 Điều 1 Pháp lệnh 27/8/1996.

<sup>35</sup> Các Khoản 11 và 12 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung 01/01/1999.

<sup>36</sup> Luật số 25/2001/QH10 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai.

<sup>37</sup> Luật số 13/2003/QH11 về đất đai.

<sup>38</sup> Các Điều 110, 111 và 112 Luật Đất đai 2003

trước tiên thuê đất nhiều năm bị bãi bỏ, nên đối với tổ chức kinh tế, chủ yếu chỉ có tổ chức kinh tế sử dụng đất dưới hình thức giao có thu tiền sử dụng đất là có quyền giao dịch đối với quyền sử dụng đất, kể cả quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lẽ tất nhiên, vẫn còn tồn tại những tổ chức kinh tế đã được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01/7/2004 mà đã trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc đã trả tiền thuê đất nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 5 (năm) năm có quyền giao dịch quyền sử dụng đất<sup>39</sup>.

Tuy nhiên, dưới áp lực phải “hạ sốt” cho thị trường bất động sản, kiềm chế sự tăng giá nhanh chóng của quyền sử dụng đất và bất động sản gắn liền trên đất vào thời điểm bấy giờ, pháp luật đất đai đã đặt ra hạn chế trong việc thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế nói riêng và các chủ thể thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê nói chung: *“Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê chỉ được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án được xét duyệt; trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở có dự án thành phần thì được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi đã hoàn thành việc đầu tư theo dự án thành phần của dự án đầu tư được xét duyệt; không cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức bán nền mà chưa xây dựng nhà ở”*<sup>40</sup>. Đây là một trong những nguyên nhân đẩy thị trường bất động sản rơi vào tình trạng đóng băng từ khoảng cuối năm 2004 đến khoảng cuối năm 2006. Hạn chế này sau đó được thu hẹp lại vào năm 2006, chỉ áp dụng đối với các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê thuộc các thành phố, thị xã, các khu đô thị mới của thành phố, thị xã, hoặc các khu đô thị mới được quy hoạch phát triển thành thành phố, thị xã. Đồng thời, pháp luật đất đai cũng có sự nới lỏng quy

<sup>39</sup> Điểm đ Khoản 1 Điều 111 Luật Đất đai 2003.

<sup>40</sup> Điều 101 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004.

định khi cho phép chủ đầu tư được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã hoàn thành đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng theo dự án được xét duyệt<sup>41</sup>.

Ngày 28/11/2013, Hiến pháp 2013 được Quốc hội khóa XIII, kỳ họp thứ 6 thông qua và có hiệu lực thi hành ngày 01/01/2014. Nếu Hiến pháp 1992 chỉ dừng lại ở quy định đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý<sup>42</sup>, thì Hiến pháp 2013 khẳng định rõ đất đai là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý<sup>43</sup>. Quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tiếp tục được ghi nhận<sup>44</sup>.

Cụ thể hóa vấn đề sở hữu đất đai và quyền của người sử dụng đất trong Hiến pháp 2013, Luật Đất đai 2013 đã được ban hành ngay sau đó một ngày, ngày 29/11/2013, và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2014. Quyền giao dịch quyền sử dụng đất của người sử dụng đất nói chung và tổ chức kinh tế nói riêng, trong đó có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tiếp tục được ghi nhận và mở rộng. Không còn bị giới hạn về hình thức sử dụng đất như quy định của Luật Đất đai 2003, tổ chức kinh tế đã có thể có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi sử dụng đất dưới hình thức giao có thu tiền sử dụng đất, hoặc hình thức thuê mà trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Nhiều điều kiện cũng được quy định cụ thể khi tổ chức kinh tế tiến hành việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án. Các quy định pháp luật liên quan này sẽ được tác giả phân tích cụ thể trong chương 2.

---

<sup>41</sup> Khoản 8 Điều 2 Nghị định 17/2006/NĐ-CP

<sup>42</sup> Điều 17 và Điều 18 Hiến pháp 1992

<sup>43</sup> Điều 53 Hiến pháp 2013.

<sup>44</sup> Điều 54 Hiến pháp 2013.

### ***Kết luận chương 1***

Trong chương 1 luận văn nghiên cứu làm rõ các vấn đề cơ bản sau:

Thứ nhất, nghiên cứu làm rõ cách hiểu khác nhau về khái niệm tổ chức kinh tế trong nước giữa pháp luật đất đai và pháp luật doanh nghiệp và pháp luật đầu tư; giúp người đọc nhận thức thế nào là tổ chức kinh tế với tư cách là một chủ thể sử dụng đất; làm rõ vai trò của tổ chức kinh tế trong nước.

Thứ hai, làm rõ nhận thức về quyền sử dụng đất và quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong nước cũng như ý nghĩa của quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong nước.

Thứ ba, nêu tóm lược sự phát triển của các quy định pháp luật đất đai về quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong nước qua các thời kỳ, tạo cơ sở cho sự phân tích, đánh giá quy định pháp luật hiện hành và đề xuất kiến nghị tại Chương 2.



## Chương 2

# THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA TỔ CHỨC KINH TẾ TRONG NƯỚC VÀ HƯỚNG HOÀN THIỆN

Theo pháp luật đất đai, để có quyền và được thực hiện quyền giao dịch quyền sử dụng đất nói chung và quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng, tổ chức kinh tế trong nước cần phải đáp ứng những điều kiện nhất định do pháp luật quy định. Dù Luật Đất đai 2013 là văn bản mới, chỉ có hiệu lực thi hành vài tháng gần đây (kể từ ngày 01/7/2014), nhưng vẫn có những tồn tại trong quy định liên quan quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế chưa được giải quyết, cũng như bản thân quy định của Luật Đất đai 2013 chưa được hoàn thiện. Vì vậy, trong chương này, tác giả sẽ trực tiếp phân tích, đánh giá các quy định pháp luật và đề xuất ngay hướng hoàn thiện cho vấn đề còn hạn chế nhằm tránh sự trùng lặp trong nội dung phân tích. Bên cạnh đó, với đối tượng nghiên cứu là quy định pháp luật về quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong nước, nội dung phân tích của tác giả trong chương này sẽ xoay quanh các quy định về điều kiện thực hiện và điều kiện có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê, và các quy định khác liên quan quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế. Những nội dung như điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nghĩa vụ khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất...v.v. của tổ chức kinh tế sẽ không được đề cập trong chương này.

### **2.1. Đối với quy định về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong nước**

#### *2.1.1. Điều kiện thực hiện quyền*

Điều kiện thực hiện quyền còn được gọi là điều kiện chung để thực hiện giao dịch quyền sử dụng đất. Đây là những điều kiện được áp dụng không chỉ

riêng cho tổ chức kinh tế mà chung cho những chủ thể sử dụng đất khi thực hiện giao dịch quyền sử dụng đất của mình, và cũng là điều kiện đòi hỏi chung đối với việc thực hiện các quyền giao dịch quyền sử dụng đất, chứ không chỉ riêng quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thiếu những điều kiện này thì dù có quyền, tổ chức kinh tế cũng như người sử dụng đất khác cũng không thực hiện được quyền giao dịch quyền sử dụng đất mà họ có.

Theo Điều 188 Luật Đất đai 2013, các điều kiện chung để thực hiện quyền giao dịch quyền sử dụng đất bao gồm: có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (“Giấy chứng nhận”); đất không tranh chấp; quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; và trong thời hạn sử dụng đất.

#### *2.1.1.1. Phải có Giấy chứng nhận*

Giấy chứng nhận là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất<sup>45</sup>, được cấp theo một loại mẫu thống nhất trong cả nước do Bộ Tài nguyên và Môi trường phát hành<sup>46</sup>. Việc được cấp Giấy chứng nhận là quyền chung của tất cả những người sử dụng đất luôn được khẳng định và xác lập trong các Luật Đất đai qua từng thời kỳ<sup>47</sup>. Dù mẫu giấy chứng nhận có thể khác nhau, nhưng bản chất của việc Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của người sử dụng đất thông qua Giấy chứng nhận là không thay đổi. Do đó, các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo Luật Đất đai 1987 và sau đó là Luật Đất đai 1993 (giấy đỏ), giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được cấp theo Nghị định 60/1994/NĐ-CP ngày 05/7/1994 (giấy hồng), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo Luật Đất đai 2003 (giấy đỏ mới), giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng được cấp theo Nghị

<sup>45</sup> Khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai 2013

<sup>46</sup> Khoản 1 Điều 97 Luật Đất đai 2013.

<sup>47</sup> Khoản 3 Điều 18 Luật Đất đai 1987, Khoản 1 Điều 73 Luật Đất đai 1993, Khoản 1 Điều 105 Luật Đất đai 2003, và Khoản 1 Điều 166 Luật Đất đai 2013.

định 95/2005/NĐ-CP ngày 15/7/2005, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được cấp theo Luật Nhà ở (giấy hồng mới), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp theo Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 (giấy hồng cánh sen) vẫn có giá trị pháp lý. Người có một trong các loại giấy chứng nhận được liệt kê này không phải đổi sang Giấy chứng nhận theo quy định của Luật Đất đai 2013<sup>48</sup>. Giấy chứng nhận theo Luật Đất đai 2013 cấp cho người sử dụng đất vẫn giữ màu hồng cánh sen, chỉ có một số thay đổi nhỏ trong cách ghi Giấy chứng nhận<sup>49</sup>.

Vấn đề đặt ra là cho đến nay việc cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất vẫn chưa hoàn thành. Theo Báo cáo tổng kết thi hành Luật Đất đai 2003 và định hướng sửa đổi Luật Đất đai, việc cấp Giấy chứng nhận cho đất sản xuất nông nghiệp chỉ mới đạt 85% tổng diện tích, đất lâm nghiệp đạt 86,3% diện tích, đất ở nông thôn đạt 82,1% diện tích, đất ở đô thị đạt 63,5%, đất chuyên dùng đạt 54,9% diện tích, và đất cơ sở tôn giáo đạt 81,6 % diện tích<sup>50</sup>. Như vậy, vẫn còn những diện tích đất đai nhất định và nhiều người sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận. Sự chậm trễ này phần lớn thuộc về cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai bởi việc cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất là trách nhiệm của các cơ quan quản lý. Có thể nói, việc không hoặc chưa được cấp Giấy chứng nhận không phải lỗi của người sử dụng đất, nhưng điều này lại làm ảnh hưởng đến quyền của người sử dụng đất, nhất là quyền giao dịch quyền sử dụng đất, khi mà pháp luật đặt ra điều kiện phải có Giấy chứng nhận mới được thực hiện quyền. Chỉ có trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp có thể thực hiện sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất, hoặc trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất có thể thực hiện khi đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận mà không cần phải có Giấy chứng nhận.

---

<sup>48</sup> Khoản 2 Điều 97 Luật Đất đai 2013.

<sup>49</sup> Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014.

<sup>50</sup> Mục 5 Báo cáo 193/BC-BTNMT ngày 06/9/2012, trang 21.

Tuy nhiên, theo tác giả, việc người sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận chủ yếu là ảnh hưởng đến quyền lợi của người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân, nhất là những trường hợp đang sử dụng đất ổn định, lâu dài. Đối với tổ chức kinh tế trong nước là một trong những chủ thể sử dụng đất cho mục đích kinh doanh, tìm kiếm lợi nhuận, thì quyền sử dụng đất chủ yếu được xác lập từ việc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, hoặc nhận chuyển quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư. Nếu chưa được cấp Giấy chứng nhận thì nguyên nhân phần lớn là do tổ chức kinh tế chưa hoàn thành nghĩa vụ giải phóng mặt bằng, hoặc chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.

*Do đó, theo tác giả, yêu cầu phải có Giấy chứng nhận mới được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đặt ra cho tổ chức kinh tế, cũng như các chủ thể sử dụng đất để đầu tư kinh doanh khác, là phù hợp và cần được duy trì, nhằm hạn chế tình trạng đầu cơ, trục lợi từ đất đai, và nhằm đảm bảo tổ chức kinh tế thực hiện đúng nghĩa vụ của mình đối với Nhà nước, đảm bảo thực hiện dự án như đã cam kết khi xin phép đầu tư và sử dụng đất cho dự án.*

#### 2.1.1.2. Quyền sử dụng đất không có tranh chấp

Như đã phân tích, việc tổ chức kinh tế thực hiện quyền giao dịch quyền sử dụng đất, cụ thể là quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện tổ chức kinh tế đang thực hiện quyền tài sản của mình đối với quyền sử dụng đất. Hay nói cách khác, tổ chức kinh tế phải là chủ sở hữu của tài sản quyền sử dụng đất thì mới đủ tư cách đưa quyền sử dụng đất của mình vào giao dịch, chuyển nhượng cho chủ thể khác. Nếu quyền sử dụng đất chuyển nhượng có tranh chấp thì chưa thể xác định tổ chức kinh tế là chủ thể thực sự có quyền hợp pháp đối với diện tích đất chuyển nhượng. Vì vậy, muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì tổ chức kinh tế chỉ có thể thực hiện sau khi tranh chấp đã được giải quyết và quyền sử dụng đất được xác định là của chính tổ chức kinh tế, nhằm tránh lồi kéo thêm bên nhận chuyển nhượng làm phức tạp thêm quan hệ.

Tuy nhiên, dấu hiệu nào để xác định quyền sử dụng đất đang có tranh chấp lại không được pháp luật đất đai quy định. Luật Đất đai 2013 đưa ra định nghĩa: tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai<sup>51</sup>. Khi tranh chấp xảy ra, nếu không tự hòa giải được, người sử dụng đất phải đưa tranh chấp đất đai đến hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã<sup>52</sup>. Nếu hòa giải không thành thì tranh chấp đất đai mới được đưa đến cơ quan có thẩm quyền giải quyết<sup>53</sup>. Theo đó, luật chỉ đặt ra trình tự, thủ tục để giải quyết tranh chấp đất đai. Tuy có định nghĩa thế nào là tranh chấp đất đai, nhưng nội hàm của định nghĩa này khá rộng, bao gồm cả tranh chấp về quyền và nghĩa vụ. Điều này dễ dẫn đến sự lạm dụng tranh chấp, gây cản trở việc thực hiện quyền sử dụng đất hợp pháp, trong đó có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế nói riêng và của người sử dụng đất nói chung. Bởi lẽ, bản chất tranh chấp bắt nguồn từ sự bất đồng giữa các chủ thể, xuất phát từ ý chí của họ, nhưng không phải là hành vi vi phạm pháp luật, nên không thể kiểm soát. Nếu không có một dấu hiệu, một cơ sở hợp lý để xác định có hay không có tranh chấp đang diễn ra đối với một diện tích đất nhất định, thì quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong nước có thể dễ dàng bị cản trở bởi những lý do nhất định từ phía người sử dụng đất khác, các chủ thể cạnh tranh, hoặc kể cả từ cơ quan, cán bộ có thẩm quyền.

Góp phần giải quyết vấn đề này, Luật Đất đai 2013 đã quy định về việc xây dựng hệ thống thông tin đất đai chứa đựng cơ sở dữ liệu đất đai<sup>54</sup>, song song đó là hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai<sup>55</sup>. Dữ liệu lưu trữ trong hai hệ thống này có thông tin về việc giải quyết tranh chấp đất đai. Người sử dụng đất có thể khai thác thông tin từ hệ thống thông tin đất đai, còn cơ quan có thẩm quyền có thể khai thác thông tin từ cả hai hệ

---

<sup>51</sup> Khoản 24 Điều 3 Luật Đất đai 2013.

<sup>52</sup> Điều 202 Luật Đất đai 2013.

<sup>53</sup> Điều 203 Luật Đất đai 2013.

<sup>54</sup> Từ Điều 120 đến Điều 124 Luật Đất đai 2013

<sup>55</sup> Điều 200 Luật Đất đai 2013

thông. Theo đó, có thể xem dữ liệu về giải quyết tranh chấp đất đai được trích xuất từ hệ thống thông tin là cơ sở để xác định một diện tích đất có hay không có sự tranh chấp.

Tuy nhiên, việc xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, xây dựng hệ thống thông tin đất đai và đưa hệ thống này vào vận hành không phải là việc làm trong một sớm một chiều. Các giao dịch trên thực tế không thể dừng lại để chờ được kiểm chứng thông tin từ một hệ thống thông tin chưa xây dựng xong mà chắc chắn có nhiều thông tin tranh chấp chưa được cập nhật. Hơn nữa, trong quy định liên quan tranh chấp đất đai và quyền của người sử dụng đất của Luật Đất đai 2013 cũng chưa khẳng định việc sử dụng dữ liệu từ hệ thống thông tin là cơ sở chính thức xác nhận một diện tích đất không có tranh chấp để phục vụ cho nhu cầu giao dịch quyền sử dụng đất. Nếu có, thông tin này có thể chưa chắc là chính xác bởi đây là thông tin về giải quyết tranh chấp đất đai, trong khi tranh chấp là xuất phát từ ý chí của các bên, nghĩa là tranh chấp mới vẫn có thể phát sinh chưa được thể hiện trong hệ thống.

*Vì vậy, tác giả đề xuất, về dài hạn, Bộ Tài nguyên và Môi trường cần có kế hoạch và khẩn trương triển khai xây dựng hệ thống thông tin đất đai, đưa hệ thống này vào vận hành, khai thác nhằm cung cấp thông tin đất đai cho các cơ quan nhà nước, người sử dụng đất và chủ thể khác có nhu cầu. Pháp luật đất đai cần có quy định thể hiện rõ dữ liệu giải quyết tranh chấp đất đai là một trong những cơ sở xác định một diện tích đất có hay không có sự tranh chấp.*

*Hiện tại, pháp luật đất đai cần quy định một cơ sở thống nhất cho việc xác định đất đang có tranh chấp đất đai dựa trên việc đã có người nộp đơn tranh chấp và cơ quan có thẩm quyền đã thụ lý đơn với thời điểm có thể xác định ở giai đoạn đầu tiên là hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã.*

### *2.1.1.3. Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án*

Kê biên là biện pháp cưỡng chế nhằm đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ tài sản mà chủ sở hữu tài sản phải tiến hành trên cơ sở bản án, quyết định thi hành án của cơ quan có thẩm quyền. Một khi quyền sử dụng đất đã bị kê biên

thì người sử dụng đất không được quyền đưa quyền sử dụng đất vào giao dịch. Điều kiện này được đặt ra nhằm tránh sự tẩu tán tài sản, lẫn tránh nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Tuy nhiên, quy định này đã bỏ sót trường hợp quyền sử dụng đất đang được thế chấp tại tổ chức tín dụng. Thế chấp quyền sử dụng đất cũng là một biện pháp đảm bảo nợ vay, đảm bảo nghĩa vụ tài sản của người sử dụng đất. Khi đã thế chấp quyền sử dụng đất, người sử dụng đất cũng nên bị hạn chế quyền, không được thực hiện giao dịch khác đối với quyền sử dụng đất. Sự bỏ sót này của pháp luật đất đai, thực tế đã bị lạm dụng, nhất là trong trường hợp các tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để kinh doanh. Đã và đang tồn tại nhiều dự án nhà ở mà người mua chưa được cấp Giấy chứng nhận do chủ đầu tư đã thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn, dù chưa trả nợ vay nhưng vẫn ký hợp đồng để bán nhà cùng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người mua. Thiết nghĩ, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong trường hợp này cần bị hạn chế dù có thể giữa tổ chức tín dụng cho vay và chủ đầu tư đã thế chấp quyền sử dụng đất có sự thỏa thuận, trong đó tổ chức tín dụng vẫn đồng ý với việc chủ đầu tư ký hợp đồng bán nhà cùng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người mua.

*Theo đó, điều kiện quyền sử dụng đất chuyển nhượng nói riêng và quyền sử dụng đất đưa vào giao dịch nói chung không bị kê biên để đảm bảo thi hành án cần được điều chỉnh theo hướng mở rộng là quyền sử dụng đất không là đối tượng đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ tài sản.*

#### 2.1.1.4. Trong thời hạn sử dụng đất

Luật Đất đai không đưa ra định nghĩa về thời hạn sử dụng đất, nhưng có thể hiểu thời hạn sử dụng đất là khoảng thời gian mà người sử dụng đất được phép sử dụng đất<sup>56</sup>. Khoảng thời gian này có thể là một khoảng thời gian xác định, có thời hạn bắt đầu và kết thúc cụ thể; cũng có thể không xác định, được

---

<sup>56</sup> Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh (2012), *Giáo trình Luật Đất đai*, Nhà xuất bản Hồng Đức, trang 157.

sử dụng một cách ổn định, lâu dài. Tùy theo chủ thể sử dụng đất và mục đích sử dụng đất mà Luật Đất đai xác định những trường hợp được sử dụng đất ổn định lâu dài<sup>57</sup>, và những trường hợp sử dụng đất có thời hạn<sup>58</sup>.

Đối với tổ chức kinh tế, phần lớn các trường hợp thời hạn sử dụng đất được xác định theo dự án đầu tư, nghĩa là việc sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong nước là có thời hạn, trừ hai trường hợp được sử dụng ổn định lâu dài là tổ chức kinh tế chuyển mục đích sử dụng từ đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài sang đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn hoặc từ đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn sang đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài<sup>59</sup>; và tổ chức kinh tế nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với loại đất được sử dụng ổn định lâu dài<sup>60</sup>.

Khi sử dụng đất có thời hạn mà không được gia hạn khi hết hạn thì người sử dụng đất sẽ bị Nhà nước thu hồi đất<sup>61</sup>, làm chấm dứt quyền sử dụng đất. Như vậy, người sử dụng đất chỉ có quyền đối với quyền sử dụng đất của mình trong thời hạn sử dụng đất. Việc họ chỉ được tiến hành giao dịch quyền sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất, hay đang còn thời hạn sử dụng đất, theo đó, là một điều kiện hợp lý mà pháp luật đặt ra. Tuy nhiên, do có những trường hợp người sử dụng đất, bao gồm tổ chức kinh tế, được sử dụng ổn định lâu dài nên tác giả kiến nghị điều kiện “*trong thời hạn sử dụng đất*” cần được xác định rõ “*đối với trường hợp sử dụng đất có thời hạn*”.

### 2.1.2. Điều kiện có quyền

Những điều kiện thực hiện quyền được trình bày ở mục trên là những điều kiện mà tổ chức kinh tế trong nước phải đáp ứng khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mình, cho thấy tổ chức kinh tế phải có quyền chuyển nhượng thì mới tính đến việc thực hiện và đáp ứng điều kiện

---

<sup>57</sup> Điều 125 Luật Đất đai 2013.

<sup>58</sup> Điều 126 Luật Đất đai 2013.

<sup>59</sup> Khoản 3 Điều 127 Luật Đất đai 2013.

<sup>60</sup> Khoản 2 Điều 128 Luật Đất đai 2013.

<sup>61</sup> Điểm d Khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai 2013.



thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nghĩa là bên cạnh và trước khi đặt vấn đề về thực hiện quyền, tổ chức kinh tế cần phải đáp ứng các điều kiện để có quyền giao dịch quyền sử dụng đất nói chung và quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng. Bởi lẽ, dù sử dụng đất chủ yếu cho mục đích kinh doanh thu lợi nhuận, nhưng không phải tổ chức kinh tế nào cũng có quyền giao dịch đối với quyền sử dụng đất của mình, bao gồm quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo Luật Đất đai 2013, dựa trên hình thức và nguồn gốc sử dụng đất, các tổ chức kinh tế sau đây sẽ có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

- Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê<sup>62</sup>;

- Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc do được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc Nhà nước cho thuê đất trả trước tiền một lần cho cả thời gian thuê mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước<sup>63</sup>;

- Tổ chức kinh tế được phép chuyển mục đích sử dụng đất từ loại đất không thu tiền sử dụng đất sang loại đất giao có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất mà trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê<sup>64</sup>;

- Tổ chức kinh tế nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế khác, hộ gia đình, cá nhân mà đất của tổ chức kinh tế góp vốn có nguồn gốc do được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hoặc đất của hộ gia đình, cá nhân góp vốn không phải là đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm<sup>65</sup>;

---

<sup>62</sup> Khoản 2 Điều 174 Luật Đất đai 2013

<sup>63</sup> Khoản 2 Điều 176 Luật Đất đai 2013

<sup>64</sup> Điểm a Khoản 4 Điều 176 Luật Đất đai 2013.

<sup>65</sup> Khoản 1 Điều 177 Luật Đất đai 2013.

- Tổ chức kinh tế thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất mà trả tiền thuê lại đất một lần cho cả thời gian thuê<sup>66</sup>; và

- Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01/7/2004 mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê, hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 5 (năm) năm<sup>67</sup>.

Ngoài ra, khác với hộ gia đình, cá nhân, trong điều kiện có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như các quyền giao dịch quyền sử dụng đất khác của tổ chức kinh tế và cả người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, đặt ra thêm một yêu cầu là “chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất”.

Quy định trên của Luật Đất đai 2013 là sự tiếp tục kế thừa và phát triển quy định của Luật Đất đai 2003, như bổ sung trường hợp tổ chức kinh tế có quyền sử dụng đất từ nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; bỏ trường hợp tổ chức kinh tế chuyển hình thức sử dụng đất từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang giao đất có thu tiền sử dụng đất do Luật Đất đai 2013 không quy định người sử dụng đất được lựa chọn giữa sử dụng đất giao có thu tiền sử dụng đất với thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Những điều chỉnh này là tương đối phù hợp. Tuy nhiên, vẫn có một vài rắc rối từ quy định điều kiện có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế.

Thứ nhất, việc liệt kê tổ chức kinh tế có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo từng trường hợp sử dụng đất với nguồn gốc khác nhau, tuy cụ thể nhưng phức tạp, khó nhớ và cũng chưa đầy đủ. Bởi lẽ, ngoài việc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, nhận chuyển nhượng hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất, thuê lại quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, hoặc chuyển mục đích sử dụng đất, thì tổ chức kinh tế trong nước vẫn còn có

---

<sup>66</sup> Điểm a Khoản 3 Điều 149 Luật Đất đai 2013.

<sup>67</sup> Khoản 1 Điều 210 Luật Đất đai 2013.

được quyền sử dụng đất từ nhận thừa kế quyền sử dụng đất<sup>68</sup>. Với nguồn gốc tạo lập quyền sử dụng đất hợp pháp này, pháp luật đất đai không quy định rõ tổ chức kinh tế có được chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không? Khi trường hợp này xảy ra trên thực tế, cơ quan, cán bộ có thẩm quyền có thể dựa vào việc Luật Đất đai không quy định để không cho phép hoặc cản trở tổ chức kinh tế thực hiện quyền của mình.

Bên cạnh đó, dù nguồn gốc tạo lập quyền sử dụng đất có thể khác nhau như luật liệt kê, nhưng nhìn chung, để có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các tổ chức kinh tế đều giống nhau ở việc hình thức sử dụng đất phải là sử dụng đất giao có thu tiền sử dụng đất, hoặc sử dụng đất thuê mà trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Tổ chức kinh tế sử dụng đất giao không thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sẽ không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất<sup>69</sup>. Bản chất của điều kiện này chính là yêu cầu quyền sử dụng đất mà tổ chức kinh tế chuyển nhượng phải là tài sản mà tổ chức kinh tế sử dụng chính tiền vốn của mình để tạo lập nên. Khoản tiền đó có thể là khoản tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà tổ chức kinh tế trả một lần cho Nhà nước để được sử dụng đất hoặc được chuyển mục đích sử dụng đất; tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc giá trị phần vốn góp quyền sử dụng đất khi mà bên chuyển nhượng, bên góp vốn đã trả tiền sử dụng đất, hoặc tiền thuê đất cho Nhà nước. Như vậy, dù nguồn gốc sử dụng đất khác nhau, nhưng cuối cùng, để có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hình thức sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất mà tổ chức kinh tế có được cũng chỉ là một trong hai hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc hình thức thuê mà trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Việc liệt kê, quy định quyền cho từng trường hợp như Luật Đất đai, theo đó, là lặp lại, rắc rối và không cần thiết.

---

<sup>68</sup> Điểm d Khoản 1 Điều 169 Luật Đất đai 2013

<sup>69</sup> Điều 173 và Điều 175 Luật Đất đai 2013.

Thứ hai, yêu cầu “chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất” là không rõ ràng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có bắt buộc phải gắn liền với chuyển nhượng tài sản trên đất hay không, nghĩa là tổ chức kinh tế không thể chuyển nhượng chỉ riêng quyền sử dụng đất? Nếu bắt buộc, thì tài sản này là tài sản đã được xây dựng hoàn thành, hay chỉ cần là cơ sở hạ tầng chung xây dựng trên đất?

Vì vậy, tác giả kiến nghị điều chỉnh quy định về điều kiện có quyền của tổ chức kinh tế trong Luật Đất đai 2013.

*Một là, không cần thiết phải liệt kê từng trường hợp có quyền rồi lập đi lập lại sự dẫn chiếu đến điều luật khác. Chỉ cần thống nhất quy định tổ chức kinh tế có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng như có các quyền giao dịch khác, khi sử dụng đất dưới hình thức giao có thu tiền sử dụng đất, hoặc hình thức thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Ngược lại, nếu vẫn phải liệt kê, thì cần bổ sung thêm trường hợp tổ chức kinh tế nhận thừa kế quyền sử dụng đất cũng có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

*Hai là, luật cần quy định rõ: tổ chức kinh tế “chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng với tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất”, nghĩa là không được phép chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà trên đất không có tài sản gắn liền. Bởi lẽ, việc tổ chức kinh tế sử dụng đất là nhằm mục đích thực hiện một dự án đầu tư cụ thể mà tổ chức kinh tế đã xin và được cơ quan có thẩm quyền cho phép đầu tư. Theo đó, tổ chức kinh tế phải có trách nhiệm hoàn thành việc đầu tư xây dựng dự án, không thể vì lý do đã trả tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất cho Nhà nước là có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất để sang nhượng dự án, nhằm tránh tình trạng đầu cơ kiếm lời, làm lũng đoạn thị trường bất động sản, trừ trường hợp gặp khó khăn không thể tiếp tục thực hiện dự án theo quy định pháp luật.*

## **2.2. Đối với quy định chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở**

Dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở là dự án có đối tượng kinh doanh đặc thù - nhà ở - đáp ứng một trong những nhu cầu cơ bản của con

người – nhu cầu ở. Về nguyên tắc, chủ đầu tư phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng nhà ở và đưa nhà ở vào kinh doanh. Khi bán nhà, chủ đầu tư phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà nhà ở gắn liền để người mua sử dụng. Tuy nhiên, để thúc đẩy sự phát triển của thị trường nhà ở, khuyến khích các nhà đầu tư đầu tư xây dựng nhà ở đáp ứng nhu cầu xã hội và tạo điều kiện cho họ có thể huy động vốn xây dựng nhà ở từ người mua, pháp luật đất đai cho phép chủ đầu tư dự án xây dựng kinh doanh nhà ở, trong đó có tổ chức kinh tế trong nước, vẫn được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa hoàn thành việc đầu tư xây dựng nhà ở. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thể dưới hình thức phân lô bán nền hoặc gắn với chuyển nhượng một phần hay toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở<sup>70</sup>.

Lẽ tất nhiên, để được chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án nhà ở, tổ chức kinh tế trong nước nói riêng và chủ đầu tư dự án nhà ở nói chung phải đáp ứng các điều kiện mà pháp luật quy định.

Đối với trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô bán nền, các điều kiện bao gồm<sup>71</sup>:

- Dự án phải thuộc các khu vực không nằm trong địa bàn các quận nội thành của các đô thị loại đặc biệt; khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị; mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị; mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị;

- Phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện;

- Chủ đầu tư phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt; đảm bảo đã kết nối với hệ

---

<sup>70</sup> Khoản 1 Điều 194 Luật Đất đai 2013.

<sup>71</sup> Điều 41 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

thống hạ tầng chung của khu vực; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải;

- Chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan (nếu có).

- Hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tự xây dựng nhà ở phải thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng giấy phép xây dựng, tuân thủ quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị đã được phê duyệt.

Đối với trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với việc chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, chủ đầu tư phải đảm bảo:

- Có đủ các điều kiện chung để thực hiện giao dịch quyền sử dụng đất;
- Phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan (nếu có);
- Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở phải có ngành nghề kinh doanh phù hợp, phải đáp ứng các điều kiện được giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư<sup>72</sup>.

Như vậy, Luật Đất đai 2013 và văn bản hướng dẫn thi hành đã quy định cụ thể về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền và chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đối với dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở. Đây là những điều kiện mà trong Luật Đất đai 2003 và văn bản hướng dẫn thi hành chưa được quy định, dẫn đến tình trạng đầu cơ đất nền, đầu cơ dự án, cũng như trên thực tế khó xác định rõ chủ thể nào được phép nhận chuyển nhượng dự án.

---

<sup>72</sup> Điều 42 Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

Tuy nhiên, quy định của Luật Đất đai 2013 vẫn chưa đầy đủ bởi thiếu quy định về thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền và chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án. Đây cũng là một tồn đọng của Luật Đất đai 2003 khi chủ yếu chỉ có quy định về thủ tục chuyển nhượng dự án có sử dụng đất của pháp luật đất đai và pháp luật kinh doanh bất động sản<sup>73</sup>. Hơn nữa, pháp luật đất đai giai đoạn này dường như xác định chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với dự án đầu tư<sup>74</sup> là khác với chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất do hai hoạt động này được điều chỉnh bởi những quy định khác nhau. Theo đó, càng cho thấy chưa có quy định cụ thể về thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở. Thậm chí, nếu cho rằng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án là cách gọi khác của chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất thì quy định của cả pháp luật đất đai và pháp luật kinh doanh bất động sản đều thiếu thủ tục chuyển nhượng một phần dự án.

Theo dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi, vấn đề chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản cũng được quy định cụ thể về điều kiện, thủ tục thực hiện...v.v<sup>75</sup>, nhưng đối với thủ tục chuyển nhượng một phần diện tích đất trong dự án bất động sản lại quy định thực hiện theo pháp luật về đất đai<sup>76</sup>.

*Như vậy, theo tác giả, pháp luật đất đai cần có quy định cụ thể về thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án. Thủ tục này có thể được điều chỉnh bởi văn bản hướng dẫn thi hành luật, cụ thể là trong một thông tư do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành. Đối với thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền là vấn đề có liên quan pháp luật nhà ở, có thể do văn bản hướng*

---

<sup>73</sup> Phần V Thông tư liên tịch 14/2008/TTLT-BTC-BTNMT ngày 31/01/2008; Điều 6 đến Điều 9 Nghị định 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007; và Phần II Thông tư 13/2008/TT-BXD ngày 21/5/2008.

<sup>74</sup> Điều 101 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004, được điều chỉnh bởi Khoản 8 Điều 2 Nghị định 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006.

<sup>75</sup> Điều 43 đến Điều 46, Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản.

<sup>76</sup> Khoản 6 Điều 47, Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản.

*dẫn thi hành Luật Nhà ở điều chỉnh. Tuy nhiên, dù các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án, hay thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền, thậm chí thủ tục chuyển nhượng dự án đầu tư do cơ quan có thẩm quyền nào (chủ yếu là Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Xây dựng) ban hành đi nữa, thì giữa các cơ quan này, khi soạn thảo và ban hành quy định, cần có sự phối hợp thống nhất với nhau, bởi việc chuyển nhượng dự án hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền dự án là có mối liên hệ mật thiết với nhau.*

Ngoài ra, Luật Đất đai 2013 còn quy định về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê với điều kiện phải có đủ các điều kiện chung để thực hiện giao dịch quyền sử dụng đất, và dự án phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt. Quy định này chỉ là những điều kiện cơ bản, vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể. Vì vậy, đây cũng là nội dung liên quan quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế nói riêng và các chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê nói chung cần sớm được điều chỉnh bởi văn bản hướng dẫn thi hành của Luật Đất đai 2013.

### **2.3. Đối với quy định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thoả thuận giữa các bên, theo đó bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển giao đất và quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, còn bên nhận chuyển nhượng trả tiền cho bên chuyển nhượng theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai<sup>77</sup>.

Về cơ bản, theo pháp luật dân sự, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm các nội dung sau: tên, địa chỉ của các bên; quyền, nghĩa vụ

---

<sup>77</sup> Điều 697 Bộ luật Dân sự 2005.



của các bên; loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng đất; thời hạn sử dụng đất của bên chuyển nhượng; thời hạn sử dụng đất còn lại của bên nhận chuyển nhượng; giá chuyển nhượng; phương thức, thời hạn thanh toán; quyền của người thứ ba đối với đất chuyển nhượng; các thông tin khác liên quan đến quyền sử dụng đất; trách nhiệm của các bên khi vi phạm hợp đồng<sup>78</sup>.

Luật Đất đai 2013 không quy định mẫu và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Điều này có nghĩa là tổ chức kinh tế và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tổ chức kinh tế được tự thỏa thuận linh hoạt, chủ động với nhau về nội dung của hợp đồng, miễn là không trái với quy định pháp luật. Thông thường, cũng cần có những nội dung cơ bản nêu trên. Ngoài ra, các bên có thể thỏa thuận thêm những điều khoản phù hợp và cần thiết khác.

Tuy không quy định mẫu hợp đồng, nhưng theo pháp luật đất đai, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thể phải được công chứng hoặc chứng thực. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà cả hai bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng đều không phải là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản thì được công chứng hoặc chứng thực. Việc công chứng thực hiện tại các tổ chức hành nghề công chứng, việc chứng thực thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã<sup>79</sup>

Như vậy, tuy vẫn giữ việc công chứng hoặc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng và hợp đồng, văn bản giao dịch quyền sử dụng đất nói chung như quy định của Luật Đất đai 2003, nhưng

---

<sup>78</sup> Điều 698 Bộ Luật Dân sự 2005.

<sup>79</sup> Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013.

khác với Luật Đất đai 2003, trong Luật Đất đai 2013, việc công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là bắt buộc trong mọi trường hợp; đồng thời cũng không phân biệt phải có chứng nhận của công chứng nếu cả hai bên không phải là hộ gia đình, cá nhân hoặc được lựa chọn chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp xã nếu một bên là hộ gia đình, cá nhân.

Quy định nêu trên của Luật Đất đai 2013 về việc công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dù có phần nào hợp lý nhưng vẫn nảy sinh bất cập, có thể gây rắc rối khi triển khai trên thực tế.

Thứ nhất, trong điều kiện còn thiếu thốn về cơ sở vật chất và yếu kém về năng lực của cán bộ phục vụ công tác quản lý đất đai hiện nay ở Ủy ban nhân dân cấp xã, việc không phân biệt rõ tổ chức kinh tế khi thực hiện giao dịch quyền sử dụng đất nói chung và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng phải công chứng tại tổ chức hành nghề công chứng hay chứng thực tại Ủy ban nhân dân cấp xã, nghĩa là có thể lựa chọn chứng thực tại Ủy ban nhân dân cấp xã, có thể dẫn đến tình trạng quá tải khi các giao dịch dồn về chứng thực tại Ủy ban nhân dân cấp xã. Hơn nữa, xét về chuyên môn, cán bộ tại Ủy ban nhân dân cấp xã sẽ có hạn chế hơn so với công chứng viên đã được đào tạo để hành nghề công chứng.

Thứ hai, việc Luật Đất đai 2013 tiếp tục quy định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng hoặc chứng thực là không phù hợp với quy định của Luật Công chứng 2006 và thực tiễn công chứng, chứng thực hiện nay đối với giao dịch liên quan bất động sản tại các địa phương. Bởi Luật Công chứng 2006 đã quy định các hợp đồng, giao dịch về bất động sản, bao gồm cả chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền công chứng của công chứng viên thuộc tổ chức hành nghề công chứng<sup>80</sup>. Thực tế tại các địa phương sau thời điểm Luật Công chứng 2006 có hiệu lực thi hành, Ủy ban

---

<sup>80</sup> Điều 37 Luật Công chứng 2006.

nhân dân cấp tỉnh đều đã ban hành văn bản chuyển giao phần lớn thẩm quyền chứng thực hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất và bất động sản khác từ Ủy ban nhân dân cấp xã sang tổ chức hành nghề công chứng. Ví dụ tại Lâm Đồng là Quyết định số 34/2010/QĐ-UBND ngày 15/10/2010; tại Thành phố Hồ Chí Minh là Quyết định số 31/2011/QĐ-UBND ngày 20/5/2011; tại Bình Dương là Quyết định 37/2010/QĐ-UBND ngày 03/11/2010, tại Khánh Hòa là Quyết định số 21/2013/QĐ-UBND ngày 11/10/2013, tại Bắc Giang là Quyết định số 404/2014/QĐ-UBND ngày 03/07/2014, tại Nam Định là quyết định số 10/2014/QĐ-UBND ngày 10/04/2014...v.v. Theo đó, quy định của Luật Đất đai 2013 có thể dẫn đến sự xáo trộn khi thẩm quyền này lại được san sẻ, chuyển ngược từ tổ chức hành nghề công chứng về lại Ủy ban nhân dân cấp xã. Liệu Ủy ban nhân dân cấp xã có đảm nhận tốt trách nhiệm này?

Thứ ba, Luật Đất đai 2013 chỉ không bắt buộc công chứng hoặc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản. Điều này sẽ phù hợp nếu hiểu tương tự như quy định của Luật Nhà ở 2005<sup>81</sup>, nghĩa là sự loại trừ này dành cho tổ chức có chức năng kinh doanh bất động sản. Thế nhưng, Luật Đất đai 2013 lại sử dụng thuật ngữ “tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản”. Theo Luật Kinh doanh bất động sản 2006, hoạt động kinh doanh bất động sản bao gồm kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ bất động sản (như môi giới, định giá, tư vấn, đấu giá, quảng cáo, quản lý, sàn giao dịch bất động sản)<sup>82</sup>. Như vậy, tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản bao gồm tổ chức kinh doanh bất động sản và tổ chức kinh doanh dịch vụ bất động sản. Quy định của Luật Đất đai 2013, theo đó, tạo ra sự không bình đẳng bởi tổ chức kinh doanh dịch vụ bất động sản không có chức năng kinh doanh bất động sản như tổ chức kinh tế hoạt động trong lĩnh vực khác, nhưng khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không bắt buộc phải

<sup>81</sup> Điều 93 Luật Nhà ở 2005.

<sup>82</sup> Khoản 1, 2 và 3 Điều 4 Luật Kinh doanh bất động sản 2006

công chứng hoặc chứng thực hợp đồng, trong khi lại bắt buộc đối với tổ chức kinh tế hoạt động trong lĩnh vực khác.

Thứ tư, pháp luật đất đai đã đặt ra các điều kiện ràng buộc cụ thể để có quyền, để thực hiện quyền và thậm chí cả để nhận quyền sử dụng đất mà các bên trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải tuân thủ. Về thủ tục lại đặt ra thêm yêu cầu phải công chứng, hoặc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất làm thủ tục càng rắc rối. Nếu xem quyền sử dụng đất là tài sản của người sử dụng đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một giao dịch dân sự mà người sử dụng đất, cụ thể ở đây là tổ chức kinh tế, thực hiện đối với tài sản của mình, thì sự ràng buộc phải công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không để các bên thỏa thuận là sự can thiệp quá sâu và không cần thiết của pháp luật vào giao dịch của các bên.

Vì vậy, tác giả có một số đề xuất sau đây.

- Khi tổ chức kinh tế nói riêng và người sử dụng đất nói chung thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng như thực hiện các giao dịch quyền sử dụng đất khác, pháp luật đất đai *không nên bắt buộc công chứng hoặc chứng thực các hợp đồng, văn bản giao dịch. Việc công chứng, hay chứng thực là theo yêu cầu của các bên.* Các bên giao dịch cần phải tự chịu trách nhiệm về quyết định và hành vi của mình bởi đây là sự tự nguyện thỏa thuận của họ. Nếu muốn đảm bảo an toàn và bảo vệ lợi ích của mình mà không thể tự mình đảm bảo thì một trong các bên hoặc các bên có thể thỏa thuận yêu cầu công chứng, hoặc chứng thực hợp đồng, văn bản giao dịch. Việc không bắt buộc công chứng hoặc chứng thực hợp đồng, văn bản giao dịch quyền sử dụng đất còn xuất phát từ quy định về thời điểm có hiệu lực của giao dịch quyền sử dụng đất sẽ được tác giả phân tích ở mục tiếp theo.

- Dù việc công chứng hoặc chứng thực là bắt buộc hay không bắt buộc thì *không nên quy định thẩm quyền chứng thực hợp đồng, văn bản giao dịch quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp xã* vì những điều kiện hạn

chế về năng lực cán bộ và cơ sở vật chất tại Ủy ban nhân dân cấp xã. Nên giao thẩm quyền công chứng hợp đồng, văn bản giao dịch quyền sử dụng đất cho công chứng viên của tổ chức hành nghề công chứng như quy định của Luật Công chứng 2006. Tuy nhiên, có thể duy trì thẩm quyền này cho Ủy ban nhân dân xã các vùng sâu, vùng xa, miền núi, hải đảo nhằm tạo thuận tiện cho người dân tại địa phương không phải mất thời gian và chi phí đi lại; hơn nữa, ở những vùng này, việc sử dụng đất sẽ không nhiều biến động và phức tạp như các khu vực đô thị, nên cán bộ quản lý đất đai với việc nắm vững tình hình đất đai tại địa phương thì có thể chứng thực cho các giao dịch quyền sử dụng đất.

- Trong trường hợp vẫn duy trì quy định về công chứng, chứng thực như Luật Đất đai 2013, thì cần điều chỉnh việc *không bắt buộc công chứng hoặc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là “tổ chức có chức năng kinh doanh bất động sản”*, chứ không phải là “tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản” như hiện nay cho thống nhất với quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Nhà ở.

#### **2.4. Đối với quy định về thời điểm có hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

Thực chất, đây cũng là quy định về thời điểm có hiệu lực của các giao dịch quyền sử dụng đất. Kể từ thời điểm này, quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế đối với quyền sử dụng đất chuyển nhượng sẽ được chuyển giao cho bên nhận chuyển nhượng, bao gồm cả những rủi ro, nếu có.

Theo quy định của Bộ luật Dân sự 2005, việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai<sup>83</sup>. Cụ thể hơn, Luật Đất đai 2013 xác định việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền

---

<sup>83</sup> Điều 692 Bộ luật Dân sự 2005

sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính<sup>84</sup>.

Đề đăng ký vào Sổ địa chính, tổ chức kinh tế và bên nhận chuyển nhượng phải tiến hành thủ tục đăng ký đất đai (đăng ký biến động do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất) tại Văn phòng đăng ký đất đai (theo Luật Đất đai 2003 là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất). Trên cơ sở đó, bên nhận chuyển nhượng sẽ được cấp Giấy chứng nhận cho diện tích mà họ nhận chuyển nhượng và thông tin về việc sử dụng đất của họ sẽ được ghi nhận vào Sổ địa chính.

Quy định về thời điểm có hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất như trên là tương đối phù hợp. Bởi lẽ, Văn phòng đăng ký đất đai là đơn vị sự nghiệp công có chức năng thực hiện đăng ký đất đai và tài sản khác gắn liền với đất; xây dựng, quản lý, cập nhật, chỉnh lý thống nhất hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai; thông kê, kiểm kê đất đai; và cung cấp thông tin đất đai<sup>85</sup>. Với việc quản lý thông tin và nắm rõ tình hình đất đai và bất động sản gắn liền trên đất, khi Văn phòng đăng ký đất đai tiếp nhận việc đăng ký giao dịch quyền sử dụng đất, trong đó có chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sẽ có điều kiện kiểm tra tính hợp pháp của giao dịch, đảm bảo quyền lợi của các bên giao dịch. Đây cũng chính là lý do mà ở mục trước, tác giả đề xuất không nên bắt buộc phải công chứng hoặc chứng thực hợp đồng, văn bản giao dịch quyền sử dụng đất, bởi một lần nữa, khi đăng ký đất đai, tính hợp pháp của giao dịch cũng sẽ được kiểm tra cụ thể, rõ ràng hơn bởi Văn phòng đăng ký đất đai. Bên cạnh đó, quy định về thời điểm có hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Luật Đất đai 2013 đã cho thấy sự thống nhất giữa pháp luật đất đai và pháp luật dân sự về vấn đề này.

Tuy nhiên, do quy định khi tổ chức kinh tế chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản thuộc sở hữu có trên đất, cũng như thực tế đất và

---

<sup>84</sup> Khoản 7 Điều 95 và Khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013.

<sup>85</sup> Khoản 1 Điều 5 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

bất động sản trên đất là một khối gắn liền với nhau, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế thường gắn liền với chuyển nhượng tài sản trên đất, nhất là trường hợp tổ chức kinh tế đầu tư xây dựng nhà ở để bán, nên hiện đang tồn tại mâu thuẫn giữa Luật Đất đai 2013 và Luật Nhà ở 2006 về thời điểm có hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là nhà ở.

Theo quy định của Luật Nhà ở 2006, quyền sở hữu nhà ở được chuyển cho bên mua kể từ thời điểm hợp đồng được công chứng đối với giao dịch về nhà ở giữa cá nhân với cá nhân hoặc đã giao nhận nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng đối với giao dịch về nhà ở mà một bên là tổ chức kinh doanh nhà ở<sup>86</sup>.

Như vậy, trong trường hợp tổ chức kinh tế bán nhà cùng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở và thời điểm chuyển quyền sử dụng đất là khác nhau: đối với nhà ở trên đất là thời điểm bàn giao nhà, còn đối với quyền sử dụng đất là thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính. Thực tế, từ thời điểm bàn giao nhà đến khi tổ chức kinh tế bán nhà tiến hành đăng ký để cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người mua là khoảng thời gian khá dài. Trong khoảng thời gian này, nếu rủi ro hoặc tranh chấp nảy sinh đối với nhà và quyền sử dụng đất thì việc giải quyết sẽ không phải là đơn giản khi quyền sở hữu nhà đã được chuyển giao, còn quyền sử dụng đất vẫn chưa được chuyển giao.

Trong dự thảo Luật Nhà ở, mâu thuẫn này vẫn chưa được giải quyết khi dự thảo vẫn quy định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng về nhà ở do các bên thỏa thuận; trường hợp các bên không có thỏa thuận thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng về nhà ở là thời điểm công chứng, chứng thực hợp đồng nếu hợp đồng phải công chứng, chứng thực, hoặc là thời điểm hai bên ký kết hợp đồng nếu hợp đồng không phải công chứng, chứng thực<sup>87</sup>.

---

<sup>86</sup> Khoản 5 Điều 93 Luật Nhà ở 2006.

<sup>87</sup> Khoản 4 Điều 118 Dự thảo Luật Nhà ở ngày 07/8/2014.

Chưa kể trường hợp, ngoài nhà ở, đối với các công trình xây dựng khác trên đất như văn phòng, nhà xưởng, trung tâm thương mại, pháp luật cũng chưa có quy định cụ thể về thời điểm chuyển giao quyền sở hữu các tài sản này.

Vì vậy, tác giả đề xuất giữa pháp luật đất đai và pháp luật nhà ở, cũng như quy định về các bất động sản khác trên đất (nếu có) cần có sự thống nhất về thời điểm có hiệu lực của giao dịch hay thời điểm chuyển giao quyền sở hữu nhà ở, bất động sản khác trên đất và thời điểm chuyển giao quyền sử dụng đất, không nên tách rời thành những quy định với thời điểm khác nhau như hiện nay. Nếu lấy đất đai là bất động sản cơ bản mà các bất động sản khác, bao gồm nhà ở, phải gắn liền thì nên lấy trọng tâm đất để quản lý và xác định thời điểm chuyển giao quyền theo pháp luật đất đai. Bởi lẽ, như đã phân tích, quy định của Luật Đất đai 2013 đã tương đối phù hợp về thời điểm có hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hơn nữa, Luật Đất đai 2013 chỉ mới có hiệu lực thi hành vài tháng từ ngày 01/7/2014, việc điều chỉnh ngay quy định của luật là không khả thi. Trong khi đó, Luật Nhà ở đang được dự thảo sửa đổi nên việc điều chỉnh quy định của Luật Nhà ở thống nhất với quy định của Luật Đất đai 2013 cũng là phù hợp.

## **2.5. Đối với một số vấn đề khác liên quan**

### *Sự phân biệt giữa tổ chức kinh tế và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài*

Như đã phân tích tại Chương 1, có sự khác nhau trong việc xác định thế nào là tổ chức kinh tế giữa pháp luật đất đai và pháp luật doanh nghiệp, pháp luật đầu tư. Điều này gây nên sự lúng túng cho cả cơ quan quản lý và bản thân các tổ chức kinh tế hay các doanh nghiệp trong việc xác định quyền, nghĩa vụ khi sử dụng đất của tổ chức kinh tế là doanh nghiệp theo Luật Doanh nghiệp 2005 và Luật Đầu tư 2005. Nếu theo quy định của hai lĩnh vực pháp luật này, tổ chức kinh tế sẽ bao gồm các doanh nghiệp dù nguồn vốn đầu tư là trong hay ngoài nước nhưng được thành lập, hoạt động tại Việt Nam. Nhà nước cam kết đối xử bình đẳng trước pháp luật đối với các nhà đầu tư thuộc mọi thành phần kinh tế, giữa đầu tư trong nước và đầu tư nước ngoài; khuyến



khích và tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động đầu tư<sup>88</sup>, bảo đảm sự bình đẳng trước pháp luật của các doanh nghiệp không phân biệt hình thức sở hữu và thành phần kinh tế<sup>89</sup>. Cam kết đảm bảo bình đẳng, không phân biệt đối xử này đáng lẽ phải bao gồm luôn cả trong việc khai thác, sử dụng đất đai. Thế nhưng, pháp luật đất đai lại có sự phân biệt đối xử về việc tạo lập quyền sử dụng đất, về quyền và nghĩa vụ của chủ thể sử dụng đất là tổ chức kinh tế trong nước và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Ngay cả trong việc gọi tên chủ thể đã cho thấy sự khác nhau. Tổ chức kinh tế trong luật đất đai chỉ là những doanh nghiệp có nguồn vốn đầu tư trong nước. Nếu có vốn đầu tư nước ngoài thì không được gọi là tổ chức kinh tế, mà là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

Vấn đề đặt ra là khoảng cách phân biệt giữa hai chủ thể này, tuy vẫn còn nhưng đang dần được rút ngắn lại. Nếu trong Luật Đất đai 2003, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được giao đất<sup>90</sup>, không được tặng cho quyền sử dụng đất<sup>91</sup>, thì ở Luật Đất đai 2013, chủ thể này đã được giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê<sup>92</sup>, thậm chí được giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm không nhằm mục đích kinh doanh<sup>93</sup>; được tặng cho quyền sử dụng đất và có quyền như tổ chức kinh tế trong nước trong một số trường hợp như doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài hình thành do nhận chuyển nhượng cổ phần là doanh nghiệp mà bên Việt Nam chiếm tỉ lệ cổ phần chi phối theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp<sup>94</sup>, hoặc doanh nghiệp liên doanh giữa tổ chức, cá nhân nước ngoài với tổ chức kinh tế mà tổ chức kinh tế góp vốn bằng quyền sử dụng đất do được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất

---

<sup>88</sup> Khoản 2 Điều 4 Luật Đầu tư 2005

<sup>89</sup> Khoản 1 Điều 5 Luật Doanh nghiệp 2005

<sup>90</sup> Điều 33, 34 và 35 Luật Đất đai 2003

<sup>91</sup> Khoản 3 Điều 119 Luật Đất đai 2003

<sup>92</sup> Khoản 3 Điều 55 Luật Đất đai 2013

<sup>93</sup> Khoản 2 Điều 57 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

<sup>94</sup> Điểm b Khoản 4 Điều 183 Luật Đất đai 2013.

một lần cho cả thời gian thuê, do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tiền đã trả cho Nhà nước hoặc tiền nhận chuyển nhượng đã trả không có nguồn gốc ngân sách nhà nước<sup>95</sup>, hoặc doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mà trả tiền thuê đất, thuê lại đất một lần cho cả thời gian thuê<sup>96</sup>.

Như vậy, tuy phân biệt giữa tổ chức kinh tế và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, nhưng Luật Đất đai 2013 cũng có sự lúng túng trong việc xác định quyền của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, với một số trường hợp có quyền như tổ chức kinh tế. Việc duy trì quy định như thế khiến cho quy định của Luật Đất đai 2013 trở nên rắc rối, khó hiểu, nhất là đối với người sử dụng đất.

Theo tác giả, hiện nay, Luật Đất đai 2013 đã không còn phân biệt hình thức sử dụng đất giữa các chủ thể sử dụng đất, trong đó có tổ chức kinh tế trong nước và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài; đồng thời, cùng với việc cố gắng rút ngắn khoảng cách về quyền giao dịch quyền sử dụng đất giữa hai chủ thể này, thì các nhà làm luật cũng nên cân nhắc việc *xác định tổ chức kinh tế là chủ thể sử dụng đất trong luật đất đai thống nhất với quy định của pháp luật về doanh nghiệp và pháp luật về đầu tư. Nghĩa là, không phân biệt tổ chức kinh tế và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài là hai chủ thể sử dụng đất khác nhau, mà là một chủ thể: tổ chức kinh tế sẽ bao gồm cả doanh nghiệp trong nước và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.* Bởi lẽ, như phân tích, ranh giới quyền và nghĩa vụ giữa tổ chức kinh tế và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đang dần trở nên không còn ý nghĩa. Điều này cũng là nhằm thực hiện đúng cam kết của nhà nước trong chính sách đầu tư, đảm bảo bình đẳng giữa các nhà đầu tư không phân biệt nguồn vốn đầu tư.

*Thanh toán trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế*

---

<sup>95</sup> Khoản 1 Điều 184 Luật Đất đai 2013

<sup>96</sup> Khoản 2 Điều 185 Luật Đất đai 2013

Hiện chưa có quy định cụ thể về phương thức thanh toán trong giao dịch quyền sử dụng đất nói chung và trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế nói riêng. Việc thanh toán do các bên thỏa thuận và chủ yếu là trực tiếp bằng tiền mặt giữa các bên. Một số tổ chức kinh tế hiện nay, cụ thể là các doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở để bán thường thỏa thuận với bên nhận chuyển nhượng việc lựa chọn phương thức thanh toán bằng tiền mặt hoặc bằng chuyển khoản qua ngân hàng. Tuy nhiên, việc thanh toán không bằng tiền mặt qua ngân hàng chưa thực sự trở thành thói quen của các bên tham gia giao dịch. Điều này là một trong những nguyên nhân làm giảm tính minh bạch trong thị trường quyền sử dụng đất nói riêng và thị trường bất động sản nói chung bởi Nhà nước không kiểm soát được giá cả bất động sản và có thể thất thu thuế, cũng như khó ngăn chặn hiện tượng rửa tiền trong kinh doanh bất động sản.

Trong dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi tháng 5/2014, việc thanh toán vẫn quy định theo hướng cho phép các bên lựa chọn giữa thanh toán thông qua ngân hàng hoặc thanh toán trực tiếp<sup>97</sup>. Quy định này có thể sẽ được tiếp tục thảo luận. Tuy nhiên, theo tác giả, có thể chấp nhận việc lựa chọn phương thức thanh toán bằng tiền mặt hoặc không bằng tiền mặt qua ngân hàng trong giao dịch quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình, cá nhân với nhau. Nhưng *trong trường hợp tổ chức kinh tế chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận thanh toán thì pháp luật nên quy định bắt buộc thực hiện theo phương thức thanh toán không bằng tiền mặt qua ngân hàng, nhằm góp phần minh bạch hóa thị trường bất động sản.*

---

<sup>97</sup> Khoản 1 Điều 18 dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi tháng 5/2014.

## ***Kết luận chương 2***

Trong chương 2, luận văn nghiên cứu khảo sát làm rõ một số nội dung chính của pháp luật về quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong nước. Thông qua sự đánh giá thực trạng pháp luật, tác giả đã mạnh dạn đưa ra những đề xuất của mình với hi vọng giải quyết các thực trạng đó. Cụ thể như:

- Thực trạng pháp luật về điều kiện thực hiện quyền với những đề xuất trong việc xác định thế nào là đất có tranh chấp; quyền sử dụng đất đang được sử dụng để đảm bảo nghĩa vụ; và xác định rõ quy định còn thời hạn sử dụng đất cho trường hợp sử dụng đất có thời hạn.

- Thực trạng pháp luật về điều kiện có quyền với đề xuất thống nhất quy định tổ chức kinh tế có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng như có các quyền giao dịch khác, khi sử dụng đất dưới hình thức giao có thu tiền sử dụng đất, hoặc hình thức thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; đồng thời phải có tài sản thuộc sở hữu của tổ chức kinh tế gắn liền với diện tích đất chuyển nhượng.

- Thực trạng pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án nhà ở và việc cần có thủ tục điều chỉnh hoạt động này.

- Thực trạng pháp luật về công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đề xuất để cho các bên tự chọn lựa việc có hay không công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và một số đề xuất liên quan.

- Vấn đề thời điểm có hiệu lực của các giao dịch quyền sử dụng đất trong sự cần thiết thống nhất với thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở khi bán nhà cùng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Thống nhất xác định giữa tổ chức kinh tế và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và yêu cầu thanh toán không bằng tiền mặt qua ngân hàng.

## KẾT LUẬN

Trong phạm vi nghiên cứu và thực hiện đề tài, tác giả bước đầu làm rõ các khái niệm chung nhất về tổ chức kinh tế trong nước theo qui định của pháp luật doanh nghiệp và pháp luật đất đai. Sự khác nhau cơ bản và chưa thể giải quyết được giữa hai ngành luật này chủ yếu là căn cứ vào nguồn vốn xác lập doanh nghiệp và căn cứ vào quốc tịch doanh nghiệp. Trong phạm vi của đề tài, tổ chức kinh tế được xác định là chủ thể sử dụng đất do vậy “khái niệm” về tổ chức kinh tế trong nước sẽ được hiểu chủ yếu theo quy định trong pháp luật đất đai.

Bất cứ tổ chức nào, bao giờ cũng được hình thành cũng vì những mục tiêu nhất định, đối với tổ chức kinh tế, đây là một dạng tổ chức được hình thành trong đời sống xã hội với mục tiêu chính là tiến hành các hoạt động kinh doanh để sinh lời. Mục tiêu lợi nhuận trong việc sử dụng đất là đặc trưng của tổ chức kinh tế. Do vậy trong quá trình khai thác sử dụng đất, cũng như các chủ thể khác, pháp luật đã xác nhận quyền chuyển quyền sử dụng đất trong đó có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng là hoạt động kinh doanh thu lợi nhuận của tổ chức kinh tế. Thông qua hoạt động này có thể tạo ra lợi nhuận góp phần củng cố, duy trì và phát triển tổ chức kinh tế, thúc đẩy thị trường quyền sử dụng đất và thị trường kinh doanh bất động sản, hơn nữa với việc thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tổ chức kinh tế trong nước sẽ đóng góp cho ngân sách nhà nước, tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

Việc tổ chức kinh tế trong nước thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thực hiện một quyền quan trọng mà tổ chức kinh tế được hưởng và được đảm bảo khi có đủ điều kiện theo quy định chung và các điều kiện cụ thể như đã phân tích. Tuy nhiên trong thực tiễn áp dụng quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tổ chức kinh tế trong nước còn tùy vào các điều kiện, trường hợp cụ thể để thực hiện quyền của mình theo quy định như: chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư kinh doanh

nhà ở, trong các trường hợp phân lô bán nền, chuyển nhượng dự án...v.v. trong mỗi trường hợp quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều vấp phải những khó khăn vướng mắc nhất định cần được tháo gỡ như: vướng mắc trong việc xác định tranh chấp đất đai, thực trạng về công chứng các giao dịch về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, khó khăn trong việc triển khai thực hiện các dự án đầu tư kinh doanh nhà ở, những mâu thuẫn còn tồn tại giữa các quy định trong các ngành luật khác nhau trong việc xác định thời điểm có hiệu lực trong giao dịch quyền sử dụng đất và tài sản trên đất; còn có sự phân biệt đối xử, chưa thực sự bình đẳng giữa doanh nghiệp trong nước và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

Từ những bất cập vướng mắc xuất phát từ thực tiễn áp dụng các văn bản pháp luật về đất đai và một số ngành luật khác như trên, tác giả đã mạnh dạn đưa ra một số đề xuất với mong muốn đóng góp được phần nào trong tiến trình giải quyết các tồn tại nhằm từng bước minh bạch hóa, tạo điều kiện thuận lợi và thống nhất rõ ràng hơn trong quá trình các tổ chức kinh tế thực hiện đầy đủ các quyền của mình đã được pháp luật quy định, đặc biệt là quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất một cách có hiệu quả mang lại lợi ích thiết thực cho tổ chức kinh tế cũng như cho toàn bộ nền kinh tế nói chung.

Pháp luật về quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong nước là một nội dung có phạm vi nghiên cứu tuy không rộng, nhưng nó liên quan trực tiếp đến quá trình sử dụng đất của tổ chức kinh tế mà quyền và nghĩa vụ đã được Hiến định, các qui định này sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích của tổ chức kinh tế trong nước, một bộ phận cơ bản tạo dựng nên hệ thống kinh tế quốc dân, đóng góp cho sự phát triển kinh tế xã hội của đất nước; do vậy trong quá trình nghiên cứu cần có sự đầu tư thật sự chuyên sâu nhằm đảm bảo tạo được lợi ích hài hòa trong công tác quản lý của nhà nước cũng như đảm bảo lợi ích vì mục tiêu kinh doanh thu lợi nhuận của tổ chức kinh tế. Để giải quyết được một cách đầy đủ các yêu cầu này đòi hỏi phải có một công trình nghiên cứu đánh giá sâu sắc và toàn diện, có sự thống

nhất và kết hợp từ nhiều lĩnh vực khác nhau, từ nhiều quy định khác nhau trong hệ thống pháp luật nước ta. Trong phạm vi khuôn khổ của đề tài này, tác giả chỉ mới đề cập sơ lược đến một số quy định chung về tổ chức kinh tế trong nước cũng như quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong việc sử dụng đất đai, cũng như một số vấn đề cần kiến nghị theo ý kiến chủ quan của tác giả, chắc chắn chưa thể giải quyết được hết những vướng mắc trong thực tiễn áp dụng pháp luật đất đai, mong rằng những vấn đề này sẽ được tiếp tục nghiên cứu và giải quyết một cách hoàn thiện hơn trong các công trình tiếp theo sau này.

## DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

### A. Văn bản pháp luật

1. Hiến pháp năm 1980.
2. Hiến pháp năm 1992.
3. Hiến pháp 2013.
4. Bộ luật Dân sự năm 2005.
5. Luật Đất đai năm 1987.
6. Luật Đất đai năm 1993.
7. Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1998.
8. Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2001.
9. Luật Đất đai năm 2003.
10. Luật Đất đai năm 2013
11. Luật Hợp tác xã năm 2003.
12. Luật Hợp tác xã 2012
13. Luật Đầu tư năm 2005.
14. Luật Doanh nghiệp năm 2005.
15. Luật Nhà ở 2005
16. Luật Công chứng 2006
17. Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản, bản tháng 5/2014
18. Dự thảo Luật Nhà ở ngày 07/8/2014
19. Pháp lệnh năm 1994 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.
20. Pháp lệnh năm 1996 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước được giao đất, cho thuê đất.



21. Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai.
22. Nghị định 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần.
23. Nghị định 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007
24. Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014
25. Thông tư liên tịch 14/2008/TTLT-BTC-BTNMT ngày 31/01/2008
26. Thông tư 13/2008/TT-BXD ngày 21/5/2008 - Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014.

#### **B. Sách, luận văn, tạp chí**

27. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2012), Báo cáo 193/BC-BTNMT ngày 06/9/2012.
28. Cục thống kê Lâm Đồng (2013), *Thực trạng lao động và việc làm năm 2012 tỉnh Lâm Đồng*, Văn phòng Cục thống kê tỉnh Lâm Đồng.
29. Cục thống kê Lâm Đồng (2014), *Niên giám thống kê tỉnh Lâm Đồng*, Xi nghiệp in bản đồ Đà Lạt, Lâm Đồng.
30. Phòng thương mại công nghiệp Việt Nam (2007), “Tiếp cận đất đai: những khó khăn của doanh nghiệp tư nhân”, *Bản tin môi trường kinh doanh*, (19), tr.12.
31. Trường Đại học Luật Hà Nội (2006), *Giáo trình Luật Dân sự Việt Nam tập 1*, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội.
32. Trường Đại học Luật Hà Nội (2009), *Giáo trình Luật Đất đai*, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội.
33. Trường Đại học Luật TP HCM (2013), *Giáo trình pháp luật về chủ thể kinh doanh*, NXB Hồng Đức, TP.HCM.

34. Trường Đại học Luật TP HCM (2012), *Giáo trình Luật Đất đai*, Nxb Hồng Đức, Hội Luật gia Việt Nam.
35. Viện Nghiên cứu Địa chính - Tổng cục Địa chính (2009), *Dự án điều tra sự hiểu biết về năm quyền của người sử dụng đất*, TA 2225 - VIE, đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ.
36. Viện Nghiên cứu Khoa học pháp lý - Bộ Tư pháp (năm 1999), *Dự án JICA, Khảo sát và điều tra xã hội về hộ gia đình và quyền sử dụng đất tại thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh*, đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ.
37. Nguyễn Văn Cường và Nguyễn Minh Hằng (2011), *Giao dịch quyền sử dụng đất vô hiệu – pháp luật và thực tiễn xét xử*, Nxb Thông tin và Truyền thông, Hà Nội.
38. Bùi Thị Tuyết Mai (2005), *Thị trường quyền sử dụng đất ở Việt Nam*, Nxb Lao động – Xã hội.
39. Nguyễn Thị Hồng Nhung (năm 2012), *Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản ở Việt Nam*, Luận án Tiến sĩ, Trường Đại Học Luật Hà Nội.
40. Phạm Duy Nghĩa (2006), *Giáo trình Luật kinh tế*, Nxb Đại học quốc gia, Hà Nội.
41. Phạm Duy Nghĩa (2006), *Luật doanh nghiệp: Tình huống, phân tích, bình luận*, Nxb Đại học Quốc gia, Hà Nội.
42. Lưu Quốc Thái (2010), “Hoàn thiện hệ thống tài chính về đất đai và vấn đề lành mạnh hóa thị trường quyền sử dụng đất”, *Tạp chí Khoa học pháp lý*, (01), tr.10.
43. Nguyễn Quang Tuyền và Nguyễn Ngọc Minh (2012), “Hoàn thiện chế định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trong Luật Đất đai năm 2003”, *Tạp chí Dân chủ & Pháp luật*, (07).

44. Nguyễn Quang Tuyên (2003), *Địa vị pháp lý của người sử dụng đất trong các giao dịch dân sự, thương mại về đất đai*, Luận án Tiến sĩ, Trường Đại Học Luật Hà Nội.
45. Phạm Văn Võ (2012), *Chế độ pháp lý về sở hữu và quyền tài sản đối với đất đai*, Nxb Lao Động, TPHCM.

### **C. Website**

46. <http://www.gso.gov.vn/>
47. <http://www.mof.gov.vn/>
48. <http://www.thuvienphapluat.vn/>
49. <http://www.chinhphu.vn>
50. <http://www.moj.gov.vn/>