

**ĐẠI HỌC HUẾ  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT**



**TRẦN TUẤN ANH**

**PHÁP LUẬT VỀ ĐIỀU KIỆN CHUYỂN NHƯỢNG  
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI  
ĐẤT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN**

**Chuyên ngành: Luật Kinh tế**

**Mã số: 838 01 07**

**TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC**

**THỪA THIÊN HUẾ, NĂM 2022**

Công trình được hoàn thành tại:  
Trường Đại học Luật, Đại học Huế

Người hướng dẫn khoa học: **PGS.TS Đoàn Đức Lương**

Phản biện 1: .....

Phản biện 2: .....

Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận  
văn thạc sĩ họp tại: Trường Đại học Luật

Vào lúc.....giờ.....ngày.....tháng ..... năm.....

**Trường Đại học Luật, Đại học Huế**

## MỤC LỤC

<b>MỞ ĐẦU</b> .....	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài.....	1
2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài.....	1
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu.....	2
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	3
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu.....	4
6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của luận văn.....	4
7. Kết cấu của luận văn.....	5
<b>Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ ĐIỀU KIỆN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN</b> .....	<b>6</b>
<b>1.1. Khái quát về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản</b> .....	<b>6</b>
1.1.1. Khái quát về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản.....	6
1.1.2. Khái niệm điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản.....	7
<b>1.2. Khái quát pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản..</b>	<b>8</b>
1.2.1. Khái niệm pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản.....	8
1.2.2. Nội dung pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản.....	8
1.2.3. Vai trò của pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản.....	8
<b>Tiểu kết Chương 1</b> .....	<b>9</b>
<b>Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐIỀU KIỆN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM</b>	<b>10</b>
<b>2.1. Thực trạng pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản.</b>	<b>10</b>

2.1.1. Pháp luật hiện hành về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản.....	10
2.1.2. Đánh giá quy định pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản.....	13
<b>2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản ở Việt Nam.....</b>	<b>13</b>
2.2.1. Khái quát về thị trường giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản.....	13
2.2.2. Vướng mắc trong thực tiễn thực hiện pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản.....	15
<b>Tiểu kết Chương 2.....</b>	<b>17</b>
<b>Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐIỀU KIỆN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN.....</b>	<b>18</b>
<b>3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản.....</b>	<b>18</b>
3.1.1. Hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản phải đảm bảo theo đúng đường lối, chính sách của Đảng và Nhà nước về phát triển thị trường kinh doanh bất động sản.....	18
3.1.2. Hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản phải đặt trong mối quan hệ xây dựng hoàn thiện thị trường kinh doanh bất động sản.....	18
3.1.3. Hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản phải nhằm khắc phục các bất cập của	

pháp luật hiện hành và đảm bảo tính thống nhất luật chung với luật chuyên ngành, giữa luật chuyên ngành với nhau..... 19

**3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản..... 20**

3.2.1. Hoàn thiện các quy định pháp luật về điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản..... 20

3.2.2. Hoàn thiện các quy định pháp luật điều kiện về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất & tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản..... 20

3.2.3. Hoàn thiện các quy định pháp luật điều kiện về các chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản ..... 21

3.2.4. Hoàn thiện các quy định pháp luật pháp luật điều kiện về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản..... 21

**3.3. Các giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản ..... 22**

3.3.1. Đối với nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản..... 22

3.3.2. Đối với cơ quan quản lý nhà nước về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản ..... 22

**Tiểu kết Chương 3 ..... 23**

**KẾT LUẬN ..... 24**

**DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO..... 25**



## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất là quyền cơ bản trong các quyền chuyển QSDĐ của NSDD; đồng thời cũng là quyền được thực hiện thường xuyên, liên tục và chiếm tỷ lệ lớn vào loại bậc nhất trong các giao dịch dân sự về đất đai trên thị trường trong bối cảnh đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu.

Nhận thấy được tầm quan trọng của đất đai đối với sự phát triển kinh tế, xã hội của đất nước nói chung và tính chất linh hoạt nhưng cũng rất phức tạp của quan hệ chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất trên thực tế nói riêng, pháp luật đất đai và pháp luật khác có liên quan qua các thời kỳ được xây dựng, sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện theo hướng ngày càng hợp lý hơn, toàn diện và đầy đủ hơn. Dưới góc độ pháp luật, mặc dù hàng loạt các văn bản pháp luật được ban hành và điều chỉnh ở nhiều khía cạnh khác nhau về giao dịch chuyển nhượng QSDĐ, song xét trong mối quan hệ tổng thể của sự thống nhất pháp luật nhằm điều chỉnh các giao dịch về QSDĐ nói chung và giao dịch về chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất nói riêng cho thấy, pháp luật hiện hành vẫn còn nhiều quy định chưa thống nhất, thậm chí còn mâu thuẫn và loại trừ lẫn nhau, nhiều quy định xét về mục đích, ý nghĩa là sự cần thiết, song lại xa rời với thực tiễn thực thi và khó hiện thực hóa được trên thực tế; nhiều quy định tỏ ra lỏng lẻo và thiếu cơ chế bảo đảm để thực thi có hiệu quả trên thực tế và chúng là hệ lụy cho những động thái lách luật, vi phạm khi ký kết và thực hiện hợp đồng. Đó là lý do tác giả lựa chọn đề tài: **“Pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản”** để nghiên cứu và thực hiện luận văn thạc sĩ của mình.

### 2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Ở nước ta, trong những năm qua đã có một số công trình nghiên cứu, bài viết liên quan trực tiếp, gián tiếp hoặc có liên quan đến vấn đề, có thể kể đến:

- Hoàng Thị Hải Yến, Hồ Thị Hải (2020), *“Điều kiện công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm hình thức”*, Tạp chí Tòa án nhân dân, số 9.

- Đào Thị Nhung (2022), “*Nhận diện một số rủi ro pháp lý trong thực tiễn giao dịch kinh doanh bất động sản là quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô bán nền ở Việt Nam hiện nay*”, Tạp chí Pháp luật và Thực tiễn Số 50/2022.

- Nguyễn Thùy Trang (2017), “*Điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở*”, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, số 06(334).

- Đặng Anh Quân (2014), *Tổ chức, cá nhân nước ngoài và vấn đề xác lập quyền sử dụng đất để kinh doanh bất động sản tại Việt Nam*, Tạp chí Khoa học pháp lý, Số 4/2014.

- Nguyễn Thị Hồng Nhung (2012), “*Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản ở Việt Nam*”, Luận án tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

- Lưu Ngọc Ánh (2019), “*Pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản*”, Luận văn thạc sĩ Luật học, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

- Trần Văn Dũng (2018), *Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong đầu tư kinh doanh bất động sản*, Luận văn thạc sĩ Luật Kinh tế, Trường Đại học Mở Hà Nội.

Luận văn kế thừa một số nội dung sau:

*Về lý luận pháp luật:* Luận văn kế thừa một số khái niệm, đặc điểm về QSDĐ, về kinh doanh BĐS; kế thừa một số gợi mở trong đánh giá pháp luật hiện hành và kiến nghị hoàn thiện pháp luật.

*Về thực tiễn:* Luận văn kế thừa một số phân tích trong thực tiễn thực thi pháp luật hiện hành, vướng mắc được các công trình chỉ ra.

Luận văn nghiên cứu có hệ thống và sâu sắc hơn lĩnh vực pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản.

### **3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu**

#### **3.1. Mục đích nghiên cứu**

Mục đích nghiên cứu của Luận văn là đề xuất những định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản hướng tới đảm bảo sự vận hành của các giao dịch chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn



liên với đất thuận lợi, an toàn, minh bạch trên cơ sở quy luật vận động của thị trường KDBĐS và phù hợp với xu thế hội nhập quốc tế.

### **3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu**

Để đạt được các mục đích nêu trên, Luận văn tập trung giải quyết các nhiệm vụ chủ yếu sau:

*Thứ nhất*, nghiên cứu một số vấn đề lý luận về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản như khái niệm, đặc điểm, ý nghĩa về điều kiện chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất trong dự án BĐS

*Thứ hai*, phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật về điều kiện chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất trong dự án BĐS; qua nghiên cứu chỉ ra một số hạn chế của pháp luật hiện hành làm cơ sở cho giải pháp ở Chương 3.

*Thứ ba*, phân tích thực tiễn thực hiện pháp luật về điều kiện chuyển nhượng QSDĐ, và tài sản gắn liền với đất trong dự án BĐS trên cơ sở đó chỉ ra một số hạn chế, vướng mắc phát sinh từ thực tiễn áp dụng pháp luật

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

### **4.1. Đối tượng nghiên cứu**

Luận văn nghiên cứu một số vấn đề lý luận về điều kiện chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất trong dự án BĐS.

Luận văn nghiên cứu quy định của pháp luật hiện hành về điều kiện chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất trong dự án BĐS.

Luận văn nghiên cứu thực tiễn áp dụng pháp luật về điều kiện chuyển nhượng QSDĐ, và tài sản gắn liền với đất trong dự án BĐS thông qua các vụ việc, bản án, số liệu về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất trong dự án BĐS.

### **4.2. Phạm vi nghiên cứu**

Phạm vi về nội dung: Luận văn nghiên cứu pháp luật về điều kiện chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất trong dự án BĐS.

Phạm vi về thời gian: Từ giai đoạn năm 2017 đến năm 2021.

Phạm vi địa bàn nghiên cứu: Cả nước

## **5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu**

### **5.1. Phương pháp luận nghiên cứu**

Để thực hiện đề tài này, luận văn dựa trên các phương pháp và cơ sở phương pháp luận của chủ nghĩa Mác Lê Nin về nhà nước và pháp luật; Phương pháp duy vật biện chứng và duy vật lịch sử.

#### **5.1. Phương pháp nghiên cứu**

- Phương pháp phân tích, tổng hợp: Phương pháp này cũng được sử dụng trong tất cả các chương của luận văn, cụ thể được sử dụng để trình bày các hiện tượng, các quan điểm pháp lý về điều kiện chuyển nhượng QSDĐ, và tài sản gắn liền với đất trong dự án BĐS; khái quát để phân tích rút ra những thuộc tính, đặc trưng bản chất, các quy định của pháp luật về điều kiện chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất trong dự án BĐS. Từ đó, rút ra những đánh giá, kết luận, kiến nghị về định hướng và giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về điều kiện chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất trong dự án BĐS.

- Phương pháp tổng hợp, thống kê (số liệu thứ cấp): Phương pháp này chủ yếu được áp dụng nhằm đánh giá thực trạng áp dụng pháp luật về điều kiện chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất trong dự án BĐS trên thực tế qua các số liệu tổng kết, các vụ việc, các tranh chấp phát sinh tại Tòa hoặc những giao dịch chuyển nhượng vướng mắc, ngưng trệ trên thực tế. Trên cơ sở đó, tìm ra đâu là nguyên nhân của những thực tế đó để có định hướng và giải pháp khắc phục.

- Phương pháp hệ thống hóa: Được sử dụng xuyên suốt toàn bộ trong các chương của Luận văn, nhằm trình bày các vấn đề, nội dung nghiên cứu theo một trình tự, bố cục hợp lý, chặt chẽ, logic và gắn kết được những vấn đề cần nghiên cứu.

- Phương pháp nghiên cứu điển hình: Lựa chọn một số vụ việc điển hình để phân tích, đối sánh việc thực hiện pháp luật để chỉ ra một số vướng mắc.

## **6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của luận văn**

### **6.1. Ý nghĩa về lý luận**

Luận văn sẽ bổ sung và góp phần hoàn thiện lý luận về điều kiện chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất trong dự án BĐS; Luận văn đóng góp về phương diện lý luận cho việc nghiên

cứu pháp luật, xây dựng, hoàn thiện và thực thi pháp luật về điều kiện chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất trong dự án BĐS.

## **6.2. Ý nghĩa về thực tiễn**

Luận văn đánh giá thực tiễn và chỉ ra một số vướng mắc trong áp dụng pháp luật về điều kiện chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất trong dự án BĐS.

Ngoài ra, Luận văn là có thể sử dụng là tài liệu tham khảo trong nghiên cứu, giảng dạy tại các cơ sở đào tạo.

## **7. Kết cấu của luận văn**

Ngoài Phần mở đầu, Kết luận và Danh mục tài liệu tham khảo, nội dung của Luận văn được chia thành ba(03) Chương :

Chương 1: Một số vấn đề lý luận pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản.

Chương 2: Thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản ở Việt Nam

Chương 3: Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản

## Chương 1.

# MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ ĐIỀU KIỆN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

## 1.1. Khái quát về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản

### 1.1.1. Khái quát về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản

#### 1.1.1.1. Khái niệm, đặc trưng của dự án bất động sản

*Thứ nhất*, khái niệm dự án bất động sản

Có thể hiểu: “Dự án bất động sản là tập hợp đề xuất bỏ vốn trung hạn hoặc dài hạn để tiến hành các hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản trên địa bàn cụ thể, trong khoảng thời gian xác định”

*Thứ hai*, đặc trưng của dự án bất động sản

*Một là*, dự án BĐS yêu cầu nguồn vốn đầu tư lớn bởi đặc điểm của bất động sản là có giá trị lớn, việc tiến hành đầu tư xây dựng hàng loạt thì nhu cầu sử dụng vốn càng lớn.

*Hai là*, dự án BĐS có thời gian thực hiện kéo dài; bởi việc thực hiện dự án Bất động sản là một công việc phức tạp, yêu cầu cần nghiên cứu kỹ về đặc tính của đất, nước ngầm, bảo vệ môi trường.

*Ba là*, dự án BĐS tạo dựng tài sản có giá trị sử dụng lâu dài.

#### 1.1.1.2. Khái niệm về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản

Trong khoa học pháp lý, đa số các quan điểm thống nhất về giao dịch chuyển nhượng QSDĐ & tài sản gắn liền với đất thể hiện các dấu hiệu pháp lý cơ bản sau đây:

*Thứ nhất*, là sự kiện pháp lý làm hình thành giữa các bên một quan hệ pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất.

*Thứ hai*, là quan hệ pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất.

*Thứ ba*, là sự thỏa thuận về ý chí giữa các bên.

Từ các phân tích trên có thể đưa ra khái niệm về chuyển nhượng QSDĐ & tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản như sau: *Chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất trong*

*dự án bất động sản là sự thỏa thuận ý chí giữa các bên nhằm làm phát sinh một quan hệ pháp luật mà trong đó, một bên có nghĩa vụ chuyển giao QSDĐ và tài sản gắn liền với đất cho bên kia với tư cách là chuyển giao quyền sở hữu một tài sản còn bên kia có nghĩa vụ thanh toán cho bên đã chuyển giao QSDĐ và tài sản gắn liền với đất một khoản tiền tương ứng với giá trị QSDĐ và tài sản gắn liền với đất được xác định theo thỏa thuận của các bên trên cơ sở một diện tích đất nhất định.*

*1.1.1.3. Đặc điểm về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản*

*Thứ nhất, các bên tham gia quan hệ chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất phải thỏa mãn các điều kiện nhất định do Nhà nước quy định.*

*Thứ hai, về đối tượng trong quan hệ chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất là tài sản “đặc biệt”; bởi QSDĐ thuộc quyền sở hữu toàn dân, do Nhà nước đại diện.*

*Thứ ba, không chỉ quy định chặt chẽ về đối tượng, về chủ thể chuyển nhượng, pháp luật còn quy định chặt chẽ quy trình, thủ tục chuyển nhượng QSDĐ & tài sản gắn liền với đất.*

*Thứ tư, giao dịch chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất chịu ảnh hưởng bởi tính chất của thị trường bất động sản.*

*Thứ năm, chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất chịu sự chi phối, tác động của đường lối chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước.*

***1.1.2. Khái niệm điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản***

*Có thể hiểu: “Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản là các yêu cầu do pháp luật quy định buộc các bên khi tiến hành giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản phải thực hiện và đáp ứng để giao dịch phát sinh hiệu lực có giá trị thi hành bắt buộc đối với các bên tham gia hợp đồng”.*

## **1.2. Khái quát pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản**

### **1.2.1. Khái niệm pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản**

Với những phân tích ở trên, có thể hiểu: “*Pháp luật về điều kiện chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất có thể được hiểu là hệ thống các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành để quy định về yêu cầu buộc các bên khi tiến hành giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản phải thực hiện và đáp ứng để giao dịch phát sinh hiệu lực có giá trị thi hành bắt buộc đối với các bên tham gia hợp đồng*”.

### **1.2.2. Nội dung pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản**

Pháp luật Việt Nam hiện hành về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và tài sản gắn liền với đất trong dự án BĐS bao gồm những nội dung chủ yếu sau đây.

*Thứ nhất*, nhóm quy phạm pháp luật điều chỉnh điều kiện về các chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và tài sản gắn liền với đất trong dự án BĐS.

*Thứ hai*, nhóm quy phạm pháp luật điều chỉnh điều kiện về hình thức và hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất.

*Thứ ba*, nhóm quy phạm pháp luật điều chỉnh điều kiện về nội dung hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất.

*Thứ tư*, nhóm quy phạm pháp luật điều chỉnh điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất.

### **1.2.3. Vai trò của pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản**

*Thứ nhất*, về phương diện pháp lý

*Một là*, tạo hành lang pháp lý cho nhà nước can thiệp, kiểm tra giám sát việc các chủ thể tham gia giao dịch tuân thủ các quy định của pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất.

*Hai là*, quy định về điều kiện chuyển nhượng QSDĐ & tài sản gắn liền với đất góp phần hạn chế các “rủi ro” về pháp lý khi các

bên trong quá trình xác lập và thực hiện giao dịch, từ đó góp phần đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng của các chủ thể tham gia giao dịch.

*Thứ hai, về phương diện thực tiễn*

*Một là, quy định về điều kiện chuyển nhượng QSDĐ & tài sản gắn liền với đất góp phần hạn chế hành vi đầu cơ đất đai.*

*Hai là, quy định về điều kiện chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất góp phần tạo lập tính chất minh bạch, công bằng trong thị trường kinh doanh bất động sản.*

### **Tiểu kết Chương 1**

Chương 1 của luận văn đã hệ thống một số vấn đề lý luận về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản thông qua việc đưa ra khái niệm về điều kiện chuyển nhượng QSDĐ; đặc điểm, vai trò dưới nhiều góc độ khác nhau. Qua đó cho thấy trong thị trường BĐS hiện nay việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khá phổ biến việc nghiên cứu, xác định điều kiện làm cơ sở để pháp luật điều chỉnh tạo hành lang pháp lý có ý nghĩa quan trọng.

Luận văn cũng đã hệ thống một số vấn đề lý luận pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản. Khái niệm pháp luật được luận giải, trên cơ sở đó luận văn chỉ ra bốn nhóm quy phạm pháp luật điều chỉnh về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản làm cơ sở cho nghiên cứu ở Chương 2.

**Chương 2.**  
**THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN**  
**PHÁP LUẬT VỀ ĐIỀU KIỆN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN**  
**SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT TRONG**  
**DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN**  
**Ở VIỆT NAM**

**2.1. Thực trạng pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản**

*2.1.1. Pháp luật hiện hành về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản*

*2.1.1.1. Quy định về điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng QSDĐ & tài sản gắn liền với đất*

*Thứ nhất*, có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tên gọi đầy đủ là “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” được xác định 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.

*Thứ hai*, không có tranh chấp về quyền sử dụng đất (Luật đất đai năm 2013 sử dụng thuật ngữ “đất không có tranh chấp”)

*Thứ ba*, quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

*Thứ tư*, trong thời hạn sử dụng đất

*2.1.1.2. Quy định pháp luật điều kiện về hình thức và hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản*

*Thứ nhất*, hình thức hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ & tài sản gắn liền với đất trong dự án BĐS

Đối với hình thức hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ & tài sản gắn liền với đất trong dự án BĐS thì pháp luật hiện hành quy định như sau:



*Một là*, đối với các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ & tài sản gắn liền với đất nói chung thì BLDS năm 2015, Luật đất đai năm 2013 yêu cầu phải được lập thành văn bản và phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản thì việc công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên mà không bắt buộc.

*Hai là*, đối với các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ & tài sản gắn liền với đất trong lĩnh vực KBĐS thì Khoản 2 Điều 17 Luật KDBĐS năm 2014 quy định: “Hợp đồng kinh doanh bất động sản phải được lập thành văn bản.

*Thứ hai*, hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ & tài sản gắn liền với đất trong dự án BĐS

*2.1.1.3. Quy định pháp luật điều kiện về các chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản.*

Theo Khoản 1, Điều 10 Luật KDBĐS năm 2014 quy định các tổ chức cá nhân kinh doanh bất động sản phải đáp ứng các điều kiện cơ bản sau:

*Một là*, điều kiện về hình thức, theo đó tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã; trừ trường hợp tổ chức, cá nhân, hộ gia đình có thể KDBĐS quy mô nhỏ, không thường xuyên thì không bắt buộc phải thành lập doanh nghiệp.

*Hai là*, điều kiện về vốn. Để đảm bảo sự phát triển ổn định của thị trường BĐS, quyền lợi của người nhận chuyển nhượng BĐS từ các tổ chức kinh doanh BĐS, bảo đảm sự dụng đất hiệu quả, pháp luật quy định nguồn vốn của doanh nghiệp KDBĐS gồm vốn pháp định và vốn thực hiện từng dự án.

Bên cạnh đó, với tính chất đặc thù của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất trong dự án BĐS [Đây là hình thức chuyển quyền SDD hoàn toàn về mặt pháp lý, có nghĩa là nó làm chấm dứt hoàn toàn QSDĐ của bên chuyển nhượng và hình thành nên QSDĐ của bên nhận chuyển nhượng<sup>1</sup>, do đó pháp luật đã

---

<sup>1</sup> Vũ Thị Hồng Xuyên (2015), “Thực hiện pháp luật về quyền chuyển nhượng, góp vốn, thế chấp quyền sử dụng đất của người sử dụng đất ở Việt Nam hiện nay”, Luận văn thạc sĩ luật học, Khoa Luật - Đại học Quốc gia Hà Nội, tr. 41.

quy định các điều kiện khác về chủ thể có tính chất “riêng biệt”, cụ thể như sau:

*Thứ nhất, tổ chức kinh tế*

Tổ chức kinh tế SDD theo quy định LDD năm 2013 được hiểu bao gồm doanh nghiệp, hợp tác xã và tổ chức kinh tế khác theo quy định của pháp luật về dân sự, trừ doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài<sup>2</sup>.

*Thứ hai, người Việt Nam định cư tại nước ngoài và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư*

*2.1.1.4. Quy định pháp luật điều kiện về nội dung hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ & tài sản gắn liền với đất*

*Thứ nhất, quy định điều kiện về giá chuyển nhượng*

Luật đất đai phân biệt 2 loại giá: Giá QSDĐ và Giá trị QSDĐ. Giá đất là giá trị của QSDĐ tính trên một đơn vị diện tích đất. Giá trị QSDĐ là giá trị bằng tiền của QSDĐ đối với một diện tích đất xác định trong thời hạn sử dụng đất xác định.

Về nội dung này, trong thực tiễn thường phát sinh một số vấn đề pháp lý như sau:

*Một là, các bên thường kê khai giá chuyển nhượng trong hợp đồng thấp hơn giá giao dịch thực tế.*

*Hai là, giá chuyển nhượng có thể là giá được duy trì trong suốt quá trình thực hiện giao dịch hoặc cũng có thể là giá biến động.*

*Ba là, xác định giá chuyển nhượng trong trường hợp chênh lệch diện tích trên GCNQSDĐ và số liệu đo đạc thực tế. Đây là vấn đề mà các bên hầu như không nghĩ tới khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng.*

*Thứ hai, điều kiện về phương thức thanh toán*

Phương thức thanh toán được hiểu là cách thức mà các bên thực hiện việc thanh toán cho nhau. Trong thực tế, điều khoản về phương thức thanh toán thường bao gồm các nội dung:

*Một là, phương tiện thanh toán*

*Hai là, thanh toán theo hợp đồng đặt cọc và theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất trong dự án BĐS*

---

<sup>2</sup> Khoản 27, Điều 3 LDD năm 2013

### ***2.1.2. Đánh giá quy định pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản***

Luận văn tập trung chỉ ra một số hạn chế của pháp luật hiện hành như sau:

*Thứ nhất, quy định về điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng QSDĐ & tài sản gắn liền với đất*

Một là, không có tranh chấp về quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, vấn đề cần làm rõ dấu hiệu nào để thống nhất một trường hợp QSDĐ đang có tranh chấp nhằm tránh sự tùy tiện khi áp dụng pháp luật và để không ảnh hưởng đến việc thực hiện quyền của người SDD.

Hai là, Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

*Thứ hai, quy định về chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất trong dự án BĐS*

Về kỹ thuật lập pháp, với quy định của Luật KDBĐS 2006 và Nghị định 153/2007/NĐ- CP, mức vốn pháp định đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh BĐS theo quy định Luật KDBĐS năm 2014 đã tăng lên rất nhiều bởi trước đây.

*Thứ ba, bất cập về hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ & tài sản gắn liền với đất trong dự án BĐS*

## **2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản ở Việt Nam**

### ***2.2.1. Khái quát về thị trường giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản***

Tính đến hết 31/12/2018, diện tích đất đưa vào sử dụng ở nước ta là 93.7% tổng diện tích đất tự nhiên. Thu ngân sách từ đất giai đoạn 2013 – 2018, chiếm tỉ trọng trung bình khoảng 14,4% thu nội địa. Từ sau khi Luật đất đai 2013 có hiệu lực, tỉ lệ thu ngân sách từ đất trên tổng thu nội địa tăng đáng kể cả về tổng thu lẫn tỉ lệ phần trăm; Cụ thể từ 11,1% (năm 2013), 11,4% (năm 2014) lên 13.3% (năm 2015), 15,9% (năm 2016), 16,8% (năm 2017) và 17,9% (năm

2018)<sup>3</sup>. Cùng với ra đời của luật đất đai năm 2013, luật kinh doanh bất động sản năm 2014, Bộ luật dân sự năm 2015 thì thị trường chuyển nhượng QSDĐ & tài sản gắn liền với đất trong dự án BĐS diễn ra khá sôi động (cả ở thị trường sơ cấp và thị trường thứ cấp), các giao dịch chuyển nhượng QSDĐ & tài sản gắn liền với đất trong dự án BĐS tăng mạnh cả về số lượng và giá trị chuyển nhượng, nhiều giao dịch diễn ra nhanh chóng và tỷ lệ thành công cao, các giao dịch chuyển nhượng QSDĐ & tài sản gắn liền với đất trong dự án BĐS diễn ra sôi động trong cả nước.

Có thể kể ra một số thương vụ chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất nổi trội trong thời gian qua như sau:

\* Hàng loạt các dự án tại Thành phố Hồ Chí Minh đã được mua bán, chuyển nhượng, trong đó có thể kể đến Chủ Hàn Quốc sang tay Kumho cho Tập đoàn Singapore (Kumho Asiana Plaza là dự án phức hợp với gần 200.000m<sup>2</sup> đất, diện tích sàn là 146.000m<sup>2</sup> tọa lạc tại 39 Lê Duẩn, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh) với giá 107 triệu USD.

\* Lotte nhận chuyển nhượng khách sạn Legend và khuôn viên đất xung quanh khách sạn này với diện tích gần 150.000m<sup>2</sup> nhà, đất tại đường Tôn Đức Thắng, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty liên doanh Hải Thành-Kotobuki với giá hàng trăm triệu USD.

\* Công ty cổ phần Tập đoàn phát triển Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam (VIPD) mua lại Vincom Center A với hơn 38.000m<sup>2</sup> nhà, đất tại 53 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh với giá hơn 470 triệu USD của Vingroup.

\* Công ty Tập đoàn Quốc tế năm sao mua lại của Công ty cổ phần Cơ khí Long An diện tích 20ha đất tại xã Phước Lý, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An với giá hàng trăm triệu USD để xây dựng nhà máy phân bón và khu đô thị mới năm sao.

\* Tổng công ty xây dựng Thanh Hóa nhận chuyển nhượng dự án SkyParkResidence (gần 15.000m<sup>2</sup> đất tại ô đất 25, đường Tôn Thất Thuyết, Khu đô thị mới Cầu Giấy) của Công ty cổ phần Licogi 16 với giá 143 tỷ đồng.

---

<sup>3</sup> Nguyễn Thị Thanh Xuân (2020), Pháp luật về Nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước ở Việt Nam hiện nay, Luận án tiến sĩ luật học, Học viện Khoa học xã hội, tr 77.

Tuy nhiên, ngoài những tính chất tích cực nêu trên, thị trường chuyển nhượng chuyên nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất trong dự án BĐS hiện nay cũng xuất hiện một số yếu tố hạn chế, làm ảnh hưởng đến thị trường bất động sản.

*Thứ nhất*, thị trường về giao dịch chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất trong dự án BĐS có tính phân khúc.

*Thứ hai*, thị trường giao dịch chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất trong dự án BĐS phát triển chưa ổn định,

*Thứ ba*, thị trường giao dịch chuyển nhượng QSDĐ & tài sản gắn liền với đất trong dự án BĐS tiềm ẩn các “rủi ro pháp lý” cho nhà đầu tư.

### ***2.2.2. vướng mắc trong thực tiễn thực hiện pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản***

*2.2.2.1. Vi phạm điều kiện “Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản diễn ra phổ biến, dưới nhiều hình thức khác nhau.*

Như đã đề cập, quy định về điều kiện “Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai” là yêu cầu bắt buộc và có vị trí số (1) được ghi nhận thống nhất trong Luật đất đai năm 2013 và Luật KDBĐS năm 2014. Tuy nhiên, trong thời gian gần đây với sự phát triển “nở rộ” của thị trường KBĐS; thì hiện tượng vi phạm điều kiện này khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản diễn ra phổ biến ở nhiều địa phương, với nhiều hình thức khác nhau.

Theo đó, hợp đồng chuyển nhượng sẽ có các thông tin theo của pháp luật, tuy nhiên hợp đồng này sẽ để trống các thông tin về số thửa, tờ bản đồ, số giấy, số vào sổ, ngày cấp, nơi cấp của giấy chứng nhận (do chưa có). Vì chưa đáp ứng các điều kiện để tiến hành chuyển nhượng theo quy định dẫn đến hệ quả hợp đồng chuyển nhượng chưa được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng hoặc UBND các cấp theo đúng quy định của pháp luật. Để hợp thức hóa việc chuyển nhượng suất tái định là đất ở bên cạnh hợp đồng chuyển nhượng các bên tạo lập hợp đồng ủy quyền với

nội dung ủy quyền cho bên nhận ủy quyền được toàn quyền thay mặt và nhân danh bên ủy quyền tiến hành thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của suất tái định cư, thực hiện các nghĩa vụ tài chính với cơ quan nhà nước, sử dụng, quản lý, chiếm hữu, định đoạt suất tái định cư, trong đó có quyền ủy quyền lại cho bên thứ ba khác theo hợp đồng ủy quyền các bên đã xác lập. Thời hạn ủy quyền thông thường rất dài (20-30 năm) hoặc không có thời hạn. Hợp đồng ủy quyền được tiến hành công chứng/chứng thực tại Văn phòng công chứng hoặc UBND các cấp theo đúng quy định pháp luật.

Ngoài ra, thực tế để bảo đảm sự an toàn cho giao dịch về pháp lý các bên có thể tiến hành xác lập thêm hợp đồng quyền chọn mua.

Như vậy, khi tiến hành hoạt động chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất các bên cùng một lúc tiến hành rất nhiều giao dịch và thủ tục “lách luật” rất phức tạp, tốn kém chi phí với mục đích tạo sự yên tâm cho các bên, đặc biệt bên nhận chuyển nhượng tin tưởng.

*2.2.2.2. Vi phạm điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản theo hình thức “phân lô bán nền”*

Theo đó, chủ đầu tư (bên bán) sẽ ký kết với bên nhận chuyển nhượng (khách hàng) một hợp đồng, có thể là hợp đồng đặt cọc hoặc hợp đồng góp vốn, hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh, với cam kết là chủ đầu tư sẽ chuyển nhượng lô đất được xác định và khách hàng sẽ đóng số tiền từ 90% đến 95% giá trị lô đất. Sau khoản thời gian trung bình 12 tháng đến 24 tháng, khách hàng sẽ được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và nộp đủ số tiền còn lại. Đây thực chất là phương thức “lách luật” đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của BLDS năm 2015, LĐĐ năm 2013 và Luật KDBĐS năm 2014. Thực tiễn đó cho thấy những rủi ro mà khách hàng nhận chuyển nhượng có thể gặp phải là:

*Thứ nhất, rủi ro đối với hợp đồng đặt cọc*

*Một là*, rủi ro từ “hợp đồng đặt cọc để ký hợp đồng đặt cọc” (thường được gọi là hợp đồng đặt cọc để giữ chỗ).

*Hai là*, đối với hợp đồng đặt cọc giữa chủ đầu tư với khách hàng. Trong trường hợp khách hàng đã ký hợp đồng đặt cọc với chủ đầu tư thì vẫn tiềm ẩn những rủi ro nhất định mà khách hàng có thể gặp phải.

*Ba là*, rủi ro đối với nhận chuyển nhượng “hợp đồng đặt cọc” (thường gọi là bán hợp đồng cọc). Hiện nay, việc nhận chuyển nhượng hợp đồng đặt cọc diễn ra khá phổ biến đối với khách hàng đầu tư bất động sản theo kiểu “lướt sóng”.

*Thứ hai*, rủi ro đối với hợp đồng góp vốn đầu tư với thỏa thuận chia sản phẩm là QSDĐ và tài sản gắn liền với đất trong dự án BĐS (thực chất là hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai).

## **Tiểu kết Chương 2**

Pháp luật về điều kiện chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất trong dự án BĐS là một bộ phận vô cùng quan trọng của pháp luật về giao dịch chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất trong dự án BĐS.

Chương 2 của luận văn đã phân tích và đánh giá pháp luật hiện hành theo các nội dung: (i) Điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất; (ii) Điều kiện về chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất; (iii) Điều kiện về hình thức và hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất; (iv) Điều kiện về nội dung hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất. Trên cơ sở phân tích luận văn đã chỉ ra những bất cập, hạn chế làm cơ sở cho những giải pháp ở Chương 3.

Thực tiễn thực hiện pháp luật về điều kiện chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất trong dự án BĐS cũng rất đa dạng và phong phú; từ thực tiễn luận văn đã chỉ ra những vướng mắc trong thực tiễn thực hiện theo các nhóm vấn đề trong đó tập trung vào những vụ việc điển hình phát sinh trong thực tiễn; từ nghiên cứu này làm cơ sở cho những giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật.

### **Chương 3.**

## **ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐIỀU KIỆN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN**

**3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản**

***3.1.1. Hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản phải đảm bảo theo đúng đường lối, chính sách của Đảng và Nhà nước về phát triển thị trường kinh doanh bất động sản***

Những tư tưởng và chủ trương này đã được thể hiện khá rõ trong văn kiện đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ VIII cho đến nay, Đảng Cộng sản Việt Nam đã xác định định hướng chung: “Phát triển thị trường KDBĐS trong đó có thị trường QSDĐ, tạo điều kiện thuận lợi để chuyển QSDĐ; mở rộng cơ hội cho các công dân và các doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế được dễ dàng có đất và sử dụng đất lâu dài cho sản xuất kinh doanh. Tính đủ giá trị sử dụng đất, sử dụng có hiệu quả quỹ đất của các doanh nghiệp nhà nước...Sửa đổi các quy định về việc chuyển QSDĐ và sở hữu nhà, thúc đẩy quá trình bán nhà ở của Nhà nước tại các đô thị, mở rộng các hình thức kinh doanh BĐS...Pháp luật Việt Nam đã cụ thể định hướng này bằng việc xây dựng và thay thế nhiều văn bản pháp luật, ngày càng tạo thuận lợi cho các giao dịch chuyển nhượng QSDĐ & tài sản gắn liền với đất trong dự án BĐS cũng như tăng tính an toàn cho các bên trong quá trình giao kết và thực hiện giao dịch.

***3.1.2. Hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản phải đặt trong mối quan hệ xây dựng hoàn thiện thị trường kinh doanh bất động sản***

Để thúc đẩy thị trường KDBĐS phát triển trước hết phải hoàn thiện hệ thống pháp luật về hoạt động KDBĐS bảo đảm thống nhất,



minh bạch, hiệu quả. Pháp luật về hoạt động KDBĐS hiện hành còn tồn tại nhiều mâu thuẫn, hạn chế cơ bản như: Chưa xây dựng được Luật đăng ký BĐS thống nhất. Các quy định về đăng ký BĐS nằm rải rác trong các văn bản Luật Đất đai, Luật Nhà ở và các văn bản dưới luật. Quy định thiếu thống nhất, chông chéo mâu thuẫn giữa pháp luật đất đai với Luật Nhà ở về thủ tục đăng ký giao dịch về QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, về điều kiện được giao dịch và thời điểm có hiệu lực của giao dịch về QSDĐ và tài sản gắn liền với đất.

***3.1.3. Hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản phải nhằm khắc phục các bất cập của pháp luật hiện hành và đảm bảo tính thống nhất luật chung với luật chuyên ngành, giữa luật chuyên ngành với nhau***

Mặc dù có nhiều văn bản pháp luật cùng điều chỉnh về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và tài sản gắn liền với đất trong dự án BĐS nhưng mỗi một văn bản pháp luật có chức năng điều chỉnh khác nhau. Cụ thể như sau:

\* Luật đất đai với chức năng là xác định vai trò quản lý nhà nước đối với đất đai nên chỉ điều chỉnh mối quan hệ giữa Nhà nước với tổ chức, cá nhân trong việc giao đất, cho thuê đất, công nhận QSDĐ; xác định các vấn đề về chính sách đối với đất đai như quy hoạch sử dụng đất, chính sách tài chính đối với đất đai;

\* Luật nhà ở chỉ điều chỉnh quan hệ giữa Nhà nước với tổ chức, cá nhân trong việc thực thi chính sách phát triển, quản lý việc sử dụng về nhà ở;

\* Luật về đăng ký bất động sản điều chỉnh về trình tự, thủ tục đăng ký QSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và các giao dịch liên quan đến bất động sản;

\* Luật kinh doanh bất động sản điều chỉnh về hoạt động kinh doanh bất động sản;

\* Bộ luật dân sự điều chỉnh các quan hệ giữa các chủ thể bình đẳng với nhau khi họ tham gia giao dịch chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất theo nguyên tắc chung của pháp luật dân sự.

Do đó, cần tiếp tục rà soát và loại bỏ sự chồng chéo, trùng lặp trong quy định không cần thiết, sửa đổi các quy định thiếu thống nhất trong các văn bản cùng điều chỉnh về điều kiện chuyển nhượng QSDĐ & tài sản gắn liền với đất trong dự án BĐS.

### **3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản**

#### **3.2.1. Hoàn thiện các quy định pháp luật về điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản**

*Thứ nhất, về điều kiện có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai*

*Thứ hai, về điều kiện “không có tranh chấp về quyền sử dụng đất”*

*Một là, về mặt pháp lý thì đất đai ở Việt Nam chỉ thuộc về một chủ sở hữu duy nhất đó là toàn dân và Nhà nước là đại diện chủ sở hữu, các cá nhân, tổ chức và người sử dụng đất khác trong xã hội không có quyền sở hữu đất mà thay vào đó là QSDĐ.*

*Hai là, hướng dẫn cụ thể về “chủ thể” của “tranh chấp quyền sử dụng đất”.*

*Ba là, hướng dẫn về nội dung của tranh chấp quyền sử dụng đất & tranh chấp về tài sản gắn liền với đất.*

*Bốn là, “Tranh chấp đất đai” cũng cần được hướng dẫn và nhìn nhận trong mối quan hệ với hoạt động chuyển nhượng dự án BĐS gắn liền với quyền sử dụng đất ở.*

*Thứ ba, về điều kiện “Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án”*

*Thứ tư, về điều kiện “Trong thời hạn sử dụng đất”*

#### **3.2.2. Hoàn thiện các quy định pháp luật điều kiện về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất & tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản**

*Thứ nhất, quy định như vậy sẽ tạo ra sự thống nhất trong các quy định về giao dịch chuyển nhượng QSDĐ & tài sản gắn liền với đất trong dự án BĐS trong Luật đất đai với tư cách là pháp luật chuyên ngành với luật chung, và các văn bản pháp luật chuyên*

ngành khác có liên quan (Luật Nhà ở, Luật công chứng, Luật KBDS).

*Thứ hai*, việc đăng ký chỉ mang bản chất đối kháng, thông báo với bên thứ ba, giữa các bên đăng ký không quyết định hiệu lực của hợp đồng hay nói cách khác đối với bên thứ ba, hợp đồng chỉ có hiệu lực ràng buộc khi có đăng ký theo quy định của pháp luật, thì đối với các bên hiệu lực hợp đồng không phụ thuộc vào thời điểm này.

### ***3.2.3. Hoàn thiện các quy định pháp luật điều kiện về các chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản***

*Thứ nhất*, sửa đổi Luật KBDS năm 2014 tạo sự thống nhất với Luật đất đai năm 2013 theo hướng: “Cho phép người nước ngoài được chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng QSDĐ có điều kiện dưới hình thức phân lô, bán nền đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở”.

*Thứ hai*, quy định bảo đảm sự bình đẳng về hình thức sử dụng đất, nghĩa vụ tài chính, phạm vi kinh doanh, các giao dịch BĐS.

### ***3.2.4. Hoàn thiện các quy định pháp luật pháp luật điều kiện về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản***

*Thứ nhất*, khái niệm về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nói chung

BLDS 2015 đã bỏ quy định các hợp đồng cụ thể về quyền sử dụng đất như chuyển nhượng, ... thay vào đó là quy định “hợp đồng về quyền sử dụng đất” nói chung.

*Thứ hai*, thỏa thuận về điều khoản thanh toán giá trị hợp đồng theo phương thức “vàng miếng”

Như đã đề cập, thực tiễn giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất cho thấy, thỏa thuận thanh toán bằng “vàng miếng” diễn ra khá phổ biến.

*Thứ ba*, cần có chế định cụ thể nhằm hạn chế tình trạng cá nhân, tổ chức lợi dụng tính giá trị pháp lý của văn bản công chứng để giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất một cách giả tạo nhằm che đậy các giao dịch ngầm hoặc qua đó lợi dụng để thực hiện hành vi trái quy định pháp luật

Như đã phân tích, việc xác định hợp đồng giả tạo trong giao dịch chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất là rất khó khăn trên phương diện lý luận cũng như thực tiễn giải quyết. Để thống nhất áp dụng pháp luật, tránh việc hủy, sửa án nhiều lần tác giả đề nghị TANDTC sớm có hướng dẫn và giải thích pháp luật, lựa chọn Án lệ khi giải quyết các vụ án về giao dịch vô hiệu do giả tạo được quy định tại Điều 124 BLDS 2015.

*Thứ tư, cần “tách bạch” giá trị QSDĐ với giá trị tài sản gắn liền trên đất.*

Cần tách doanh thu từ giá đất mới so với những chi phí bỏ ra liên quan đến đền bù, giải phóng mặt bằng, những doanh thu của các công trình trên đất liên quan đến mảnh đất đó. Xác định giá đầu vào khi Nhà nước giao đất cho doanh nghiệp phải là “đất sạch” đã được giải phóng mặt bằng.

### **3.3. Các giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản**

#### **3.3.1. Đối với nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản**

*Thứ nhất*, nhà đầu tư cần nắm rõ thông tin và quy định pháp luật trước khi quyết định giao dịch: Cần tìm hiểu kỹ thông tin về dự án, về chủ đầu tư dự án cũng như các quy định của pháp luật trước khi thực hiện các giao dịch để tránh các thiệt hại có thể xảy ra.

*Thứ hai*, nhà đầu tư cần tuân thủ quy định pháp luật khi tiến hành giao dịch: Khi tham gia giao dịch cần lưu ý về hình thức và số tiền khi tiến hành đặt cọc.

#### **3.3.2. Đối với cơ quan quản lý nhà nước về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản**

*Thứ nhất*, nhanh chóng hoàn thiện khung pháp lý cho phương thức đặt cọc giữ chỗ để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong các dự án kinh doanh đất nền để khắc phục lỗ hổng của pháp luật kinh doanh bất động sản hiện nay.

*Thứ hai*, nâng cao trách nhiệm trong hoạt động quản lý thị trường bất động sản cũng như thường xuyên giám sát kiểm tra việc phát triển các dự án bất động sản.

*Thứ ba*, siết chặt quy định pháp luật về môi giới bất động sản theo hướng nâng cao trách nhiệm của những người hành nghề môi giới bất động sản nhằm hạn chế việc thao túng thị trường của giới môi giới bất động sản.

*Thứ tư*, cơ quan quản lý bất động sản địa phương cần minh bạch thông tin các dự án bất động sản trên địa bàn và kịp thời đưa ra những khuyến nghị rủi ro cho người dân.

*Thứ năm*, các cơ quan có thẩm quyền cần đưa ra những giải pháp thật kịp thời, cụ thể, thiết thực khi nhận thấy thị trường bất động sản có biến động; đồng thời, kiên quyết xử lý những trường hợp vi phạm pháp luật kinh doanh bất động sản nhằm bình ổn thị trường bất động sản, đảm bảo hài hòa lợi ích nhà đầu tư, của khách hàng và của Nhà nước.

### **Tiểu kết Chương 3**

Chương 3 của luận văn tiếp cận cơ sở lý luận pháp luật, pháp luật thực định và thực tiễn thực hiện pháp luật từ đó đưa ra 3 định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản phải đảm bảo theo đúng đường lối, chính sách của Đảng và Nhà nước về phát triển thị trường kinh doanh bất động sản bất động sản; phải đặt trong mối quan hệ xây dựng hoàn thiện thị trường kinh doanh bất động sản; nhằm khắc phục các bất cập của pháp luật hiện hành và đảm bảo tính thống nhất luật chung với luật chuyên ngành, giữa luật chuyên ngành với nhau.

Luận văn cũng đưa ra các nhóm giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong dự án bất động sản. Đặc biệt trong giai đoạn hiện nay, việc nghiên cứu sửa đổi LDD năm 2013 và các luật khác có liên quan thì các giải pháp có ý nghĩa đóng góp vào việc hoàn thiện pháp luật trong lĩnh vực này.

## KẾT LUẬN

Chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất trong dự án BĐS có vai trò thực hiện tái sản xuất các yếu tố cho sản xuất kinh doanh BĐS, kích thích sản xuất- kinh doanh BĐS phát triển tạo lập nhiều hàng hóa BĐS cho thị trường; góp phần thực hiện phân phối tài nguyên đất đai và các lợi ích từ BĐS; giao dịch chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất trong dự án BĐS phát triển có ảnh hưởng lan tỏa, tích cực đến các loại thị trường khác. Điều chỉnh giao dịch chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất trong dự án BĐS bằng pháp luật nhằm điều tiết lợi ích chung của nhà đầu tư và khách hàng mua BĐS, cũng như lợi ích toàn xã hội.

Pháp luật về điều kiện chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất trong dự án BĐS là một bộ phận vô cùng quan trọng của pháp luật về giao dịch chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất trong dự án BĐS. Nội dung pháp luật về điều kiện chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất trong dự án BĐS bao gồm các quy phạm pháp luật: (i) Điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất; (ii) Điều kiện về chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất; (iii) Điều kiện về hình thức & hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất; (iv) Điều kiện về nội dung hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất.

Các nhóm quy phạm trên được điều chỉnh bởi nhiều đạo luật khác nhau: Luật Đất đai 2013, Luật Kinh doanh bất động sản 2014, BLDS năm 2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Các văn bản trên đã có nhiều quy định sửa đổi bổ sung so với trước đây. Tuy vậy, pháp luật vẫn còn nhiều vướng mắc, bất cập cần phải giải quyết đó thúc. Những hạn chế về điều kiện chuyển nhượng QSDĐ & tài sản gắn liền với đất trong dự án BĐS, tất yếu dẫn đến những hạn chế về thị trường BĐS và kinh doanh BĐS. Trước yêu cầu phát triển thị trường KBĐS “công bằng, minh bạch” thì việc phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật từ đó chỉ ra những nhược điểm, hạn chế bất cập của hệ thống pháp luật về điều kiện chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất trong dự án BĐS để có cơ sở đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện chế định pháp luật này có ý nghĩa đặc biệt quan trọng.

## DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

### I. Tài liệu tham khảo tiếng Việt

1. Bộ Tư pháp (2006), *Từ điển luật học*, Nxb. Tư pháp.
2. Dìu Đức Hà (2019), Chính sách đối với thị trường bất động sản ở Việt Nam, *Tạp chí Quản lý nhà nước*, Số 8.
3. Dương Anh Sơn, Lê Minh Hùng (2010), Hình thức văn bản, văn bản có chứng thực là điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, Số 17(178).
4. Đoàn Đức Lương (2022), *Pháp luật về sở hữu căn hộ chung cư của Nhật Bản và gợi mở cho Việt Nam*, Kỷ yếu Hội thảo khoa học “Phát triển bền vững thị trường bất động sản trong bối cảnh mới”, Đại học Quốc gia TP. Hồ Chí Minh.
5. Đỗ Văn Đại (2018), *Luật hợp đồng Việt Nam, bản án và bình luận bản án, Tập 1, NXB. Hồng Đức*.
6. Hoàng Phê (2018), *Từ điển tiếng Việt*, Nxb. Hồng Đức.
7. Lành Lê Thùy (2020), *Chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở theo pháp luật đất đai từ thực tiễn tỉnh Lạng Sơn*, Luận văn thạc sĩ luật học, Học viện Khoa học xã hội.
8. Lê Minh Hùng (2010), *Hiệu lực của hợp đồng theo quy định của pháp luật Việt Nam*, Luận án tiến sĩ Trường Đại học Luật Tp. Hồ Chí Minh.
9. Lưu Ngọc Ánh (2019), *Pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản*, Luận văn thạc sĩ Luật học, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.
10. Lưu Quốc Thái (2012), Bàn về vấn đề đầu cơ đất đai trong thị trường bất động sản ở nước ta, *Tạp chí Khoa học pháp lý*, Số 04 (71).
11. Lưu Quốc Thái (2016), “*Những vấn đề pháp lý về thị trường quyền sử dụng đất Việt Nam*”, Nxb. Hồng Đức.
12. Mai Thảo Nguyên (2021), *Pháp luật về kê biên tài sản là quyền sử dụng đất để đảm bảo thi hành án và thực tiễn thi hành tại thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên*, Luận văn thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.
13. Nghiêm Thị Thủy (2015), *Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong đầu tư kinh doanh bất động sản từ thực*

*tiền thực hiện tại Thành phố Hà Nội*, Luận văn thạc sĩ luật học, Viện Đại Học Mở Hà Nội.

14. Nguyễn Hải Yến (2021), *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật dân sự hiện hành và thực tiễn thi hành tại một số văn phòng công chứng trên địa bàn thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái*, Luận văn thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

15. Nguyễn Hoài Nam (2013), *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất - Những vấn đề lý luận và thực tiễn*, Luận văn thạc sĩ luật học, Khoa Luật Đại học Quốc gia Hà Nội.

16. Nguyễn Hương Giang (2017), *Điều kiện có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ thực tiễn thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh*, Luận văn thạc sĩ luật học, Viện Đại học Mở Hà Nội.

17. Nguyễn Ngọc Biện Thùy Hương (2017), *Pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản*, Luận văn thạc sĩ, Trường ĐH Luật Tp. Hồ Chí Minh.

18. Nguyễn Thị Dung (2011), *Quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản ở Việt Nam - Những vấn đề lý luận và thực tiễn*, Luận án tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

19. Nguyễn Thị Hải Yến (2016), *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất - Những vấn đề lý luận và thực tiễn*, Luận văn thạc sĩ luật học, Viện Đại Học Mở Hà Nội.

20. Nguyễn Thị Thanh Xuân (2020), *Pháp luật về Nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước ở Việt Nam hiện nay*, Luận án tiến sĩ luật học, Học viện Khoa học xã hội.

21. Nguyễn Thị Thu Hải (2016), *Về hiệu lực của giao dịch dân sự không tuân thủ quy định về hình thức theo Bộ luật dân sự năm 2015*, *Tạp chí Kiểm sát*, Số 23.

22. Nguyễn Thùy Trang (2016), *Quyền sử dụng đất - một số quan điểm tiếp cận và đề xuất hướng giải quyết trong khoa học pháp lý của Việt Nam*, *Tạp chí Khoa học pháp lý*, Số 4/2016.

23. Nguyễn Thùy Trang (2017), *Điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở*, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, Số 06 (334).



24. Nguyễn Thùy Trang (2018), *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở*, Luận án tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

25. Nguyễn Văn Kỳ (2016), *Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở - qua thực tiễn tại tỉnh Nghệ An*, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật, Đại học Huế.

26. Nguyễn Văn Tân (2018), “*Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất có điều kiện*”, Luận văn thạc sĩ, Trường Đại học Kinh tế Luật, Đại học QG TP. Hồ Chí Minh.

27. Phan Thị Hoa (2017), *Điều kiện chuyển nhượng dự án bất động sản theo pháp luật Việt Nam*, Luận văn thạc sĩ, Trường Đại học Luật, Đại học Huế.

28. Phan Trung Hiền, Chử Duy Thanh (2019), *Pháp luật về lập vi bằng đối với bất động sản*, *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp*, Số 24 (400).

29. Phan Trung Hiền, Phạm Hồng Du (2018), *Những rủi ro khi nhận chuyển nhượng suất tái định cư là đất ở chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*, *Tạp chí Nghề luật*, Số 1.

30. Trương Ngọc Thê (2018), *Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản, qua thực tiễn tại tỉnh Quảng Bình*, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật, Đại học Huế.

31. Trần Huỳnh Thanh Nghị (2016), *Những điểm mới và thách thức trong thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014*, *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp*, Số 04 (308).

32. Trần Quang Huy (2017), *Bình luận chế định quản lý nhà nước về đất đai trong Luật Đất đai năm 2013*, Nxb. Tư pháp.

33. Trần Thị Loan (2018), *Hợp đồng chuyển nhượng dự án trong hoạt động kinh doanh bất động sản theo pháp luật Việt Nam*, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật, Đại học Huế.

34. Trần Thị Minh Châu (2013), “*Quan hệ lợi ích giữa các chủ thể kinh tế trong Luật đất đai Việt Nam*” trong sách “*Những vấn đề về sở hữu, quản lý, và sử dụng đất đai trong giai đoạn hiện nay*”, Nxb. Chính trị quốc gia.

35. Trần Thị Quang Hồng (2019), Điều kiện kinh doanh là công cụ quản lý nhà nước trong quá trình hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng XHCN ở Việt Nam, *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, Số 22.

36. Trần Văn Dũng (2018), *Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong đầu tư kinh doanh bất động sản*, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Mở Hà Nội.

37. Văn Chiến (2020), Chặn trốn thuế trong kinh doanh bất động sản: Phải khắc phục được tình trạng chênh lệch cao về giá đất tỉnh, thành công bố so với giá đất thị trường, *Tạp chí Pháp lý*, số 2/2020.

38. Võ Thị Diệu Hương (2019), *Pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản, qua thực tiễn tại tỉnh Quảng Bình*, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật, Đại học Huế.

39. Võ Văn Tám (2021), *Chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế theo quy định của Luật Đất đai 2013 từ thực tiễn quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh*, Luận văn thạc sĩ luật học, Học viện Khoa học xã hội.

40. Vũ Thị Hồng Xuyên (2015), *Thực hiện pháp luật về quyền chuyển nhượng, góp vốn, thế chấp quyền sử dụng đất của người sử dụng đất ở Việt Nam hiện nay*, Luận văn thạc sĩ luật học, Khoa Luật Đại học Quốc gia Hà Nội.

41. Vũ Trần (2022), Nhiều điểm mới của Nghị định 02/2022 hướng dẫn Luật Kinh doanh bất động sản, *Tạp chí Luật sư điện tử*.

## **II. Tài liệu truy cập điện tử**

42. Báo Bà Rịa - Vũng Tàu (2022), Bà Rịa-Vũng Tàu chưa ban hành bảng giá đất mới năm 2022; truy cập 10/4/2022 tại : <https://baobariavungtau.com.vn/ban-doc/202202/ba-ria-vung-tau-chua-ban-hanh-bang-gia-dat-moi-nam-2022-944306/>

43. Báo Công an TP. Hồ Chí Minh (2020), “TPHCM: Coi chừng mắc bẫy khi mua nhà giá rẻ bằng công chứng vi bằng”, truy cập 10/4/2022 tại [[https://congan.com.vn/thi-truong/bat-dong-san/no-ro-mua-ban-nha-dat-cong-chung-vi-bang\\_99600.html](https://congan.com.vn/thi-truong/bat-dong-san/no-ro-mua-ban-nha-dat-cong-chung-vi-bang_99600.html)].

44. Báo Tuổi Trẻ (2020), Tòa phúc thẩm giữ nguyên án phạt về tội trốn thuế với vợ chồng luật sư Trần Vũ Hải, truy cập 10/4/2022

tại: <https://tuoitre.vn/toa-phuc-tham-giu-nguyen-an-phat-ve-toi-tron-thue-voi-vo-chong-luat-su-tran-vu-hai-20200221112518306.html>.

45. Hà Quang (2011), Tranh chấp mua nhà chung cư: Khách hàng ‘cầm dao đặng lưỡi’, Truy cập 10/4/2022 tại: <https://cafeland.vn/tin-tuc/tranh-chap-mua-nha-chung-cu-khach-hang-cam-dao-dang-luoi-12915.html>

46. Ngọc Hậu (2015), “Cho bán nhà đất tranh chấp”, Báo Tuổi trẻ, truy cập 10/4/2022 tại [<https://tuoitre.vn/cho-ban-nha-dat-tranh-chap-995269.htm>],

47. Nguyễn Tuấn Quang (2019), “Hậu quả của việc mua bán nhà đất qua hình thức lập vi bằng”, truy cập 10/4/2022 tại [<https://kiemsat.vn/hau-qua-cua-viec-mua-ban-nha-dat-qua-hinh-thuc-lap-vi-bang-52524.html>]