

ĐẠI HỌC HUẾ  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



LÊ THỊ HÀ GIANG

**PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT  
DƯỚI HÌNH THỨC PHÂN LÔ, BÁN NỀN**

**Ngành: Luật Kinh tế**

**Mã số: 8380107**

**TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT KINH TẾ**

**THỪA THIÊN HUẾ, năm 2023**

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

Người hướng dẫn khoa học: **TS. Nguyễn Vinh Huy**

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 .....	3
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu .....	5
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	5
5. Phương luận và phương pháp nghiên cứu.....	6
6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của luận văn .....	6
7. Kết cấu của luận văn .....	7
<b>CHƯƠNG 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT DƯỚI HÌNH THỨC PHÂN LÔ, BÁN NỀN. 8</b>	<b>8</b>
<b>1.1. Khái quát về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền .....</b>	<b>8</b>
1.1.1. Khái niệm về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền... 8	8
1.1.2. Ý nghĩa của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trong hoạt động kinh doanh bất động sản..... 8	8
<b>1.2. Khái quát pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền.....</b>	<b>8</b>
1.2.1. Khái niệm pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền..... 8	8
1.2.2. Đặc trưng pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền..... 9	9
1.2.3. Nội dung pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền..... 9	9
<b>1.3. Các yếu tố tác động đến pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền.....</b>	<b>9</b>
1.3.1. Mức độ phát triển của thị trường kinh doanh bất động sản .....	9
1.3.2. Quan điểm, đường lối của Đảng và pháp luật Nhà nước về kinh doanh bất động sản..... 9	9
1.3.3. Tâm lý, nhu cầu của các nhà đầu tư .....	10

Tiêu kết Chương 1 .....	10
<b>CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT DƯỚI HÌNH THỨC PHÂN LÔ, BÁN NỀN Ở VIỆT NAM.....</b>	<b>11</b>
<b>2.1. Thực trạng pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền.....</b>	<b>11</b>
2.1.1. Quy định pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền.....	11
2.1.2. Đánh giá quy định pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền.....	11
<b>2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền ở Việt Nam .....</b>	<b>12</b>
2.2.1. Khái quát về thị trường giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền .....	12
2.2.2. Những vướng mắc, bất cập phát sinh từ thực tiễn thực hiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền và nguyên nhân.....	12
Tiêu kết Chương 2 .....	12
<b>CHƯƠNG 3. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT DƯỚI HÌNH THỨC PHÂN LÔ, BÁN NỀN..</b>	<b>13</b>
<b>3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền .</b>	<b>13</b>
3.1.1. Đảm bảo đường lối, chính sách của Đảng và Nhà nước về xây dựng hoàn thiện thị trường kinh doanh bất động sản.....	13
3.1.2. Hoàn thiện pháp luật bảo đảm tính thống nhất của các quy định pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	13
<b>3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền .....</b>	<b>13</b>
3.2.1. Hoàn thiện quy định pháp luật về chủ thể tham gia quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền .....	13

3.2.2. Hoàn thiện quy định pháp luật về hình thức & hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền. ....	14
3.2.3. Hoàn thiện quy định pháp luật về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền .....	14
3.2.4. Hoàn thiện quy định pháp luật về điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền .....	15
<b>3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền .....</b>	<b>15</b>
3.3.1. Đối với nhà đầu tư nhận chuyển nhượng .....	15
3.3.2. Đối với cơ quan quản lý nhà nước .....	15
Tiểu kết Chương 3 .....	16
<b>KẾT LUẬN .....</b>	<b>17</b>
<b>DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO.....</b>	<b>19</b>

## DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

<b>STT</b>	<b>Tên viết tắt</b>	<b>Chú thích</b>
<b>1</b>	<b>KDBĐS</b>	<b>Kinh doanh bất động sản</b>
<b>2</b>	<b>LĐĐ</b>	<b>Luật đất đai</b>
<b>3</b>	<b>QSĐĐ</b>	<b>Quyền sử dụng đất</b>
<b>4</b>	<b>SĐĐ</b>	<b>Sử dụng đất</b>
<b>5</b>	<b>LĐT</b>	<b>Luật đầu tư</b>

## MỞ ĐẦU

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

Ở Việt Nam trong một thời gian dài, hoạt động kinh doanh bất động sản dường như ít được pháp luật đề cập. Đó là thời kỳ mà nền kinh tế được quản lý bởi cơ chế kế hoạch hóa, tập trung, quan liêu, bao cấp. Trong cơ chế đó, Nhà nước trở thành một trung tâm chỉ huy trực tiếp quản lý, điều hành mọi hoạt động sản xuất - kinh doanh cũng như phân phối sản phẩm xã hội. Doanh nghiệp không có quyền tự chủ trong việc lựa chọn lĩnh vực kinh doanh, không được tự chủ về xây dựng phương án, kế hoạch kinh doanh. Mọi công đoạn của quá trình sản xuất - kinh doanh đều thực hiện theo “cây gậy” chỉ huy của Nhà nước. Công cuộc đổi mới toàn diện nền kinh tế nước ta đã mở ra một hiện thực hoạt động khác cho mọi loại hình doanh nghiệp, kể cả các doanh nghiệp hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản. Hệ thống pháp luật đã có gần đủ các văn bản quy phạm pháp luật cho mọi hoạt động sản xuất, đầu tư, kinh doanh, trong đó có kinh doanh bất động sản<sup>1</sup>.

**Từ năm 1986, Việt Nam bước vào thời kỳ đổi mới với mục tiêu “ kiên quyết xóa bỏ cơ chế tập trung quan liêu bao cấp, chấp nhận nền kinh tế vận động theo cơ chế thị trường có sự quản lý của Nhà nước bằng pháp luật, kế hoạch, chính sách và các công cụ khác ”. Theo ý thức hệ tư tưởng đó, đất đai ở Việt Nam thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện làm chủ sở hữu. Nhà nước phải làm cho quyền sử dụng đất chuyển thành hàng hóa một cách thuận lợi, đất đai trở thành nguồn vốn quan trọng của phát triển. Giá bất động sản được hình thành theo cơ chế thị trường. Nhà nước tác động đến giá đất thị trường bằng chính sách kinh tế vĩ mô trên cơ sở quan hệ cung cầu về đất đai., bảo đảm hài hòa các lợi ích của Nhà nước, của người sử dụng đất, của người giao lại quyền sử dụng đất và chủ đầu tư<sup>2</sup>.**

Nền kinh tế thị trường đã tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động kinh doanh bất động sản phát triển. Để hoàn thiện đồng bộ thể chế kinh tế thị trường, Nhà nước đã phải xây dựng đồng bộ và quản lý các thị trường mang tính “đầu vào” của quá trình sản xuất - kinh doanh, bao gồm: thị trường vốn, thị trường sức lao động, thị trường bất động sản và thị trường khoa học - công nghệ. Đồng thời, Nhà nước xây dựng và hoàn thiện khung pháp luật của nền kinh tế thị trường (trong đó có hệ thống pháp luật kinh doanh bất động sản) nhằm điều chỉnh và định hướng các hoạt động của thị trường. Hoạt động kinh doanh bất động sản

---

<sup>1</sup>Nguyễn Ngọc Minh (2004), “ Pháp luật về kinh doanh bất động sản ở Việt Nam dưới góc độ hoạt động đầu tư nước ngoài”, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, 10, tr.54-58

<sup>2</sup> Ninh Thị Hiền (2018), “Pháp luật về trao quyền sử dụng đất từ nhà nước cho các chủ thể kinh doanh bất động sản tại Việt Nam”, Nxb. Chính trị quốc gia, tr.12

được xây dựng, đánh dấu bằng sự ra đời của Luật Đất đai năm 1993 nhưng mãi đến năm 2006 Luật Kinh doanh bất động sản đầu tiên mới được ban hành và có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2007<sup>3</sup>. Thực tiễn sau 8 năm thi hành Luật Kinh doanh bất động sản 2006 đã chứng minh nhiều quy định giữa Luật Kinh doanh bất động sản 2006 và Luật Nhà ở 2005 có “độ vênh” nhất định, không những gây khó cho công tác quản lý nhà nước mà còn gây rủi ro cho doanh nghiệp, cho khách hàng trong các giao dịch Kinh doanh bất động sản. Chính sự bất nhất giữa Luật Kinh doanh bất động sản 2006 và Luật Nhà ở 2005 đã làm giảm hiệu quả thực thi quy định của pháp luật. Khắc phục các hạn chế trên, Luật Kinh doanh bất động sản 2014 đã có nhiều quy định tương thích với Luật Nhà ở 2014, Luật Đất đai 2013 và Luật Đầu tư 2014<sup>4</sup>. Thị trường bất động sản Việt Nam đã phát triển từ hình thái đơn giản của việc các hộ gia đình, cá nhân tạo lập hàng hóa đơn lẻ sang việc các chủ đầu tư xây dựng tạo lập hàng hóa bất động sản mang tính ngành nghề chuyên nghiệp. Tuy nhiên, thị trường luôn tồn tại không ít những dự án “đắp chiếu” nhiều năm, những nhà đầu tư yếu kém hoặc vì những nguyên nhân khác mà không thể tiếp tục đầu tư thực hiện dự án. Dự án muốn tiếp tục được triển khai thì cần phải được chuyển giao sang nhà đầu tư mới đủ năng lực. Hiện tại, pháp luật đầu tư cũng như pháp luật kinh doanh bất động sản cho phép nhà đầu tư chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền khi đáp ứng các điều kiện pháp luật quy định. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền là một nội dung điều chỉnh của pháp luật kinh doanh bất động sản, được Luật kinh doanh bất động sản 2014 xây dựng thành một chế định hoàn chỉnh trên cơ sở hoàn thiện những nội dung còn sơ sài, chưa phù hợp trong Luật kinh doanh bất động sản 2006. Thực tiễn sau thời điểm Luật kinh doanh bất động sản 2014 có hiệu lực cho thấy số lượng các giao dịch “mua bán” dự án bất động sản giữa các nhà đầu tư gia tăng mạnh mẽ, thị trường bất động sản Việt Nam có dấu hiệu “rã đông” sau thời gian dài đóng băng. Cùng với sự thay đổi của chính sách pháp luật về đất đai, thời gian qua, pháp luật kinh doanh bất động sản cũng đã được hoàn thiện hơn, phù hợp với cơ chế thị trường và góp phần không nhỏ vào sự phát triển sôi động của thị trường bất động sản. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 đã tạo ra cơ chế kinh doanh bất động sản hết sức thông thoáng, đặc biệt đối với loại bất động sản là quyền sử dụng đất. Các quyền của người sử dụng đất ngày càng được bảo đảm, tạo điều kiện thuận lợi hơn cho các nhà kinh doanh đầu tư vào đất đai. Nhờ đó, thị trường bất động sản đã tăng trưởng khá ấn tượng, nhất là sự tăng nhanh của các dự án “phân lô, bán nền”. Bên cạnh việc mang lại hiệu quả, góp phần tích

---

<sup>3</sup> Lưu Quốc Thái (2018), “Pháp luật kinh doanh bất động sản”, Nxb. Lao động, Hà Nội, tr.17

<sup>4</sup> 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), tr. 39 - 46



cực cho phát triển kinh tế - xã hội thì việc kinh doanh quyền sử dụng trong lĩnh vực bất động sản trên thực tế đã nảy sinh những vấn đề bất cập, khách hàng có thể đối mặt với những rủi ro pháp lý nhất định<sup>5</sup>

Trước những thách thức trên, việc nghiên cứu, đánh giá một cách toàn diện các quy định của pháp luật liên quan đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền là thực sự cần thiết.

Nhận thức được điều đó, tác giả lựa chọn đề tài: “ **Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền**” làm luận văn thạc sĩ luật học với hy vọng sẽ làm sáng tỏ được những “điểm nghẽn” trong quy định của pháp luật cũng như thực tiễn thi hành, từ đó đề xuất một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về vấn đề nêu trên, góp phần nâng cao hiệu quả của hoạt động KDBĐS, thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội

## **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:

- 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. Bài viết đã phân tích khái niệm quyền sử dụng đất, giao dịch quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản và chỉ ra những rủi ro về mặt pháp lý trong các giao dịch từ thực tiễn, nhằm bảo đảm hài hòa giữa lợi ích của khách hàng cũng như nhà đầu tư kinh doanh, giúp cho thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, góp phần vào sự ổn định và phát triển chung của kinh tế xã hội.

- Lý Thành Nhân (2022), “*Pháp luật kinh doanh quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô, bán nền trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở*”, Luận văn thạc sĩ Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh năm 2022. Luận văn đã phân tích và đánh giá thực trạng pháp luật về kinh doanh quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô, bán nền trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở. Từ đó đề xuất các giải pháp pháp lý hoàn thiện pháp luật về kinh doanh quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô, bán nền trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở

- Đặng Hùng Võ & Phan Trung Hiền (2018), “*Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm thực hiện dự án - Bất cập và giải pháp đề xuất*”. Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, số 03+04 năm 2018. Bài viết đã phân tích gần như cụ thể các quy định của pháp luật hiện hành về nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm thực hiện dự án; và những bất cập trong quy định và hướng dẫn về

---

<sup>5</sup> 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

nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm thực hiện dự án như: (i) Khó phân định ranh giới giữa trường hợp chủ đầu tư nhận chuyển nhượng QSDĐ nhằm thực hiện dự án và trường hợp Nhà nước thu hồi đất; (ii) Thiếu quy định về giới hạn của sự thỏa thuận; (iii) Văn bản hướng dẫn tạo nên “rào cản” cho việc áp dụng; (iv) Thiếu hướng dẫn để thực thi điểm i khoản 1 Điều 179 Luật Đất đai năm 2013.

- Trịnh Diệp Ly (2018), “*Một số vấn đề pháp lý về chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại*”, Tạp chí Khoa học Trường Đại học Hồng Đức số 37 năm 2018. Bài viết đã nghiên cứu làm rõ các quy định của pháp luật về chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại, chỉ ra những vướng mắc trong quá trình áp dụng pháp luật từ đó đề xuất một số kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại, đảm bảo hoạt động đầu tư kinh doanh nhà ở thương mại phát triển ổn định, lành mạnh.

- Nguyễn Ngọc Biện Thùy Hương (2017), “*Pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản*” Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh. Luận văn đã phân tích tình hình chuyển nhượng dự án bất động sản ở Việt Nam trong thời gian qua và những nguyên nhân chủ yếu khiến cho tình trạng chuyển nhượng dự án bị ách tắc, ảnh hưởng đến quyền lợi của khách hàng tại Việt Nam trong những năm gần đây. Đồng thời, luận văn cũng đã phân tích những bất cập trong quy định của pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản và những vướng mắc trong việc áp dụng các quy định, đặc biệt là những bất cập và những khó khăn trong việc áp dụng các quy định về điều kiện và trình tự, thủ tục chuyển nhượng dự án.

- Trần Quang Huy & Nguyễn Quang Tuyền (2009), “*Pháp luật về kinh doanh bất động sản*”, Nxb Tư pháp. Tác giả đã phân tích thực trạng hoạt động quản lý thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản; pháp luật về kinh doanh nhà, công trình xây dựng, kinh doanh quyền sử dụng đất và kinh doanh dịch vụ bất động sản; hợp đồng trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và quản lý nhà nước đối với hoạt động kinh doanh bất động sản

Các công trình trên đã nghiên cứu những vấn đề luận văn kế thừa, đó là:

Về lý luận, luận văn kế thừa: một số vấn đề lý luận về chuyển nhượng quyền sử dụng đất như khái niệm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, pháp luật chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Về thực tiễn thực hiện pháp luật, luận văn kế thừa: thực trạng pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thực tiễn áp dụng pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Luận văn nghiên cứu chuyên sâu hơn về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực tiễn áp dụng pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

### **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 chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền hướng tới đảm bảo sự vận hành của các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền thuận lợi, an toàn, minh bạch trên cơ sở quy luật vận động của thị trường KDBDS 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 pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền như khái niệm, đặc điểm, ý nghĩa về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền và pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền.

*Thứ hai*, phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền; qua nghiên cứu chỉ ra một số hạn chế của pháp luật hiện hành làm cơ sở cho giải pháp

*Thứ ba*, phân tích thực tiễn thực hiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền 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 chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền.

Luận văn nghiên cứu quy định của pháp luật hiện hành về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền.

Luận văn nghiên cứu thực tiễn áp dụng pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền thông qua các vụ việc, bản án, số liệu về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền.

#### **4.2. Phạm vi nghiên cứu**

Phạm vi về nội dung: Luận văn nghiên cứu pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trên phạm vi lãnh thổ Việt Nam.

Phạm vi về thời gian: Từ giai đoạn năm 2017 đến năm 2022

Phạm vi địa bàn nghiên cứu: Cả nước

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

### **5.1. Phương 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.

### **5.2. 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 chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền; khái quát để phân tích rút ra những thuộc tính, đặc trưng bản chất, các quy định của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền. 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 chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền.

- 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 chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền 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 chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền; 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 chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền.

### **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 chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền.

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 chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền.

Chương 2: Thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền ở Việt Nam

Chương 3: Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền

# CHƯƠNG 1

## MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT DƯỚI HÌNH THỨC PHÂN LÔ, BÁN NỀN

### **1.1. Khái quát về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền**

#### ***1.1.1. Khái niệm về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền***

Từ các phân tích trên có thể hiểu: “Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trong hoạt động KDBĐS là trường hợp chủ đầu tư dự án nhà ở chuyển nhượng QSDĐ theo lô (nền nhà) sau khi hoàn thành xong việc xây dựng cơ sở hạ tầng khu nhà ở. Cá nhân hộ gia đình nhận chuyển nhượng QSDĐ tiến hành tư xây nhà ở theo đúng giấy phép xây dựng, tuân thủ quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị đã được phê duyệt”

#### ***1.1.2. Ý nghĩa của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trong hoạt động kinh doanh bất động sản***

Thứ nhất, Đối với chủ thể đầu tư kinh doanh bất động sản

Thứ hai, Đối với người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đây là khách hàng của các chủ thể đầu tư kinh doanh bất động sản. Đối với người sử dụng đất, nhu cầu chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diễn ra phổ biến.

Thứ ba, Đối với nhà nước, nhà nước là chủ thể cung cấp hàng hóa quyền sử dụng đất và thực hiện chức năng điều phối đất đai cũng sẽ nhận được lợi ích từ hoạt động phân lô, bán nền mang lại.

Thứ tư, Đối với thị trường bất động sản, sản phẩm từ hoạt động phân lô, bán nền phản ánh một bộ phận của thị trường bất động sản.

### **1.2. Khái quát pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền**

#### ***1.2.1. Khái niệm pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền***

Trong khoa học pháp lý thì “ Pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS là tổng hợp các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành, trong đó quy định, xác nhận và bảo vệ quyền, nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện các giao dịch chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS<sup>6</sup>”. Với tư cách là một nội dung của pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ trong KDBĐS có thể hiểu: “Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trong KDBĐS là tổng hợp các quy phạm pháp luật do Nhà

---

<sup>6</sup> 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 ĐH Luật Hà Nội,

nước ban hành, trong đó quy định, xác nhận và bảo vệ quyền, nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện các giao dịch chuyển nhượng QSDĐ dưới hình thức phân lô, bán nền trong KDBĐS”

### ***1.2.2. Đặc trưng pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền***

Thứ nhất, pháp luật chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền được thực hiện dựa trên cơ sở chế độ sở hữu toàn dân.

Thứ hai, pháp luật chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền được quy định để đảm bảo lợi ích của nhiều bên chủ thể có liên quan.

Thứ ba, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền phải tuân theo trình tự, thủ tục chặt chẽ theo quy định của pháp luật.

### ***1.2.3. Nội dung pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền***

*Thứ nhất*, nhóm quy phạm pháp luật điều chỉnh về các chủ thể tham gia quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền.

*Thứ hai*, nhóm quy phạm pháp luật điều chỉnh về hình thức & hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền.

Thứ ba, nhóm quy phạm pháp luật điều chỉnh về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền

Thứ tư, nhóm quy phạm pháp luật điều chỉnh điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền. Xuất phát từ đặc thù QSDĐ vốn là quyền tài sản gắn liền với vật (“vật quyền”).

## **1.3. Các yếu tố tác động đến pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền**

### ***1.3.1. Mức độ phát triển của thị trường kinh doanh bất động sản***

Pháp luật là một bộ phận quan trọng trong kiến trúc thượng tầng xã hội, được hình thành trên cơ sở hạ tầng do các quan hệ kinh tế hợp thành. Pháp luật luôn phản ánh trình độ phát triển kinh tế, nó không thể thấp hơn hay cao hơn trình độ phát triển đó, do vậy mọi sự phát triển thay đổi của kinh tế cũng kéo theo sự thay đổi của nội dung pháp luật để phù hợp.

### ***1.3.2. Quan điểm, đường lối của Đảng và pháp luật Nhà nước về kinh doanh bất động sản***

Đường lối chính sách của Đảng định ra mục tiêu và phương hướng phát triển kinh tế - xã hội trong một giai đoạn nhất định, định ra những phương pháp cách thức cơ bản để có thể thực hiện những mục tiêu và phương hướng đó. Những mục tiêu, phương hướng, phương pháp và cách thức đó sẽ được Nhà nước thể chế hóa thành pháp luật và tổ chức thực hiện trong thực tế. Vì thế đường lối chính sách của Đảng là một trong những yếu tố có sức ảnh hưởng lớn

nhất đến nội dung của pháp luật trong đó có pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền<sup>7</sup>.

### ***1.3.3. Tâm lý, nhu cầu của các nhà đầu tư***

Hoạt động chuyển nhượng là quan hệ pháp luật mà các bên tham gia đều tự nguyện, bình đẳng với nhau về quyền và nghĩa vụ. Do đó pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền ra đời phải đảm bảo hài hòa lợi ích cho các bên tham gia. Lý do mà các bên tham gia vào quan hệ chuyển nhượng QSDĐ

### **Tiểu kết Chương 1**

Từ kết quả nghiên cứu tại Chương 1, tác giả rút ra một số kết luận sau:

Thứ nhất, Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trong hoạt động KDBĐS là trường hợp chủ đầu tư dự án nhà ở chuyển nhượng QSDĐ theo lô (nền nhà) sau khi hoàn thành xong việc xây dựng cơ sở hạ tầng khu nhà ở. Cá nhân hộ gia đình nhận chuyển nhượng QSDĐ tiến hành tư xây nhà ở theo đúng giấy phép xây dựng, tuân thủ quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị đã được phê duyệt

Thứ hai, Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trong KDBĐS là tổng hợp các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành, trong đó quy định, xác nhận và bảo vệ quyền, nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện các giao dịch chuyển nhượng QSDĐ dưới hình thức phân lô, bán nền trong KDBĐS

Thứ ba, Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trong KDBĐS chịu sự tác động của các yếu tố: (i) Mức độ phát triển của thị trường kinh doanh bất động sản; (ii) Quan điểm, đường lối của Đảng và pháp luật Nhà nước về kinh doanh bất động sản; (iii) Tâm lý, nhu cầu của các nhà đầu tư

---

<sup>7</sup> 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,



## CHƯƠNG 2

### THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT DƯỚI HÌNH THỨC PHÂN LÔ, BÁN NỀN Ở VIỆT NAM

#### **2.1. Thực trạng pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền**

##### **2.1.1. Quy định pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền**

###### *2.1.1.1. Quy định về chủ thể tham gia quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền*

Thứ nhất, Đối với dự án và chủ đầu tư

Thứ hai, Đối với cá nhân, hộ gia đình nhận chuyển nhượng QSDĐ để tự xây dựng nhà ở

###### *2.1.1.2. Quy định về hình thức & hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền.*

Thứ nhất, Hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền

Thứ hai, Hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền

###### *2.1.1.3. Quy định về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền*

Thứ nhất, Quy định điều kiện về giá chuyển nhượng

Thứ hai, Điều kiện về phương thức thanh toán

###### *2.1.1.4. Quy định về điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền*

Thứ nhất, Xác lập quyền sử dụng đất để thực hiện dự án

Thứ hai, Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đã có quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt.

Thứ ba, Bảo đảm các điều kiện quy hoạch và khu vực được thực hiện dự án phân lô, bán nền

Thứ tư, bảo đảm thực hiện hạ tầng của dự án

##### **2.1.2. Đánh giá quy định pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền**

###### *2.1.2.1. Thực trạng quy định về chủ thể tham gia quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền*

Dưới góc độ pháp lý, thì chủ đầu tư phải đảm bảo đầy đủ các điều kiện chung của doanh nghiệp kinh doanh BĐS theo quy định của pháp luật. So 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 KĐBDS năm 2014 đã tăng lên rất nhiều bởi trước đây.

*2.1.2.2. Thực trạng quy định về điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền*

Thứ nhất, dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt

Thứ hai, Quy định về xác lập quyền sử dụng đất để thực hiện dự án

**2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền ở Việt Nam**

*2.2.1. Khái quát về thị trường giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền*

*Thứ nhất*, Thị trường về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền có tính phân khúc

*Thứ hai*, Thị trường giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền phát triển chưa ổn định,

*Thứ ba* Thị trường giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tiềm ẩn các “rủi ro pháp lý” cho NĐT

*2.2.2. Những vướng mắc, bất cập phát sinh từ thực tiễn thực hiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền và nguyên nhân*

*2.2.2.1. Những vướng mắc, bất cập phát sinh từ thực tiễn thực hiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền*

Thứ nhất, rủi ro đối với hợp đồng đặt cọc

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.

*2.2.2.2. Nguyên nhân phát sinh vướng mắc, bất cập*

*Thứ nhất*, Hệ thống pháp luật pháp LĐĐ và Luật KĐBDS đồ sộ và sự thay đổi các quy định qua từng thời kỳ

*Thứ hai*, Tác động của điều kiện kinh tế - xã hội

*Thứ ba*, Các quy định pháp luật đất đai chưa hoàn thiện

*Thứ tư*, Ý thức chủ quan của người SDD khi tham gia giao dịch

*Thứ năm*, Quá trình tổ chức thực hiện pháp luật có nhiều hạn chế, bất cập

## **Tiểu kết Chương 2**

Từ kết quả nghiên cứu tại Chương 1, tác giả rút ra một số kết luận sau:

Thứ nhất, Nội dung điều chỉnh pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền; bao gồm 4 nhóm quy phạm pháp luật cơ bản về: (i) Chủ thể tham gia quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền; (ii) Hình thức & hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền ; (iii) Nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền; (iv)

Điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền

Thứ hai, Thực trạng quy định pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trong thời gian qua đã có nhiều kết quả tích cực thể hiện sự quyết tâm của Đảng và Nhà nước trong việc hoàn thiện khung pháp lý về lĩnh vực này; tuy nhiên vẫn tồn tại một số bất cập và hạn chế cần tiếp tục khắc phục & hoàn thiện (Chủ thể; và hình thức & hiệu lực của hợp đồng). Bên cạnh đó, thực tiễn thị trường BĐS trong thời gian vừa qua cho thấy các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền diễn ra sôi động tạo nên sức thu hút đối với NĐT; tuy nhiên cũng phát sinh một số rủi ro, tranh chấp nhất định; do các nguyên nhân chủ quan & khách quan.

### **CHƯƠNG 3 ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT DƯỚI HÌNH THỨC PHÂN LÔ, BÁN NỀN**

**3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền**

**3.1.1. Đảm bảo đường lối, chính sách của Đảng và Nhà nước về xây dựng hoàn thiện thị trường kinh doanh bất động sản**

Trong những năm vừa qua Đảng và Nhà nước ta đã luôn quan tâm đến công tác quản lý thị trường bất động sản, ban hành nhiều chủ trương, cơ chế, chính sách để thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh làm động lực thúc đẩy sự phát triển cho các lĩnh vực, ngành nghề kinh tế khác.

**3.1.2. Hoàn thiện pháp luật bảo đảm tính thống nhất của các quy định pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

\* 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;

**3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền**

**3.2.1. Hoàn thiện quy định pháp luật về chủ thể tham gia quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền**

Thứ nhất, Sửa đổi Luật KBĐS 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.

### **3.2.2. Hoàn thiện quy định pháp luật về hình thức & hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền.**

#### **3.2.2.1. Hoàn thiện quy định về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền**

Cần quy định rõ ràng hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trong trường hợp tham gia giao dịch không trực tiếp, mà hợp đồng có yêu cầu công chứng, hoặc chứng thực của các bên. Bởi về nguyên tắc, cả pháp luật đất đai lẫn pháp luật về KDBĐS đều không bắt buộc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền, phải công chứng, chứng thực.

#### **3.2.2.2. Hoàn thiện về hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền**

Để tạo sự thống nhất trong thực tiễn áp dụng pháp luật trên thực tiễn của các cơ quan tư pháp và giữa Luật đất đai, Luật công chứng, Luật nhà ở trong việc xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo cần loại bỏ quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 503 BLDS năm 2015 về quy định “hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có hiệu lực kể từ thời điểm *đăng ký vào sổ địa chính*” mà chỉ quy định theo hướng như sau: *Hợp đồng chuyển QSDĐ có hiệu lực kể từ thời điểm công chứng, chứng thực*”.

#### **3.2.3. Hoàn thiện quy định pháp luật về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền**

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

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

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 quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền 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

Thứ tư, Cần “tách bạch” giá trị QSDĐ với giá trị tài sản gắn liền trên đất. Hiện nay phần nhiều các doanh nghiệp kinh doanh BĐS phải tiến hành toàn bộ tất cả các khâu từ đền bù đất nông nghiệp, giải phóng mặt bằng;

#### ***3.2.4. Hoàn thiện quy định pháp luật về điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền***

Thứ nhất, Quy định “dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt” có vẻ đang gây ra một sự khó khăn trong việc hiểu và vận dụng đúng quy định của pháp luật.

Thứ hai, Hoàn thiện quy định về việc xác lập quyền sử dụng đất để thực hiện dự án

Thứ ba, Hoàn thiện quy định về bảo đảm các điều kiện quy hoạch và khu vực được thực hiện dự án phân lô, bán nền

Thứ tư, Hoàn thiện quy định về bảo đảm thực hiện hạ tầng của dự án

### **3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền**

#### ***3.3.1. Đối với nhà đầu tư nhận chuyển nhượng***

Thứ nhất, NĐT cần nắm rõ thông tin và quy định pháp luật trước khi quyết định giao dịch:

Thứ hai, NĐT cần tuân thủ quy định pháp luật khi tiến hành giao dịch:

#### ***3.3.2. Đối với cơ quan quản lý nhà nước***

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**

Mặc dù đạt được nhiều kết quả tích cực, tuy nhiên thực trạng pháp luật & thực tiễn áp dụng pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền vẫn phát sinh một số vướng mắc, bất cập cần tiếp tục hoàn thiện

Với tư cách là một chế định của pháp luật về KDBĐS do đó việc hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trước hết phải đảm bảo đường lối, chính sách của Đảng và Nhà nước về xây dựng hoàn thiện thị trường kinh doanh bất động sản. Bên cạnh đó, cần khắc phục các bất cập của pháp luật hiện hành và đảm bảo tính thống nhất giữa Luật kinh doanh bất động sản, Luật đất đai, Luật nhà ở

Để hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền thì trong tương lai các nhà lập pháp cần chú trọng đến việc hoàn thiện 4 nội dung pháp luật cơ bản: (i) Chủ thể tham gia quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền; (ii) Hình thức & hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền ; (iii) Nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền; (iv) Điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền.

## KẾT LUẬN

Quan điểm xây dựng khung pháp lý điều chỉnh hoạt động phân lô, bán nền có sự thay đổi qua các thời kỳ đã tác động trực tiếp đến hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản và thị trường bất động sản. Cơ chế quản lý đối với thị trường đất nền từ cấm đoán đến cho phép qua các thời kỳ dẫn đến các vướng mắc phát sinh là điều không tránh khỏi. Từ Luật Đất đai năm 2013, tiếp đến là Luật Nhà ở năm 2014 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, quan điểm cho phép hoạt động phân lô, bán nền được củng cố nhưng luôn gắn với các biện pháp quản lý chặt chẽ. Trên quan điểm đó, khi nghiên cứu các quy định về đầu tư kinh doanh bất động sản theo phương thức phân lô, bán nền, tác giả tiếp cận dưới góc độ hài hòa lợi ích của chủ đầu tư, người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mục tiêu quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản. Thông qua việc nghiên cứu luận văn, tác giả rút ra một số kết luận cơ bản sau:

1. Hoạt động phân lô, bán nền và sản phẩm từ phân lô, bán nền vẫn giữ vai trò nhất định trên thị trường bất động sản, trở thành tài sản tích lũy hợp pháp, thể hiện cho sự đa dạng sản phẩm của thị trường bất động sản. “Pháp luật cần mở rộng quyền cho nhiều đối tượng, nhiều loại đất, nhiều hình thức chuyển nhượng QSDĐ trên thị trường”. Đây cũng là quan điểm xây dựng pháp luật phù hợp, bởi khi chấp nhận cơ chế thị trường đồng nghĩa chấp nhận sự đa dạng các sản phẩm trên thị trường, trong đó có sự đa dạng sản phẩm trên thị trường quyền sử dụng đất. Các quan điểm cấm đoán hoạt động phân lô, bán nền được thực tế chứng minh là không phù hợp, bởi trong giai đoạn cấm đoán thì càng phát sinh các hình thức kinh doanh, giao dịch trái luật mà lại thiếu cơ chế kiểm soát. Điều này có nghĩa, cần xây dựng khung pháp lý cho hoạt động phân lô, bán nền trên quan điểm cho phép thực hiện. Yêu cầu đặt ra là sự cho phép đó phải có những giới hạn và điều kiện cụ thể để chủ thể kinh doanh có thể thực hiện hành vi kinh doanh, trong khi đó nhà nước vẫn có thể kiểm soát tính lành mạnh của hoạt động kinh doanh.

2. Hoạt động phân lô, bán nền cần được nhìn nhận dưới góc độ đầu tư kinh doanh dự án bất động sản, qua đó xây dựng các quy định điều chỉnh hoạt động này trên nền tảng là pháp luật đầu tư, quy hoạch, đất đai, nhà ở, xây dựng và kinh doanh bất động sản. Có nhiều nội dung điều chỉnh hoạt động phân lô, bán nền nhưng dưới góc độ thực hiện dự án đầu tư, các vấn đề sau sẽ được chú trọng: (i) vấn đề tiếp cận đất đai, điều kiện đưa quyền sử dụng đất vào kinh doanh, giao dịch cũng như quyền, nghĩa vụ của các bên trong giao dịch; (ii) bảo đảm các quy hoạch, kế hoạch phát triển, kế hoạch sử dụng các nguồn tài nguyên, các chương trình phát triển (iii) quy trình tạo lập dự án, thực hiện xây dựng và bàn giao công trình. Do có nhiều lĩnh vực pháp luật điều chỉnh, cho nên cần cần

trọng khi xây dựng, thay đổi quy định trong từng lĩnh vực, tránh các quy định chồng chéo dẫn đến khó khăn trong hoạt động áp dụng pháp luật.

3. Quản lý hoạt động phân lô, bán nền cần thực hiện ngay từ giai đoạn tạo lập dự án. Khi chấp thuận chủ trương dự án nhà ở, cơ quan có thẩm quyền cần xem xét dự án có triển khai theo hình thức phân lô, bán nền hay không từ đó có phương án quản lý phù hợp. Các yếu tố của dự án đáp ứng quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch phát triển ngành, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn, quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất tại địa phương phải được thẩm định. Đồng thời, nghĩa vụ công bố thông tin trong lĩnh vực bất động sản phải được tuân thủ, trong đó Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải bảo đảm hoạt động công bố thông tin dự án, công bố khu vực được phân lô, bán nền.

4. Kinh doanh phân lô, bán nền là hoạt động kinh doanh bất động sản có sẵn cho nên quyền sử dụng đất trước hết phải tuân thủ các điều kiện giao dịch của bất động sản có sẵn, các điều kiện giao dịch chung theo pháp luật đất đai. Các điều kiện riêng để được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo phân lô, bán nền thực chất cũng là các điều kiện áp dụng cho dự án và chủ đầu tư. Có thể khái quát nguyên tắc chung đối với giao dịch chuyển nhượng theo phương thức phân lô, bán nền là dự án đã hoàn thiện và quyền sử dụng đất đủ điều kiện giao dịch. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đáp ứng hình thức lập thành văn bản và tuân thủ mẫu hợp đồng theo pháp luật kinh doanh bất động sản, song các bên vẫn được phép thỏa thuận các điều khoản khác phù hợp với đặc thù của dự án, của giao dịch.

5. Bên cạnh hoạt động kinh doanh chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vấn đề bàn giao công trình hạ tầng cho chính quyền địa phương cũng cần được chú trọng. Yếu tố hạ tầng là điều kiện thúc đẩy dự án sớm hình thành khu nhà ở, phục vụ các nhu cầu phát triển của địa phương. Cơ quan quản lý nhà nước cần giữ vai trò chủ động đối với vấn đề bàn giao hạ tầng để kiểm soát chất lượng hạ tầng, sớm đưa vào khai thác, vận hành. Dự án và hoạt động kinh doanh phân lô, bán nền không chấm dứt khi đã bàn giao hạ tầng, chuyển nhượng xong quyền sử dụng đất, thay vào đó chủ đầu tư vẫn tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ quản lý, vận hành cho đến khi thành lập Ban tự quản khu nhà ở. Càng sớm thúc đẩy hình thành khu dân cư có người dân cư trú thì các nghĩa vụ của chủ đầu tư cũng dần được giải phóng.



## DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

### A. Tiếng Việt

#### I. Sách tham khảo, luận văn, tạp chí khoa học

1. Nguyễn Ngọc Minh (2004), “ Pháp luật về kinh doanh bất động sản ở Việt Nam dưới góc độ hoạt động đầu tư nước ngoài”, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp,
2. Ninh Thị Hiền (2018), “Pháp luật về trao quyền sử dụng đất từ nhà nước cho các chủ thể kinh doanh bất động sản tại Việt Nam”, Nxb. Chính trị quốc gia,
3. Lưu Quốc Thái (2018), “Pháp luật kinh doanh bất động sản”, Nxb. Lao động, Hà Nội,
4. 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),
5. Lý Thành Nhân (2022), “Pháp luật kinh doanh quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô, bán nền trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh
6. Đặng Thị Huệ (2022), Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở dưới hình thức phân lô, bán nền trong dự án kinh doanh nhà ở , Khoá luận tốt nghiệp, Trường Đại học Luật Tp.Hồ Chí Minh,
7. Bộ Tư pháp (2006), Từ điển luật học, Nxb.Từ điển Bách khoa,
8. Nguyễn Quang Tuyền (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 Luật học, Trường ĐH Luật Hà Nội
9. Bộ TN&MT (2022), Báo cáo số 116/BC-BTNMT ngày 26 tháng 9 năm 2022 về đánh giá tác động chính sách của dự án Luật Đất đai (sửa đổi)
10. 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 ĐH Luật Hà Nội,
11. Lê Minh Hùng (2010), Hiệu lực của hợp đồng theo quy định của pháp luật Việt Nam, Luận án tiến sĩ Trường ĐH Luật Tp.Hồ Chí Minh,
12. 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 ĐH Luật Hà Nội
13. 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,
14. Nguyễn Quang Tuyền (2007), “Hệ thống pháp luật đất đai Việt Nam trong 20 năm đổi mới”, Tạp chí Luật học, Số 1/2007,
15. 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,

16. Nghiêm Thị Thủy (2015), Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong đầu tư kinh doanh bất động sản từ thực tiễn thực hiện tại Thành phố Hà Nội. Luận văn thạc sĩ luật học, Viện Đại Học Mở Hà Nội
17. Lưu Quốc Thái (2016), Những vấn đề pháp lý về thị trường quyền sử dụng đất Việt Nam, Nxb, Hồng Đức
18. 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, tr.
19. Đỗ Văn Đại (2018), “Luật hợp đồng Việt Nam, bản án và bình luận bản án, Tập 1”, NXB. Hồng Đức,
20. 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),
21. 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 ĐH Luật Hà Nội
22. Lê Minh Hùng (2010), Hiệu lực của hợp đồng theo quy định của pháp luật Việt Nam, Luận án tiến sĩ Trường ĐH Luật Tp. Hồ Chí Minh,
23. Nguyễn Thùy Trang (2018), Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, Luận án tiến sĩ luật học, Trường ĐH Luật Hà Nội
24. Trương Ngọc Thế (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
25. 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
26. Bộ Xây Dựng (2022), Tờ trình đề nghị xây dựng Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), Hà Nội
27. 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 ĐH Luật Hà Nội
28. Đỗ Văn Đại (2013), “Giao dịch về quyền sử dụng đất: Những bất cập và hướng sửa đổi Luật Đất đai”, Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp số 12(244).
29. Bộ TN&MT (2022), Báo cáo số 116/BC-BTNMT ngày 26 tháng 9 năm 2022 về đánh giá tác động chính sách của dự án Luật Đất đai (sửa đổi)
30. Phạm Văn Oanh (2017), Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại Tòa án nhân dân huyện Thường Tín, Hà Nội, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội,

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

32. Nguyễn Ngọc Điện, Mối quan hệ giữa đăng ký bất động sản và xác lập quyền đối với bất động sản, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp 2006, Số 12(89), tr.27-35

33. Văn bản 02/GĐ-TANDTC giải đáp tố tụng hành chính tố tụng dân sự 2016.

34. Nguyễn Ngọc Điện, Đăng ký bất động sản tại Việt Nam - Các vấn đề lý luận và thực tiễn, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, 2012, Số 6(214), tr.48-53

35. 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

36. Nguyễn Thùy Trang (2017), “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở theo pháp luật hiện hành của Việt Nam”, Luận án tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội,

37. Lưu Quốc Thái (2022), Pháp luật kinh doanh bất động sản, Nhà xuất bản Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh,

## **II. Tài liệu điện tử**

38. Đỗ Xuân Trọng (2019), “Chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản những bất cập từ Luật Kinh doanh bất động sản 2014”, Tạp chí Công thương, [<http://tapchicongthuong.vn/bai-viet/chuyen-nhuong-du-an-dau-tu-kinh-doanh-bat-dong-san-nhung-bat-cap-tu-luat-kinh-doanh-bat-dong-san-2014-64929.htm>],

39. Báo Dân trí (2021), Tranh cãi về phân lô bán nền: Cấm hay phát triển, phải làm sao cho vừa?; xem tại: <https://dantri.com.vn/bat-dong-san/tranh-cai-ve-phan-lo-ban-nen-cam-hay-phat-trien-phai-lam-sao-cho-vua-20210401135035613.htm>

40. Bình luận những điểm mới Nghị định 02/2022/NĐ-CP; xem tại đường link <http://vietthink.vn/vi/tin-tu-vietthink.nd/binh-luan-nhung-diem-moi-nghi-dinh-022022nd-cp.html>

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

42. Xem tại:  
<https://sxd.binhduong.gov.vn/Lists/PQuanLyNhaBatDongSan/DispForm.aspx?ID=125&CategoryId=B%E1>

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

44. Cổng Thông tin Điện tử Bộ Xây dựng, “Quy định về các khu vực được đầu tư nhà ở theo hình thức phân lô, bán nền”, <https://moc.gov.vn/vn/pages/ChiTietHoiDap.aspx?chID=4595>

### **B. Tiếng Anh**

45. Deluxe Black’s Law Dictionary, West Publishing Co, 199

46. Bouvier John (1856), “ A Law Dictionary, Adapted to the Constitution and Laws of the United States of America and of the Several States of the American Union, 6th edition,

47. Gerald N. Hill, Kathleen Hill (2012), The People Law Dictionary: Taking the Mystery Out of Legal Language.

48.