MỘT SỐ KIẾN NGHỊ, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ CHỦ THỂ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM

 PGS.TS. Nguyễn Duy Phương

Theo qui định của Bộ luật Dân sự 2015 thì chủ thể của hợp đồng là các bên tham gia quan hệ hợp đồng. Tuy nhiên đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản thì ngoài những điều kiện theo qui định của Bộ luật Dân sự chủ thể hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động còn phải tuân thủ những qui định của Luật Kinh doanh bất động sản 2014, Luật Đất đai 2013. Trong bài viết này qua nghiên cứu những qui định của pháp luật Việt Nam hiện hành, tác giả đề xuất một số kiến nghị, giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật về chủ thể hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản để đáp ứng nhu cầu hội nhập quốc tế.

Từ khóa: chủ thể, hợp đồng, chuyển quyền sử dụng đất, kinh doanh

SUMMARY

Under the provisions of the Civil Code 2015, the subjects of the contract are the parties of the contract. However, in the case of land use right transfer contract in real estate business, in addition to the conditions stipulated in the Civil Code, the owner of the land use right transfer contract in real estate must comply with the provisions of the Real Estate Law 2014, Land Law 2013. In this article, by studying the provisions of the current law of Vietnam, the author proposed a number of recommendations, solutions to improve the law about subjects of land use rights transfer contract in real estate business to meet international integration needs.

Key words: subject, contract, transfer of land use rights, business

1. Chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản

***1.1. Chủ thể là cá nhân, tổ chức kinh doanh bất động sản***

Chủ thể của hợp đồng là các bên tham gia quan hệ hợp đồng, trong quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản thì ít nhất một bên chủ thể phải là tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản là một giao dịch dân sự nói chung bởi vậy các chủ thể của hợp đồng này phải đáp ứng được những điều kiện nhất định theo quy định của pháp luật về dân sự. Bên cạnh đó, do quyền sử dụng đất là một loại tài sản đặc biệt do đó, khi tham gia vào quan hệ này, chủ thể của hợp đồng không chỉ đáp ứng các điều kiện chung của pháp luật dân sự quy định mà còn phải đáp ứng một số điều kiện khác do pháp luật đất đai và pháp luật kinh doanh bất động sản quy định.

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản 2014, kinh doanh bất động sản là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản nhằm mục đích sinh lợi.

Theo đó, đặc điểm của chủ thể hoạt động kinh doanh bất động sản bao gồm:

– Tư cách chủ thể có thể là cá nhân hoặc tổ chức.

– Phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã.

– Thực hiện hoạt động kinh doanh bất động sản mang tính liên tục, có tính chất nghề nghiệp.

– Có mục đích sinh lời.

Theo quy định tại Theo qui định tại Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và Điều 3 Nghị định 76/2015/NĐ-CP, điều kiện của cá nhân, tổ chức kinh doanh bất động sản gồm:

Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã và có vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng. Có thể thấy, việc yêu cầu mức vốn pháp định ít nhất là 20 tỷ đối với kinh doanh bất động sản, chỉ có các nhà đầu tư có khả năng tài chính mạnh mới được tham gia thị trường kinh doanh bất động sản, điều này sẽ góp phần sàng lọc và làm giảm đi số lượng các chủ đầu tư yếu kém, không có uy tín, không có năng lực tài chính, giúp thị trường tăng tính minh bạch, an toàn hơn.

Tuy nhiên, để tạo điệu kiện cho một số chủ thể khác tham gia kinh doanh bất động sản, tại Điều 5 Nghị định 76/2015/NĐ-CP quy định mở rộng phạm vi chủ thể "tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên thì không phải thành lập doanh nghiệp nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật", bao gồm:

- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản mà không phải do đầu tư dự án bất động sản để kinh doanh và trường hợp hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản do đầu tư dự án bất động sản để kinh doanh nhưng dự án có tổng mức đầu tư dưới 20 tỷ đồng (không tính tiền sử dụng đất).

- Tổ chức chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà, công trình xây dựng do phá sản, giải thể, chia tách.

- Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng (AMC), công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) và các tổ chức, cá nhân khác chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng dự án bất động sản, bán nhà, công trình xây dựng đang bảo lãnh, thế chấp để thu hồi nợ.

- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà, công trình xây dựng để xử lý tài sản theo quyết định của Tòa án, của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi xử lý tranh chấp, khiếu nại, tố cáo.

- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua mà không phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Các cơ quan, tổ chức khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà, công trình xây dựng thuộc sở hữu Nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý tài sản công.

- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản thuộc sở hữu của mình.

***1.2. Chủ thể không phải là tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản***

Chủ thể này là một bên của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản, chủ thể này có thể là bên chuyển nhượng hoặc là bên nhận chuyển nhượng trong hợp đồng này, theo đó với mỗi tư cách khác nhau chủ thể này phải đáp ứng được các điều kiện về chủ thể mà pháp luật dân sự, pháp luật đất đai và pháp luật kinh doanh bất động sản quy định.

Với tư cách là bên chuyển nhượng ngoài những quy định của pháp luật về bên chuyển nhượng mà chủ thể này phải tuân thủ, trong một số trường hợp chuyển nhượng có điều kiện thì chủ thể này phải chấp hành, đó là trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất có điều kiện được quy định tại Điều 192 Luật Đất đai năm 2013, gồm có các trường hợp sau:

- Hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống xen kẽ trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng nhưng chưa có điều kiện chuyển ra khỏi phân khu đó thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất rừng kết hợp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản cho hộ gia đình, cá nhân sinh sống trong phân khu đó.

- Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất ở, đất sản xuất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất sản xuất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ đó.

- Hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số sử dụng đất do Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước thì được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất sau 10 năm, kể từ ngày có quyết định giao đất theo quy định của Chính phủ.

Với tư cách là bên nhận chuyển nhượng, chủ thể này phải thuộc trường hợp được quy định tại khoản 1 Điều 169 Luật Đất đai năm 2013, theo đó người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: Hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp thông qua chuyển đổi quyền sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều 179 của Luật Đất đai năm 2013; tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại Điều 191 của Luật Đất đai năm 2013; người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ; tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 174 và điểm e khoản 1 Điều 179 của Luật Đất đai 2013, trừ trường hợp quy định tại Điều 191 của Luật Đất đai năm 2013; tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận thừa kế quyền sử dụng đất; người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua hình thức mua, thuê mua, nhận thừa kế, nhận tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất hoặc được nhận quyền sử dụng đất trong các dự án phát triển nhà ở; tổ chức kinh tế, doanh nghiệp liên doanh nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Bên cạnh đó, bên nhận chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận quyền sử dụng đất thông qua việc Nhà nước giao đất; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài nhận quyền sử dụng đất thông qua việc Nhà nước giao đất để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê; tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được nhận quyền sử dụng đất thông qua việc Nhà nước cho thuê đất; tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo được nhận quyền sử dụng đất thông qua việc Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với đất đang được sử dụng ổn định; tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được nhận quyền sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật; văn bản về việc chia tách quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật đối với hộ gia đình hoặc nhóm người có quyền sử dụng đất chung; cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, được nhận quyền sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành và tổ chức là pháp nhân mới được hình thành thông qua việc chia tách hoặc sáp nhập theo quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền hoặc văn bản về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức kinh tế phù hợp với pháp luật được nhận quyền sử dụng đất từ các tổ chức là pháp nhân bị chia tách hoặc sáp nhập. Các chủ thể này chỉ là bên nhận chuyển nhượng nếu không thuộc các trường hợp không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 191 Luật Đất đai năm 2013, gồm:

- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất đối với trường hợp mà pháp luật không cho phép chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất.

- Tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình, cá nhân, trừ trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa.

- Hộ gia đình, cá nhân không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ, trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng, nếu không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng đó.

2. Kiến nghị và giải pháp hoàn thiện pháp luật về chủ thể hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản

Luật Đất đai năm 2013, Luật Kinh doanh bất động sản 2014, Bộ luật Dân sự 2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành đã đánh dấu một bước phát triển mới quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản, những quy định mới tạo hành lang pháp lý quan trọng cho việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản cũng như góp phần hoàn thiện thị trường bất động sản của nước ta trong giai đoạn hiện nay.

Pháp luật về kinh doanh quyền sử dụng đất hiện hành đã chỉ rõ những tổ chức, cá nhân phải đáp ứng được những điều kiện nhất định thì mới có thể tham gia kinh doanh bất động sản, đồng thời, những người chuyển nhượng hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng phải đáp ứng được một số điều kiện thì mới có thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, phạm vi kinh doanh của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản này cũng được pháp luật xác định trong những giới hạn nhất định. Bên cạnh đó, pháp luật kinh doanh bất động sản hiện hành cũng xác định rõ những điều kiện bắt buộc mà quyền sử dụng đất phải đáp ứng thì mới có thể tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản, những trường hợp được phép chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng hoặc nhận chuyển nhượng có điều kiện đều được pháp luật quy định một cách cụ thể. Thêm vào đó, vấn đề quyền và nghĩa vụ của các bên khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản cũng được pháp luật quy định một cách chi tiết, từ đó giúp các bên có thể nắm bắt được những gì mình được làm và những gì phải làm đối với bên còn lại, quy định này cũng là cơ sở để xác định trách nhiệm pháp lý mà một bên phải chịu khi không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ của mình. Cùng với đó, một số quy định về hợp đồng theo mẫu được pháp luật ghi nhận, tạo điều kiện cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện một cách nhanh chóng, thuận lợi, tiết kiệm thời gian, công sức cho các bên khi đmà phán, thỏa thuận các nội dung của hợp đồng.

Ngoài ra, những quy định mới được ban hành đã phần nào khắc phục được những mẫu thuẫn, chồng chéo về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản nằm trong các văn bản pháp luật trước đó, các quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có sự thống nhất trong Luật Kinh doanh bất động sản 2014 với các văn bản pháp luật có liên quan.

Tuy nhiên, bên cạnh những điểm tích cực, quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản vẫn còn một số vướng mắc, bất cập:

*Một là,* căn cứ xác định mức vốn pháp định của doanh nghiệp là chưa thực sự rõ ràng, theo Điều 4 Nghị định 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định mức vốn pháp định được xác định căn cứ vào số vốn điều lệ của doanh nghiệp, hợp tác xã theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về hợp tác xã. Doanh nghiệp, hợp tác xã không phải làm thủ tục đăng ký xác nhận về mức vốn pháp định. Tuy nhiên, vốn pháp định được xác định trên cơ sở giấy tờ kê khai, trên thực tế có không ít chủ thể kinh doanh bất động sản dù chưa góp đủ số tiền này nhưng vẫn kê khai là đủ để tiến hành kinh doanh bất động sản. Chính bởi vậy, pháp luật cần có quy định cụ thể hơn về vấn đề này để đảm bảo hoạt động kinh doanh bất động sản được diễn ra một cách an toàn.

*Hai là,* quy định liên quan đến thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong khi Luật Đất đai năm 2013 và Bộ luật Dân sự năm 2015 xác định thời điểm có hiệu lực là từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, thì Luật Kinh doanh bất động sản 2014 lại xác định thời điểm có hiệu lực có thể là thời điểm ký kết, thời điểm công chứng, chứng thực hoặc thời điểm do các bên thỏa thuận. Vì vậy cần phải qui định thống nhất "thời điểm có hiệu lực là từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất".

*Ba là,* theo Điều 5 Nghị định 76/2015/NĐ-CP quy định tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên thì không phải thành lập doanh nghiệp. Theo tác giả, quy định như vậy là chưa thực sự phù hợp bởi vì kinh doanh bất động sản là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vv... nhằm mục đích sinh lợi, thêm vào đó, quyền sử dụng đất là tài sản đặc biệt có giá trị lớn, chính bởi vậy, hoạt động kinh doanh nhằm mục đích sinh lợi từ loại tài sản có giá trị lớn này đòi hỏi tổ chức, cá nhân phải thành lập doanh nghiệp khi tham gia vào các giao dịch bất động sản nói chung và giao dịch quyền sử dụng đất nói riêng.

*Bốn là,* phạm vi kinh doanh quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản chưa thực sự phù hợp, người Việt Nam định cư ở nước ngoài và doanh nghiệp có vốn đầu tư của nước ngoài kinh doanh trong phạm vi hẹp, chưa phát huy hết khả năng kinh doanh vốn có của chủ thể này. Theo Luật Kinh doanh bất động sản 2014, chủ thể kinh doanh quyền sử dụng đất khá đa dạng, có thể là các tổ chức, cá nhân trong nước hoặc cũng có thể là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài với mỗi loại chủ thể kinh doanh sẽ được phép hoạt động trong phạm vi nhất định, theo đó, đối với tổ chức và cá nhân trong nước được kinh doanh quyền sử dụng đất trong phạm vi: Đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua; chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền theo quy định của pháp luật về đất đai; đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng kỹ thuật đó; đối với đất được Nhà nước cho thuê thì được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê; đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua; đối với đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; đối với đất nhận chuyển nhượng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; đối với đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để cho thuê theo đúng mục đích sử dụng đất; nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của chủ đầu tư để xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để chuyển nhượng, cho thuê đất đã có hạ tầng kỹ thuật đó.[[1]](#footnote-2)

Trong khi đó, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được kinh doanh quyền sử dụng đất trong phạm vi: Đối với đất được Nhà nước cho thuê thì được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê; đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua; đối với đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để cho thuê theo đúng mục đích sử dụng đất; nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của chủ đầu tư để xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua; Ngoài ra, so với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mở rộng hơn phạm vi ở chỗ: Đối với đất thuê, đất nhận chuyển nhượng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích sử dụng đất.[[2]](#footnote-3) Có thể thấy, phạm vi kinh doanh quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và doanh nghiệp có vốn đầu tư ở nước ngoài có phần hạn chế hơn so với phạm vi kinh doanh quyền sử dụng đất của tổ chức, cá nhân trong nước. Điều này chưa thực sự phù hợp nhất là khi nền kinh tế nước ta đang trong quá trình hội nhập kinh tế quốc tế, đồng thời quy định này sẽ không phát huy hết được vai trò, tiềm năng của những chủ thể này, bởi vậy, pháp luật cần phải mở rộng hơn nữa phạm vi kinh doanh của những chủ thể là người Việt Nam định cư ở nước ngoài và doanh nghiệp có vốn đầu tư của nước ngoài, có thể phạm vi kinh doanh được mở rộng không được như tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản trong nước bởi ở nước ta hiện nay chế độ sở hữu đất là đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu.

*Năm là,* pháp luật về đất đai có quy định một loại chủ thể là một bên trong quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chưa được pháp luật kinh doanh bất động sản ghi nhận đó là người nước ngoài, đây là trường hơp được quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, theo đó, trường hợp tất cả người nhận thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất đều là người nước ngoài thì người nhận thừa kế được chuyển nhượng quyền sử dụng đất thừa kế theo quy định. Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì người nhận thừa kế được đứng tên là bên chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trường hợp chưa chuyển nhượng hoặc chưa tặng cho quyền sử dụng đất thì người nhận thừa kế hoặc người đại diện có văn bản ủy quyền theo quy định nộp hồ sơ về việc nhận thừa kế tại cơ quan đăng ký đất đai để cập nhật vào Sổ địa chính. Như vậy, pháp luật cần có điều chỉnh về vấn đề này để đảm bảo cho việc áp dụng pháp luật được thực hiện một cách thống nhất.

*Sáu là,*  một số quy định về tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản liên quan đến thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản cũng chưa rõ ràng, chưa tạo được "sân chơi công bằng" cho các tổ chức, cá nhân tham gia kinh doanh bất động sản, những quy định liên quan đến vốn pháp định của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản chưa thực sự rõ ràng, chính điều này ảnh hưởng không nhỏ đến tính minh bạch, của thị trường bất động sản nói chung và thị trường quyền sử dụng đất nói riêng, đồng thời nó cũng tiềm ẩn không ít rủi ro đối với một bên khi tham gia ký kết hợp đồng này.

**TÀI LIỆU THAM KHẢO**

1. Luật Đất đai 2013;

2. Luật Kinh doanh bất động sản 2014

3. Bộ luật Dân sư 2015;

Nghị định 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014

1. Khoản 1 Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản 2014. [↑](#footnote-ref-2)
2. Điểm c khoản 2 Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản 2014. [↑](#footnote-ref-3)