

# Cơ chế dịch chuyển đất đai thông qua giao dịch dân sự - Một số kiến nghị hoàn thiện dự thảo luật đất đai sửa đổi

Phạm Văn Võ\*

## TÓM TẮT

Trong quản lý và sử dụng đất đai, việc dịch chuyển quyền sử dụng đất từ chủ thể này sang chủ thể khác vì mục đích quốc phòng, an ninh, để phát triển kinh tế - xã hội là nhu cầu tất yếu. Việc điều chỉnh pháp luật đối với hoạt động này là nội dung đặc biệt quan trọng của pháp luật đất đai. Trong điều kiện kinh tế thị trường và thực tiễn điều chỉnh pháp luật qua Luật Đất đai 1993, Luật Đất đai 2003, Luật Đất đai 2013, cơ chế dịch chuyển đất đai bao gồm: (1) Cơ chế điều phối đất đai cưỡng bức (Nhà nước dùng quyền lực công lấy quyền sử dụng đất của người này để trao cho người khác; (2) Cơ chế điều phối đất đai tự nguyện (các chủ thể tự thỏa thuận để chuyển quyền sử dụng đất từ người này cho người khác thông qua các giao dịch dân sự về quyền sử dụng đất. Do cơ chế điều phối đất đai là vấn đề có phạm vi tương đối rộng nên bài tham luận tập trung vào góp ý cho các quy định sau:

- Vai trò của cơ chế dịch chuyển đất đai thông qua giao dịch dân sự
- Đánh giá các quy định về cơ chế dịch chuyển đất đai thông qua giao dịch dân sự tại Luật Đất đai 2013 và những vấn đề pháp lý đặt ra cho Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi.
- Kiến nghị các giải pháp nhằm hoàn thiện cơ chế đất đai thông qua giao dịch dân sự trong Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi.

**Từ khoá:** Điều phối đất đai, dịch chuyển đất đai, cơ chế điều phối đất đai, giao dịch quyền sử dụng đất, Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

Trường Đại học Luật thành phố Hồ Chí Minh

## Liên hệ

Phạm Văn Võ, Trường Đại học Luật thành phố Hồ Chí Minh

Email: pvvo@hcmulaw.edu.vn

## Lịch sử

- Ngày nhận: 26-5-2023
- Ngày chấp nhận: 27-7-2023
- Ngày đăng: 31-12-2023

## DOI:

<https://doi.org/10.32508/stdjelm.v7iS1.1247>



## Bản quyền

© ĐHQG Tp.HCM. Đây là bài báo công bố mở được phát hành theo các điều khoản của the Creative Commons Attribution 4.0 International license.



## VAI TRÒ CỦA CƠ CHẾ DỊCH CHUYỂN ĐẤT ĐAI THÔNG QUA GIAO DỊCH DÂN SỰ

Bên cạnh cơ chế dịch chuyển đất đai cưỡng bức, việc dịch chuyển đất đai theo cơ chế thỏa thuận có xu hướng ngày càng mở rộng. Nghị quyết Hội nghị lần thứ 5 của Ban chấp hành Trung ương Đảng khoá XIII về “Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước. phát triển có thu nhập cao” khẳng định: “*Thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất, trở thành kênh phân bổ đất đai hợp lý, công bằng, hiệu quả*”. Trong điều kiện kinh tế thị trường, cơ chế dịch chuyển đất đai tự nguyện là cơ chế phù hợp nhất vì các lý do sau: - **Thứ nhất**, góp phần giảm chi phí giao dịch, giảm gánh nặng cho Nhà nước [1; tr.10-20]. Theo lý thuyết về chi phí giao dịch của R. Coase, nguyên nhân dẫn đến gia tăng chi phí giao dịch chính là sự xuất hiện của những yếu tố ngoại tác. Do vậy, muốn giảm chi phí giao dịch cần phải giảm sự tham gia của các yếu tố ngoại tác thông qua giới định quyền và nghĩa vụ của

các bên dưới dạng quyền tài sản để họ sử dụng các quyền này thỏa thuận theo cơ chế thị trường. Theo R. Coase, “tính chất bên ngoài” của quyền tài sản thuộc sở hữu nhà nước là rất lớn vì việc thực hiện quyền tài sản của Nhà nước phải qua nhiều tầng cấp. Những người do Nhà nước lựa chọn để thực hiện quyền tài sản của mình đều không có quyền hạn và chức năng đầy đủ dẫn đến giảm hiệu quả và gia tăng chi phí quản lý, giám sát. Tình trạng này kết hợp với việc người thực thi quyền tài sản của Nhà nước thường đi chệch động cơ làm cho lợi nhuận trở thành tối đa để chạy theo lợi ích chính trị, kinh tế của họ, dẫn đến chi phí giao dịch tài sản của nhà nước gia tăng. Điều này hoàn toàn khác so với tài sản thuộc sở hữu tư nhân vì chi phí giao dịch đã được cá thể hóa và vì lợi ích của mình mà chủ sở hữu phải giảm tối đa chi phí [2; tr.84]. So với cơ chế điều phối đất đai cưỡng bức (dùng quyền lực nhà nước để lấy đất của người này, trao cho người khác), cơ chế điều phối đất đai thông qua giao dịch dân sự đã giảm bớt được sự tham gia của các yếu tố ngoại tác là các cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong thu hồi đất, qua đó sẽ giảm bớt chi phí phát sinh trong quá trình làm thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

**Trích dẫn bài báo này:** Võ P.V. Cơ chế dịch chuyển đất đai thông qua giao dịch dân sự - Một số kiến nghị hoàn thiện dự thảo luật đất đai sửa đổi. *Sci. Tech. Dev. J. - Eco. Law Manag.* 2023; 7(S1):S78-S83.

như chi phí phải trả cho người cung ứng dịch vụ công trong lĩnh vực thu hồi như đo đạc, kiểm đếm tài sản, lập, thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, chi phí thẩm định giá đất và tài sản, chi phí cưỡng chế...). Tuy nhiên để mở rộng cơ chế này cần phải giới định quyền của các bên dưới dạng quyền tài sản như quyền được chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của các chủ thể có quyền sử dụng đất, có nhu cầu nhận chuyển quyền sử dụng đất.....

- **Thứ hai**, góp phần đưa quan hệ đất đai vận hành theo cơ chế thị trường, giảm bớt gánh nặng cho nhà nước trong thu hồi đất. Thực tiễn thực hiện Luật Đất đai 1993, Luật Đất đai 2003 và Luật Đất đai 2013 cho thấy vấn đề thu hồi đất là vấn đề cực kì khó khăn và phức tạp, phần lớn các vụ khiếu nại, khiếu kiện trong lĩnh vực đất đai đều là khiếu nại, khiếu kiện về thu hồi đất. Nếu chúng ta mở rộng cơ chế điều phối đất đai thông qua giao dịch dân sự chắc chắn sẽ không phát sinh những khó khăn này vì khi đó, quyền sử dụng đất sẽ được dịch chuyển từ người đang sử dụng sang người có nhu cầu thông qua sự thỏa thuận của các bên mà không cần có sự can thiệp của Nhà nước.

Bên cạnh những ưu điểm cơ bản nêu trên, việc dịch chuyển quyền sử dụng đất thông qua giao dịch dân sự cũng có một số điểm hạn chế cần phải lưu ý khắc phục, giảm thiểu sau:

- **Thứ nhất**, Nhà nước với tư cách đại diện chủ sở hữu khó có thể điều tiết địa tô chênh lệch hay phần giá trị gia tăng từ đất so với cơ chế cưỡng bức. Trong quá trình điều phối đất đai, giá trị của đất thường có xu hướng gia tăng. Ví dụ như dự án khu đô thị mới Thủ Thiêm, chi phí mà nhà nước bỏ ra để bồi thường, giải phóng mặt bằng và chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng hẹp phương án giá đất của thành phố là khoảng 26 triệu đồng một m<sup>2</sup>. Tuy nhiên qua kết quả đấu giá lô 3 – 12 thuộc khu chức năng số 3, giá trúng đấu giá là 2,4 tỷ đồng một m<sup>2</sup>. Nếu người trúng đấu giá không từ chối kết quả trúng đấu giá thì sau khi trừ đi chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, chi phí đầu tư hạ tầng (bao gồm cả diện tích không đưa ra đấu giá mà dùng để phát triển hạ tầng) thì tiền sử dụng đất mà nhà nước thu về cho ngân sách ít nhất cũng 1 tỷ đồng một m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, nếu Nhà nước để chủ đầu tư tự thỏa thuận để nhận quyền sử dụng đất thông qua giao dịch dân sự thì Nhà nước sẽ không điều tiết được khoản chênh lệch này.

- **Thứ hai**, nếu để chủ đầu tư tự thỏa thuận để nhận quyền sử dụng đất thông qua giao dịch dân sự thì có thể dẫn đến tình trạng bế tắc, không khả thi. Khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt, thường người có quyền sử dụng đất sẽ lợi dụng đặc

điểm không thể thay thế của đất để ép giá nhà đầu tư có nhu cầu nhận chuyển quyền. Có nhiều dự án tại thành phố HCM chủ đầu tư không thể thỏa thuận để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì người sử dụng đất không chấp nhận mức giá mà chủ đầu tư đưa ra mặc dù mức giá đưa ra cao hơn nhiều lần giá thị trường. Ngoài ra còn có tình trạng lợi dụng vấn đề này để cạnh tranh không lành mạnh (đối thủ cạnh tranh để người của mình xác lập quyền sử dụng đất ngay sau khi có quy hoạch hoặc biết trước thông tin về quy hoạch để ngăn chặn đối thủ tiếp cận quyền sử dụng đất thực hiện dự án bằng cách không chuyển nhượng cho chủ đầu tư là đối thủ cạnh tranh). Do vậy, để giải quyết những tồn tại này, Luật Đất đai sửa đổi cần phải có cơ chế hỗ trợ phù hợp mà tác giả sẽ nói ở phần sau của bài tham luận này.

## ĐÁNH GIÁ CÁC QUY ĐỊNH VỀ CƠ CHẾ DỊCH CHUYỂN ĐẤT ĐAI THÔNG QUA GIAO DỊCH DÂN SỰ TẠI LUẬT ĐẤT ĐAI 2013 VÀ NHỮNG VẤN ĐỀ PHÁP LÝ ĐẶT RA CHO DỰ THẢO LUẬT ĐẤT ĐAI SỬA ĐỔI

Thực tiễn thi hành Luật Đất đai 2013 cho thấy, khi quy định về nhận chuyển quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư, Điều 16 của Nghị định 43/2014 đã đưa ra những nguyên tắc là rào cản cho việc thực hiện cơ chế dịch chuyển này như chỉ được thực hiện khi “*Trên địa bàn không còn quỹ đất đã được giải phóng mặt bằng để sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phù hợp, trừ trường hợp các dự án thuộc lĩnh vực, địa bàn khuyến khích đầu tư*”.

Mặt khác, theo Điều 193 của Luật Đất đai 2013 quy định về Điều kiện nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp trong đó có điều kiện: “*Có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án*”<sup>3</sup>. Theo quy định này, chủ đầu tư chỉ được thỏa thuận để nhận quyền sử dụng đất khi đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận là chủ đầu tư. Điều kiện này sẽ là phát sinh tình trạng là chủ đầu tư rất khó thỏa thuận để nhận chuyển quyền sử dụng đất do người đang sử dụng sẽ lợi dụng vai trò không thể thay thế của đất để đưa ra mức giá quá cao, không thể chấp nhận. Thông thường, ở các nước mà chủ đầu tư buộc phải thỏa thuận để nhận đất thông qua thỏa thuận sẽ nhận quyền sử dụng đất thông qua đại lý bí mật để người

<sup>3</sup> Khoản 1 điều 193 của Luật Đất đai 2013

đang có quyền không biết họ nhận để làm gì nhằm tránh tình trạng ép giá. Mặt khác, trong một số lĩnh vực như kinh doanh bất động sản, nhà đầu tư thường phải chủ động về quỹ đất, cần phải có quỹ đất đủ lớn để kinh doanh trong thời gian dài, nên nếu chỉ cho phép họ nhận chuyển quyền khi có văn bản chấp thuận sẽ là một rào cản. Để khắc phục tồn tại này, hiện nay các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thường phải để thành viên, nhân viên công ty đứng ra nhận chuyển nhượng với tư cách cá nhân rồi khi có văn bản chấp thuận họ sẽ chuyển quyền cho doanh nghiệp.

Theo tác giả, trong điều phối đất đai, về quan điểm cần phải khẳng định cái gì thị trường có thể thực hiện thì tốt nhất để thị trường thực hiện). Do vậy cần phải sửa đổi Điều 38 của Dự thảo theo hướng quy định rõ quyền được thỏa thuận để nhận chuyển quyền sử dụng đất của chủ đầu tư, không nên có những điều kiện mang tính rào cản<sup>3</sup>, không giao cho Chính phủ quy định chi tiết thi hành. Ngoài trường hợp đất thực hiện dự án không thuộc diện nhà nước thu hồi, đối với trường hợp thuộc diện nhà nước thu hồi nhưng nếu chủ đầu tư muốn tự thỏa thuận để nhận chuyển quyền, luật cũng nên khuyến khích. Về ý kiến cho rằng đối với trường hợp thu hồi đất, không nên để chủ đầu tư tự thỏa thuận mà nhà nước thu hồi để đấu giá sẽ để nhà nước tăng thu cho ngân sách thông qua điều tiết địa tô (chênh lệch giữa chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với nguồn thu từ đấu giá quyền sử dụng đất) theo tác giả cũng không thuyết phục vì giá trị tăng thêm trong trường hợp này nên để cho người bị thu hồi đất, nhà nước có thể điều tiết từ các khoản thu khác như tiền sử dụng đất chủ đầu tư phải nộp khi chuyển mục đích sử dụng đất ...

Tình trạng bế tắc khi chủ đầu tư buộc phải thỏa thuận để nhận quyền sử dụng đất thông qua giao dịch dân sự trong Luật Đất đai 2013 còn thể hiện qua các quy định về chủ thể có quyền chuyển nhượng, có quyền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo Luật Đất đai 2013, đất thuê của nhà nước trả tiền hàng năm, đất của tổ chức được nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì không được chuyển nhượng. Cũng theo quy định của Luật này, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vậy thì chủ đầu tư sẽ tiếp cận quyền sử dụng đất bằng cách nào nếu như đất thực hiện dự án không thuộc diện thu hồi, còn nếu nhận chuyển nhượng thì chủ đầu tư không được nhận hoặc người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng. Theo lý thuyết của R.Coase thì để giải quyết tình trạng này, pháp luật cần phải mở rộng các đối tượng được chuyển quyền và nhận chuyển quyền sử dụng đất để họ dùng quyền đó thỏa thuận dịch chuyển quyền sử dụng đất cho nhau theo cơ chế thị trường.

## KIẾN NGHỊ CÁC GIẢI PHÁP NHẪM HOÀN THIỆN CƠ CHẾ ĐẤT ĐAI THÔNG QUA GIAO DỊCH DÂN SỰ TRONG DỰ THẢO LUẬT ĐẤT ĐAI SỬA ĐỔI

**Thứ nhất**, về quan điểm cần phải coi dịch chuyển quyền sử dụng đất theo cơ chế dân sự là giải pháp ưu tiên, chỉ trong trường hợp thật cần thiết mới áp dụng cơ chế thu hồi theo đúng tinh thần Điều 53 của Hiến pháp 2013.

**Thứ hai**, cần phải có cơ chế hỗ trợ chủ đầu tư trong trường hợp thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp người đang sử dụng đất không có thiện chí. Cụ thể cần quy định trong trường hợp chủ đầu tư đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng 90% diện tích đất thuộc phạm vi dự án, nếu 20% còn lại không thỏa thuận được thì nhà nước sẽ hỗ trợ thu hồi. Giải pháp này trên thực tế đã được nhiều chuyên gia kiến nghị và theo tác giả là rất cần thiết.

**Thứ ba**, mở rộng các trường hợp được chuyển quyền và nhận chuyển quyền sử dụng đất như cho phép trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm được chuyển quyền sử dụng đất, cho phép doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thay vì không cho phép như Luật Đất đai 2013 hoặc chỉ cho phép nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất như trong Dự thảo. Theo Điều 86 của Dự thảo, nếu dự án không thuộc diện nhà nước thu hồi đất thì việc dịch chuyển quyền sử dụng đất sẽ thực hiện theo cơ chế thỏa thuận theo quy định tại Điều 138 của Dự thảo (chuyển quyền thông qua giao dịch dân sự). Tuy nhiên, nếu đặt quy định này trong mối quan hệ với các quy định khác có liên quan cho thấy không phải trường hợp nào cũng có thể áp dụng cơ chế thỏa thuận để thay thế cho cơ chế thu hồi đất để trao quyền sử dụng cho chủ đầu tư. Ví dụ như trường hợp đất thực hiện dự án đang thuộc quyền sử dụng của người thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc của tổ chức được nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì người sử dụng đất không được chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Nếu nhà nước không thu hồi mà buộc chủ đầu tư thỏa thuận để nhận chuyển quyền sử dụng đất nhưng người đang sử dụng đất lại không được chuyển quyền sử dụng đất thì quyền sử dụng đất sẽ được dịch chuyển như thế nào? Thực tiễn áp dụng Luật Đất đai 2013 đã phát sinh bất cập này và để khắc phục thì tại Điều 16 của Nghị định 43/2014 được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 01/2017 đã đưa ra hướng giải quyết là thay vì thỏa thuận chuyển quyền sử dụng

đất thì sẽ thỏa thuận mua bán tài sản gắn liền với đất, nếu không có tài sản gắn liền với đất thì nhà nước sẽ thu hồi. Tuy nhiên giải pháp này có điều bất ổn về tính hợp hiến vì theo Điều 54 của Hiến pháp, nhà nước chỉ thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội trong những trường hợp theo quy định của Luật. Việc Nghị định quy định thêm những trường hợp thu hồi đất ngoài trường hợp quy định trong Luật Đất đai là vi hiến. Mặt khác, việc thay thế thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất bằng thỏa thuận mua bán tài sản gắn với đất về bản chất là chuyển quyền sử dụng đất trả hình và phát sinh thêm nhiều thủ tục, rườm rà cho chủ đầu tư (người đang sử dụng đất sau khi thỏa thuận bán tài sản gắn liền với đất phải làm thủ tục tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước để có lí do thu hồi và sau đó trao quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư). Còn nếu trong trường hợp người đang sử dụng đất có quyền chuyển quyền sử dụng đất nhưng vẫn có thể gặp phải bế tắc nếu như chủ đầu tư không được nhận chuyển quyền sử dụng đất. Ví dụ, theo dự thảo, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài chỉ được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao. Vậy nếu chủ đầu tư là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài muốn thực hiện dự án ngoài khu vực được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng nhà nước không thu hồi đất thì họ sẽ xác lập quyền sử dụng đất bằng cách nào khi họ không được nhận chuyển nhượng?

**Thứ tư**, loại bỏ những điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc có quy định hạn chế việc đưa ra các quy định về điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không cần thiết trong các văn bản quy định chi tiết thi hành luật. Ngoài ra, Dự thảo cần phải có các quy định bảo đảm quyền lợi chính đáng của người nhận chuyển quyền sử dụng đất để họ yên tâm bỏ vốn nhận chuyển quyền sử dụng đất. Ví dụ: theo quy định tại Điều 44 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân là gấp 10 lần hạn mức giao đất nông nghiệp. Theo Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi, hạn mức này được điều chỉnh lên 15 lần. Tuy nhiên qua gần 10 thực hiện, số hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng bằng hạn mức cho phép là rất hiếm hoi vì lý do liên quan đến thời hạn sử dụng đất. Người nông dân trên thực tiễn không thể yên tâm bỏ số tiền lớn để tích tụ, tập trung ruộng đất sản xuất nông nghiệp hàng hoá nếu thời hạn sử dụng ghi trên Giấy chứng nhận là “Được sử dụng đến năm...”. Do vậy, theo tác giả, dù chúng ta có nâng hạn mức nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân lên hàng

trăm lần hạn mức giao đất mà không sửa quy định về thời hạn sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình cá nhân thành sử dụng ổn định, lâu dài thì việc cho phép nông dân tích tụ, tập trung đất đai phục vụ mục tiêu phát triển nông nghiệp hàng hoá cũng khó có thể trở thành hiện thực. Bên cạnh sửa đổi quy định thời hạn sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân, để bảo đảm quyền và lợi ích chính đáng của người nhận chuyển nhượng cũng cần phải sửa đổi hàng loạt các quy định có liên quan như quy định buộc bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phải chuyển sang thuê đất....

## **KẾT LUẬN**

Cơ chế dịch chuyển đất đai có vai trò đặc biệt quan trọng trong quản lý và sử dụng đất đai trong điều kiện kinh tế thị trường, đất đai thuộc sở hữu toàn dân. Việc hoàn thiện cơ chế dịch chuyển đất đai có ý nghĩa mang tính quyết định đến hiệu quả sử dụng đất, đến dịch chuyển đất đai phù hợp nhu cầu xã hội, hạn chế khiếu nại, khiếu kiện, đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất.

Trong các cơ chế dịch chuyển đất đai hiện nay, cơ chế dịch chuyển thông qua thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất là cơ chế có nhiều điểm ưu việt so với cơ chế cưỡng bức vì góp phần giảm bớt chi phí giao dịch và cần phải khuyến khích áp dụng. Tuy nhiên trong Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi, chúng ta vẫn chưa có những quy định cụ thể theo hướng này. Các quy định trong dự thảo chưa làm rõ được điều kiện để chủ đầu tư được thỏa thuận nhận chuyển quyền sử dụng đất, chưa mở rộng các trường hợp được thỏa thuận nhận chuyển quyền như một phương thức ưu tiên áp dụng và còn tiềm chứa khả năng Chính phủ đưa ra các quy định cản trở việc thực hiện cơ chế này.

Cần phải có cơ chế hỗ trợ việc chủ đầu tư thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất thông qua cơ chế dân sự bằng các quy định mở rộng quyền chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất./.

## **XUNG ĐỘT LỢI ÍCH**

Nhóm tác giả xin cam đoan rằng không có bất kì xung đột lợi ích nào trong công bố bài báo

## **ĐÓNG GÓP CỦA CÁC TÁC GIẢ**

Bài viết đưa ra những phân tích, đánh giá các quy định về cơ chế dịch chuyển đất đai trên cơ sở các yêu cầu của kinh tế thị trường và thực tiễn áp dụng các quy định về dịch chuyển đất đai theo Luật Đất đai 2013, qua đó kiến nghị các giải pháp hoàn thiện các quy định liên quan trong Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

## **TÀI LIỆU THAM KHẢO**

1. Ngân hàng thế giới, Cơ chế. Nhà nước thu hồi đất và chuyển dịch đất đai tự nguyện ở Việt Nam: Phương pháp tiếp cận, định giá đất và giải quyết khiếu nại của người dân, Hà Nội 2011, tr. 10 – 20;.
2. Phạm Văn Võ, Chế độ pháp lý về sở hữu đối với đất đai ở Việt Nam hiện nay, Luận án tiến sĩ luật học, trường Đại học Luật TP.HCM, 2009, tr.84;.
3. GS. TSKH Đặng Hùng Võ, PGS.TS Phan Trung Hiến, 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 3+4 (355+356) tháng 2/2018;.

# Mechanism of land conversion through civil transactions – Some recommendations for completing the draft amending land law

Pham Van Vo \*

## ABSTRACT

In the management and use of land, the conversion of land use rights from one subject to another for the purposes of national defense and security, for socio-economic development is an indispensable need. The regulations of the law for this activity is a particularly important content of land law. In the context of a market economy and the practice of legal regulation through the Land Law 1993, the Land Law 2003, and the Land Law 2013, the mechanism of land conversion includes: (1) Coercive land coordination mechanism (The State uses public power to take the land use rights from one person to give it to another; (2) Voluntary land coordination mechanism (subjects agree to transfer land use rights from one person to another through civil transactions on land use rights). As land coordination mechanism are a relatively birad issue, this paper focuses on suggestions for the following regulations:

- The role of land conversion mechanism through civil transactions
- Evaluation of regulations on land conversion mechanism through civil transactions in the Land Law 2013 and legal issues raised by the revised Draft Land Law.
- Proposing solutions to improve the land mechanism through civil transactions in the Draft Amended Land Law.

**Key words:** Land coordination, land conversion, land coordination mechanism, land use right transaction, Draft Land Law (amended)

---

Ho Chi Minh City University of Law

## Correspondence

**Pham Van Vo**, Ho Chi Minh City  
University of Law

Email: pvvo@hcmulaw.edu.vn

## History

- Received: 26-5-2023
- Accepted: 27-7-2023
- Published Online: 31-12-2023

DOI : <https://doi.org/10.32508/stdjelm.v7iS1.1247>



## Copyright

© VNUHCM Press. This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution 4.0 International license.



**Cite this article :** Vo P V. Mechanism of land conversion through civil transactions – Some recommendations for completing the draft amending land law. *Sci. Tech. Dev. J. - Eco. Law Manag.* 2023, 7(S1):S78-S83.