



THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ GIAO DỊCH QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA DOANH NGHIỆP CÓ VỐN ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI TẠI VIỆT NAM VÀ MỘT SỐ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT

Nguyễn Ngọc Huy*

Trường Đại học Luật, Đại học Huế, Đường Võ Văn Kiệt, Tp Huế, Việt Nam

* Tác giả liên hệ: **Nguyễn Ngọc Huy** <Huynn@hul.edu.vn>

(Ngày nhận bài: 25-06-2024; Ngày chấp nhận đăng: 04-07-2024)

Tóm tắt: Bài viết phân tích và đánh giá thực tiễn thực hiện pháp luật về giao dịch quyền sử dụng đất của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam; trên cơ sở chỉ ra những kết quả đạt được và vướng mắc, bất cập phát sinh từ thực tiễn; từ đó làm luận cứ khoa học để đề xuất một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về lĩnh vực này.

Từ khóa: Giao dịch về quyền sử dụng đất, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam

PRACTICAL IMPLEMENTATION OF THE LAW ON LAND USE RIGHTS TRANSACTIONS OF FOREIGN INVESTED ENTERPRISES IN VIETNAM AND SOME SOLUTIONS TO COMPLETE THE LAW

Nguyen Ngoc Huy*

University of Law, Hue University, Vo Van Kiet St., Hue City, Vietnam

Correspondence to **Nguyen Ngoc Huy** <Huynn@hul.edu.vn>

(Received: June 25, 2024; Accepted: July 04, 2024)

Abstract: The article analyzes and evaluates the practice of implementing the law on land use rights transactions of foreign-invested enterprises in Vietnam, on the basis of pointing out the achieved results

and problems and inadequacies arising from practice. Therefore, it provides a scientific basis for proposing solutions to improve the law in this field.

Keywords: Transactions on land use rights, foreign-invested enterprises in Vietnam

1. Đặt vấn đề

Đối với hoạt động sản xuất, các lý thuyết kinh tế đã liệt kê bốn yếu tố đóng vai trò quan trọng đó là nguồn lao động, vốn, đất đai và kinh doanh. Trong đó, đất đai (hay quyền sử dụng đất) là một loại tài sản cố định, là nguồn vốn quan trọng của chủ thể kinh doanh, đặc biệt là đối với các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Bởi lẽ, muốn tổ chức sản xuất, kinh doanh thì phải có đất để xây dựng nhà xưởng, làm mặt bằng kinh doanh hay xây dựng trụ sở,... Bên cạnh đó, “mặc dù các sáng kiến và các dịch vụ công nghệ thông tin đang ngày càng trở nên quan trọng hơn trong nền kinh tế thế giới hiện nay, các ngành công nghiệp truyền thống như năng lượng, khai khoáng, xây dựng và sản xuất vẫn là một trong những dự án đầu tư nước ngoài hàng đầu – tất cả đều đòi hỏi đất đai và các nguồn tài nguyên từ đất” [1, Tr. 270]. Nói cách khác, quyền sử dụng đất là điều kiện tiên quyết để hoạt động sản xuất, kinh doanh có thể thực hiện được một cách hiệu quả. Do đó, việc tiếp cận đất đai càng thuận lợi, dễ dàng thì sẽ càng thu hút được nhiều nhà đầu tư.

Luật Đất đai (Luật số 45/2013/QH13) ngày 29/11/2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành đã có nhiều điểm mới đáng kể, góp phần tháo gỡ những hạn chế, bất cập của Luật Đất đai (Luật số 13/2003/QH11) ngày 26/11/2003. Đây là một đạo luật quan trọng, có tác động sâu rộng đến chính trị, kinh tế, xã hội của đất nước, thu hút được sự quan tâm rộng rãi của nhân dân. Một trong những điểm mới có thể kể đến là Luật Đất đai năm 2013 đã tách loại chủ thể “tổ chức, cá nhân nước ngoài” trong Luật Đất đai năm 2003 thành hai chủ thể độc lập là (i) doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và (ii) tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao. Nhìn chung, nội dung pháp luật về giao dịch quyền sử dụng đất (QSDĐ) của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (DNCVĐTNN) sử dụng đất tại Việt Nam đã thể chế kịp thời chủ trương, đường lối của Đảng về thu hút đầu tư nước ngoài trong điều kiện nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa và hội nhập quốc tế. Giao dịch về QSDĐ của DNCVĐTNN sử dụng đất trong pháp luật hiện hành đã được mở rộng nhiều hơn trước và tiệm cận bình đẳng với các doanh nghiệp trong nước, về cơ bản đã phù hợp với thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa và đáp ứng được yêu cầu của quá trình hội nhập quốc tế ở Việt Nam.

Tuy nhiên, bên cạnh những kết quả tích cực đã đạt được thì pháp luật về giao dịch QSDĐ của DNCVĐTNN sử dụng đất còn tồn tại những hạn chế, bất cập. Nội dung pháp luật điều chỉnh lĩnh vực này còn thiếu đồng bộ, thống nhất với những quy định trong pháp luật đầu tư và pháp luật doanh nghiệp. Một số quy định của Luật Đất đai năm 2013 về giao dịch QSDĐ của DNCVĐTNN sử dụng đất chưa cụ thể và thiếu chính xác. Đặc biệt, một số quy định chưa đảm

bảo sự bình đẳng giữa doanh nghiệp có vốn ĐTNN so với doanh nghiệp trong nước, chưa phù hợp với những nội dung cam kết trong các điều ước quốc tế về thương mại, đầu tư mà Việt Nam đã ký kết hoặc tham gia.

Chính vì vậy, trong thời gian tới, Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản pháp luật liên quan cần phải tiếp tục được rà soát, sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện trên cơ sở thể chế hóa đúng đắn mọi chủ trương của Đảng về phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa và chủ động hội nhập quốc tế để đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ với các lĩnh vực pháp luật kinh tế khác, đồng thời nội luật hóa đầy đủ những nội dung cam kết trong các điều ước quốc tế thương mại, đầu tư mà Việt Nam là thành viên [2].

2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về giao dịch quyền sử dụng đất của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam

2.1. Những kết quả đạt được

Hệ thống quy phạm pháp luật về giao dịch QSDĐ của DNCVĐTNN đã cơ bản đi vào cuộc sống, từng bước được sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện trong suốt thời gian qua, là cơ sở, hành lang pháp lý khai thông thị trường giao dịch về QSDĐ nói chung, và của DNCVĐTNN nói riêng, từ công tác xây dựng khung giá đất đến cụ thể hoá bằng bảng giá đất ở các tỉnh, thành phố trong cả nước, hướng dẫn trình tự, thủ tục giao dịch về QSDĐ của DNCVĐTNN; cải cách thủ tục hành chính một cửa liên thông, với một loạt chính sách mở cửa, khuyến khích, hỗ trợ đầu tư, việc công khai, minh bạch quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đầu tư trang thiết bị, cơ sở vật chất, tuyên truyền, phổ biến pháp luật, không ngừng nâng cao năng lực chuyên môn của đội ngũ cán bộ, công chức làm công tác quản lý Nhà nước về đất đai nói chung, thực hiện thủ tục giao dịch về QSDĐ của DNCVĐTNN, xử lý kịp thời, nghiêm minh đối với những hành vi vi phạm pháp luật đất đai, pháp luật về giao dịch QSDĐ của DNCVĐTNN. Từ đó phát huy hiệu lực, tính khả thi của quy định pháp luật về giao dịch QSDĐ của DNCVĐTNN, từ đó đã thu hút vốn đầu tư, triển khai thực hiện nhiều dự án đầu tư.

Trong thời gian qua, giao dịch về QSDĐ của DNCVĐTNN ở nước ta đạt được một số kết quả rất tích cực, tác động trực tiếp đến sự phát triển kinh tế – xã hội của đất nước, cụ thể:

Thứ nhất, nghiên cứu trực tiếp thực tiễn các giao dịch về QSDĐ của DNCVĐTNN trong thời gian qua chủ yếu là hoạt động chuyển nhượng QSDĐ từ các dự án đầu tư bất động sản (BDS), có thể là dự án phân lô bán nền hoặc dự án BDS hỗn hợp gồm biệt thự, nhà liền kề, trung tâm thương mại, văn phòng, nhà phố thương mại shophouse, có thời hạn sử dụng lâu dài hoặc 50 năm tùy loại hình và dự án. Những năm gần đây, mỗi ngày có hàng trăm các giao dịch được thực hiện, góp phần thúc đẩy thị trường BDS phát triển mạnh, thu hút dòng tiền, nguồn vốn đầu tư của các nhà đầu tư cá nhân ngày càng nhiều. Về cơ bản, giao dịch về QSDĐ của

DNCVĐTNN tại các dự án đầu tư được các chủ đầu tư thực hiện đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Thứ hai, với sự đơn giản hóa các thủ tục hành chính, thực hiện chuyển đổi số theo hướng thúc đẩy việc giải quyết hồ sơ, thủ tục hành chính trực tuyến, nới lỏng các điều kiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, kiện toàn hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu về đất đai,... và hoạt động của các đơn vị trung gian như: Văn phòng Đăng ký đất đai, Trung tâm phát triển quỹ đất, Văn phòng công chứng, các tổ chức, cá nhân tư vấn, bên môi giới và định giá tài sản cùng với hoạt động tích cực của các cơ quan chức năng khác được tăng cường và đẩy mạnh. Trong thời gian vừa qua tại một số địa phương đã triển khai thí điểm kết nối, tích hợp, cung cấp dịch vụ công trực tuyến sử dụng xác thực, chia sẻ dữ liệu từ Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư. Theo đó, thực hiện thí điểm ứng dụng Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, hệ thống định danh và xác thực điện tử, thẻ Căn cước công dân gắn chip điện tử. Điều này đã mang lại những kết quả tích cực đáng ghi nhận trong thực tiễn thực hiện pháp luật về giao dịch QSDĐ của DNCVĐTNN. Theo đó, số lượng các giao dịch về QSDĐ của DNCVĐTNN cũng tăng nhanh chóng, góp phần vào sự phát triển mạnh mẽ của thị trường BĐS. Đồng thời, môi trường đầu tư tại các địa phương được cải thiện và tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư, tổ chức, cá nhân sử dụng đất, góp phần quan trọng thu hút được lượng vốn lớn đầu tư nước ngoài vào Việt Nam.

Thứ ba, công tác xử lý các sai phạm và giải quyết các tranh chấp liên quan đến các giao dịch BĐS, trong đó có giao dịch về QSDĐ của DNCVĐTNN được quan tâm, chú trọng.

Thực tiễn cho thấy, các giao dịch về QSDĐ của DNCVĐTNN diễn ra vô cùng sôi động trên thị trường, kéo theo nhiều sai phạm và phức tạp trên thực tế, nhiều tranh chấp, khiếu kiện liên quan tới các hợp đồng về QSDĐ phát sinh và có giai đoạn làm lũng đoạn thị trường. Các hành vi vi phạm chủ yếu là bên giao QSDĐ đã vi phạm hợp đồng, không tiếp tục thực hiện hợp đồng, không giao giấy tờ đất đúng thời hạn...; bên nhận QSDĐ không thực hiện nghĩa vụ trả tiền đúng thời hạn; các bên giao kết hợp đồng về QSDĐ cho đối tượng không được phép nhận chuyển nhượng hay không đáp ứng các điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quy định.

Nhận thấy rõ những tác động và ảnh hưởng tiêu cực của các sai phạm và tranh chấp tới môi trường đầu tư, tới trật tự an ninh xã hội nên chính quyền các địa phương đã có sự chỉ đạo sát sao và kịp thời tới các cơ quan chức năng, quan tâm, chú trọng tới công tác thanh tra, giám sát, xử lý vi phạm và giải quyết tranh chấp về hợp đồng QSDĐ. Một cách khách quan có thể nhận định rằng, công tác xử lý vi phạm và giải quyết tranh chấp hợp đồng về QSDĐ nhìn chung đều được giải quyết kịp thời, đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật và đảm bảo quyền và lợi ích của các chủ thể và Nhà nước.

2.2. Những vướng mắc, bất cập

Thứ nhất, có sự giới hạn về loại DNCVĐTNN được phép nhận góp vốn bằng QSDĐ tại Việt Nam.

Theo Điểm e Khoản 1 Điều 169 Luật Đất đai năm 2013 thì chỉ có tổ chức kinh tế và doanh nghiệp liên doanh mới được nhận chuyển quyền SDĐ thông qua nhận góp vốn bằng QSDĐ. Điều đó có nghĩa là doanh nghiệp có 100% vốn nước ngoài hoặc doanh nghiệp Việt Nam mà nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, sáp nhập, mua lại thì sẽ không thể tiếp cận đất đai theo cách này. Trong khi đó, Điểm đ Khoản 2 Điều 174 Luật Đất đai năm 2013 lại quy định tổ chức có quyền góp vốn bằng quyền SDĐ, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với DNCVĐTNN theo quy định của pháp luật mà không xác định rõ là doanh nghiệp liên doanh hay 100% vốn nước ngoài. Xét về kỹ thuật lập pháp thì rõ ràng các quy định nói trên có sự mâu thuẫn với nhau. Tuy nhiên, nếu phân tích kỹ Điều 174 thì tổ chức kinh tế chỉ được góp vốn bằng QSDĐ cho DNCVĐTNN “theo quy định của pháp luật”. Do đó, bên cạnh Điều 174, khi xem xét điều kiện nhận góp vốn của DNCVĐTNN phải liên kết với các quy định khác của Luật Đất đai, trong đó có Điều 169. Nói cách khác, có thể khẳng định chỉ có DNCVĐTNN là doanh nghiệp liên doanh mới được nhận góp vốn bằng QSDĐ tại Việt Nam. Điều này thể hiện sự phân biệt đối xử giữa các loại hình DNCVĐTNN, làm hạn chế khả năng tiếp cận đất đai của DNCVĐTNN có 100% vốn nước ngoài hoặc doanh nghiệp mà nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, sáp nhập, mua lại.

Thứ hai, có sự giới hạn về chủ thể được góp vốn bằng QSDĐ đối với DNCVĐTNN.

Theo Điểm h Khoản 1 Điều 179 Luật Đất đai năm 2013 thì hộ gia đình, cá nhân chỉ được góp vốn bằng quyền SDĐ với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh. Nghĩa là pháp luật đất đai hiện nay vẫn chưa cho phép hộ gia đình, cá nhân được góp vốn bằng QSDĐ để hợp tác sản xuất, kinh doanh với chủ thể là DNCVĐTNN. Trong khi đó, đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài và DNCVĐTNN lại không bị giới hạn như trường hợp của hộ gia đình, cá nhân. Các chủ thể này có quyền góp vốn bằng QSDĐ để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, DNCVĐTNN. “Sự thông thoáng này giúp cho họ có thể chủ động sử dụng QSDĐ của mình như một nguồn vốn trong việc tìm kiếm đối tác, mở rộng quan hệ hợp tác đầu tư với nhiều chủ thể khác nhau trong nền kinh tế thị trường” [3]. Việc không cho DNCVĐTNN được nhận góp vốn từ hộ gia đình, cá nhân không những hạn chế khả năng tiếp cận đất đai của DNCVĐTNN mà còn gây ảnh hưởng đến quyền lợi của hộ gia đình, cá nhân.

Thứ ba, vấn đề xử lý QSDĐ trong dự án đối với trường hợp bên nhận chuyển nhượng dự án là DNCVĐTNN chưa thật sự rõ ràng. Pháp luật đất đai không quy định về việc chuyển nhượng dự án đầu tư mà chỉ quy định về điều kiện chuyển nhượng quyền SDĐ trong thực hiện dự án đầu

tư xây dựng kinh doanh nhà ở; dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê (Điều 194 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 42 Nghị định 43/2014/NĐ-CP). Đồng thời, không có quy định nào hướng dẫn về trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền SDD gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư mà chỉ hướng dẫn về thủ tục đăng ký biến động đối với trường hợp chuyển nhượng dự án đầu tư (Khoản 2 Điều 83 Nghị định 43/2014/NĐ-CP). Theo đó, trường hợp diện tích đất gắn liền với dự án không thuộc loại được phép chuyển nhượng (đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, nhận chuyển nhượng QSDĐ mà số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền nhận chuyển nhượng QSDĐ đã trả có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước), bên chuyển nhượng dự án sẽ không được chuyển nhượng QSDĐ đồng thời với dự án mà phải thông qua một bước trung gian là Nhà nước thu hồi đất. Theo đó, họ sẽ tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước để sau đó Nhà nước ra quyết định giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho bên nhận chuyển nhượng dự án theo quy định của pháp luật đất đai. Tuy nhiên, trường hợp bên nhận chuyển nhượng dự án không có quyền nhận chuyển nhượng QSDĐ, ví dụ như DNCVĐTNN thì không thấy Luật Đất đai đề cập đến trình tự, thủ tục như thế nào.

Liên quan đến vấn đề này thì Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 có quy định bổ sung tại Khoản 3 Điều 51 về trình tự, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS: *“Trường hợp chủ đầu tư nhận chuyển nhượng dự án BĐS là DNCVĐTNN thì sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, chủ đầu tư chuyển nhượng làm thủ tục trả lại đất cho Nhà nước; cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất đối với chủ đầu tư nhận chuyển nhượng trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ”*. Điều này có nghĩa là Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 cũng không cho phép DNCVĐTNN được trực tiếp nhận chuyển nhượng QSDĐ mà phải qua bước Nhà nước thu hồi đất do tự nguyện trả lại đất. Quy định này chỉ áp dụng đối với các dự án kinh doanh BĐS mà không áp dụng đối với các loại dự án khác không phải là dự án kinh doanh BĐS. Về nguyên tắc thì có thể áp dụng tương tự pháp luật để giải quyết, tuy nhiên sẽ hợp lý hơn nếu Luật Đất đai quy định rõ ràng về vấn đề xử lý QSDĐ khi nhận chuyển nhượng dự án có QSDĐ của DNCVĐTNN.

Thứ tư, việc quy định một thủ tục vòng vèo với sự can thiệp của Nhà nước còn làm nảy sinh nhiều hệ lụy liên quan đến vấn đề xác định nghĩa vụ tài chính của các bên. Cụ thể, khi thực hiện giao dịch, DNCVĐTNN phải trả tiền nhận chuyển nhượng dự án theo thỏa thuận. Do DNCVĐTNN không được nhận chuyển nhượng QSDĐ nên giá trị QSDĐ sẽ không được tính vào giá trị dự án. Mặt khác, trường hợp Nhà nước thu hồi đất do người SDD tự nguyện trả lại đất thì Nhà nước sẽ không bồi thường về đất (Khoản 3 Điều 82 Luật Đất đai năm 2013). Nghĩa là cho dù đất của bên chuyển nhượng dự án có nguồn gốc là được Nhà nước giao có thu tiền, thuê đất trả tiền thuê đất một lần thì họ đều không được bồi thường. Vậy, giá trị quyền SDD lúc này sẽ được tính vào đâu? Liên quan đến vấn đề này, Luật Đất đai năm 2013 có quy định bảng giá đất

sẽ được sử dụng để làm căn cứ tính giá trị QSDĐ để trả cho người tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước đối với trường hợp đất trả lại là đất Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, công nhận QSDĐ có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (Điểm e, Khoản 2 Điều 114 Luật Đất đai năm 2013). Như vậy, người tự nguyện trả lại đất vẫn có thể được Nhà nước trả lại giá trị QSDĐ nếu như trước đó họ đã thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước và giá đất được áp dụng là giá trong bảng giá. Tuy nhiên, hiện nay không có bất kỳ một văn bản nào hướng dẫn thực hiện đối với quy định này. Mặc dù vậy, chắc chắn bên chuyển nhượng dự án sẽ tính toán số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp vào trong chi phí chuyển nhượng dự án, chỉ có điều họ sẽ không ghi rõ trong hợp đồng. Nói cách khác, DNCVĐTNN nhận chuyển nhượng dự án phải trả số tiền tương ứng với giá trị QSDĐ cho bên chuyển nhượng dự án. Sau khi hoàn tất giao dịch, DNCVĐTNN sẽ được Nhà nước giao đất, cho thuê đất. Pháp luật không quy định trường hợp nhận chuyển nhượng dự án có QSDĐ sẽ được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nên về nguyên tắc thì DNCVĐTNN nhận chuyển nhượng dự án sẽ phải thực hiện nghĩa vụ tài chính khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất. Nếu vậy, DNCVĐTNN có thể phải trả hai lần tiền cho giá trị QSDĐ gắn liền với dự án: một lần cho bên chuyển nhượng và một lần cho Nhà nước. Điều này không hợp lý và khiến cho DNCVĐTNN phải tốn nhiều chi phí khi họ tiếp cận đất đai thông qua nhận chuyển nhượng dự án đầu tư.

Như vậy, DNCVĐTNN có thể tiếp cận đất đai thông qua việc nhận chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án nhưng họ phải đi bằng con đường vòng, với trình tự thủ tục phức tạp và chi phí rất cao. Đây chính là hệ quả của việc DNCVĐTNN không được nhận chuyển nhượng QSDĐ tại Việt Nam. Họ có thể lẩn tránh pháp luật để có được QSDĐ nhưng sẽ gặp nhiều trở ngại, từ đó giảm đi khả năng thu hút đầu tư.

3. Một số giải pháp hoàn thiện pháp luật điều chỉnh các giao dịch cụ thể về quyền sử dụng đất của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài

Thứ nhất, bổ sung thêm quyền tặng cho QSDĐ đối với trường hợp của Khoản 3 Điều 183 Luật Đất đai năm 2013, đồng thời không phân biệt quyền và nghĩa vụ của các DNCVĐTNN hình thành do có nhận chuyển nhượng cổ phần là doanh nghiệp mà bên Việt Nam chiếm tỉ lệ cổ phần chi phối hay không.

Như đã phân tích trước đó, pháp luật đất đai hiện hành không cho phép quyền giao dịch quyền tặng cho QSDĐ đối với trường hợp là DNCVĐTNN được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần hay DNCVĐTNN được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư. Với điểm khác biệt ở căn cứ xác lập QSDĐ của trường hợp này mà pháp luật lại không cho phép quyền giao dịch QSDĐ đối với quyền tặng cho thực sự là không cần thiết. Cũng như ta thấy, DNCVĐTNN và tổ chức kinh tế trong nước, nếu muốn tặng cho QSDĐ thì

vẫn bị Nhà nước trao quyền tặng cho có giới hạn trong phạm vi được quyền tặng, cho QSDĐ cho Nhà nước; cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng; và tặng, cho nhà tình nghĩa gắn liền với đất. Phạm vi quyền tặng, cho QSDĐ này đều mang hướng có lợi cho Nhà nước và xã hội, vì thế không có lý do gì lại quy định hạn chế quyền tặng, cho QSDĐ đối với trường hợp tại Khoản 3 Điều 183 Luật Đất đai năm 2013.

Hơn thế nữa, đối với trường hợp phạm vi quyền và nghĩa vụ của các DNCVĐTNN được hình thành do nhận chuyển nhượng cổ phần là doanh nghiệp mà bên Việt Nam chiếm tỉ lệ cổ phần chi phối hay không cũng làm cho quyền của DNCVĐTNN không được trọn vẹn. Bằng chứng tại Khoản 4 Điều 183 Luật Đất đai năm 2013 đã chỉ rõ, đối với DNCVĐTNN hình thành do nhận chuyển nhượng cổ phần là doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài hoặc DNCVĐTNN mà nhà đầu tư nước ngoài chiếm tỉ lệ cổ phần chi phối thì quyền sẽ được dẫn chiếu đến Khoản 2 và Khoản 3 của Điều này. Trong khi đó, cũng vẫn là DNCVĐTNN nhưng lại hình thành do nhận chuyển nhượng cổ phần là doanh nghiệp mà bên Việt Nam chiếm tỷ lệ cổ phần chi phối thì có quyền như tổ chức kinh tế, tức trường hợp này, DNCVĐTNN sẽ có thêm quyền tặng cho QSDĐ, thế nhưng trường hợp vốn nhà đầu tư nước ngoài chiếm tỷ lệ cổ phần chi phối thì lại không được quyền tặng cho này. Hoàn toàn không có cơ sở cho việc hạn chế quyền tặng cho đối với trường hợp DNCVĐTNN hình thành do nhận chuyển nhượng cổ phần là doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài hoặc DNCVĐTNN mà nhà đầu tư nước ngoài chiếm tỷ lệ cổ phần chi phối. Pháp luật đất đai hiện hành đã hạn chế về đối tượng nhận QSDĐ từ việc tặng cho, thì đáng nhẽ ra toàn bộ các chủ thể là DNCVĐTNN đều được trao quyền tặng cho QSDĐ.

Do vậy, nhằm mục đích thống nhất, đồng bộ các quy định liên quan với nhau, cũng như đảm bảo sự tương thích với các quyền của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất, nên thiết nghĩ, tác giả đề xuất cần bổ sung quyền tặng cho QSDĐ cho các chủ thể là DNCVĐTNN một cách toàn diện. Cụ thể là, bổ sung thêm quyền tặng cho QSDĐ đối với trường hợp của Khoản 3 Điều 183 Luật Đất đai năm 2013, đồng thời sửa đổi Khoản 4 Điều 183 Luật Đất đai 2013 ở chỗ không phân biệt quyền và nghĩa vụ của các DNCVĐTNN hình thành do nhận chuyển nhượng cổ phần là doanh nghiệp mà bên Việt Nam chiếm tỉ lệ cổ phần chi phối hay không, mà chỉ quy định lại thành “Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có sử dụng đất hình thành do nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần của doanh nghiệp Việt Nam thì có các quyền và nghĩa vụ như tổ chức kinh tế quy định tại Điều 174 và Điều 175 của Luật này”.

Thứ hai, cho phép DNCVĐTNN được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng QSDĐ gắn với hạ tầng kỹ thuật.

Điều này tạo sự công bằng về quyền của DNCVĐTNN so với tổ chức kinh tế trong nước. Khi mà Luật Đất đai 2013 quy định chỉ có tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất để thực hiện kinh doanh hạ tầng, nghĩa trang, nghĩa địa. Liên quan đến vấn đề này, Luật Kinh doanh BĐS

năm 2014 cũng có sự phân biệt như vậy. Vì vậy, tác giả muốn bổ sung sửa đổi, nội dung liên quan đến vấn đề này trong các văn bản luật như sau:

Sửa đổi Khoản 4 Điều 55 Luật Đất đai 2013: “Tổ chức kinh tế, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng”. Đồng thời bổ sung thêm vào Điểm a Khoản 3 Điều 11 Luật Kinh doanh BĐS 2014: “Các hình thức quy định tại các Điểm b, d, h Khoản 1 và Điểm b Khoản 2 Điều này; Ngoài ra, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được kinh doanh bất động sản dưới hình thức 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”. Với thay đổi, bổ sung như vậy sẽ mang lại lợi ích đáng kể từ việc tận dụng nguồn lực tài chính dồi dào của đầu tư nước ngoài, cũng như về kỹ thuật – công nghệ tiên tiến để áp dụng trong lĩnh vực này, lĩnh vực mà nước ta đang rất quan tâm về vấn đề quy hoạch, quản lý và xử lý lại hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa trong tình trạng hệ thống về nghĩa trang, nghĩa địa vẫn còn trong tình trạng xây dựng tự phát và không tập trung. Vì vậy, việc “học hỏi kinh nghiệm về “chôn cất trên mặt đất” và các hình thức mai táng tiến bộ của các quốc gia trên thế giới” [4, Tr. 58] là vô cùng cần thiết.

Thứ ba, cho phép DNCVĐTNN được góp vốn và thuê lại QSDĐ từ hộ gia đình, cá nhân giống như tổ chức kinh tế và người Việt Nam định cư ở nước ngoài.

Nếu tính phần diện tích đất đang sử dụng thì hộ gia đình, cá nhân chiếm diện tích đất lớn nhất trên lãnh thổ, đồng nghĩa các diện tích đất nằm ở nhiều vị trí khác nhau. Bằng chứng là căn cứ vào Quyết định số 1435/QĐ-BTNMT của Bộ Tài Nguyên và Môi trường ngày 22/07/2021 về việc Phê duyệt và công bố kết quả kiểm kê diện tích đất đai năm 2019 thì hộ gia đình, cá nhân chiếm phần lớn diện tích đất. Với tổng diện tích đất mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng tính đến 31/12/2019 là 15.796.819ha, trong khi đó, DNCVĐTNN có tổng diện tích đất đang sử dụng chỉ khoảng 42.500ha, xét thấy diện tích đất mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng gấp khoảng 370 lần diện tích đất mà DNCVĐTNN đang sử dụng và suy ra diện tích đất mà DNCVĐTNN đang sử dụng khá thấp so với hộ gia đình, cá nhân. Con số này thể hiện sức ảnh hưởng khá lớn với thị trường QSDĐ về nguồn tiếp cận đất đai phong phú, dồi dào. Sự ảnh hưởng này thể hiện rõ nhất là ở chủ thể sử dụng đất là DNCVĐTNN, khi DNCVĐTNN là chủ thể có thể mạnh về nguồn lực tài chính mà lại không có cơ hội để phát huy. Vì lẽ đó, việc pháp luật đất đai quy định DNCVĐTNN không được phép nhận góp vốn hoặc thuê QSDĐ từ hộ gia đình, cá nhân đã và đang gây ra sự thiệt thòi khá lớn với quyền tiếp cận đất đai đối với chủ thể này khi mà DNCVĐTNN là chủ thể cũng bị hạn chế các quyền giao dịch khác. Không những vậy, việc thuê trực tiếp QSDĐ từ các chủ thể sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân tạo điều kiện thuận lợi về rút ngắn thủ tục nhận quyền thuê.

Việc hạn chế quyền của DNCVĐTNN trong giao dịch như thuê QSDĐ từ hộ gia đình, cá nhân xuất phát từ việc Nhà nước lo sợ khi DNCVĐTNN được thuê QSDĐ của các chủ thể có

nguồn đất dồi dào này sẽ chiếm quyền kiểm soát đất đai nước ta, ảnh hưởng lớn đến nền an ninh, chính trị. Nhưng trên thực tế, không phải DNCVĐTNN đều không có quyền thuê đất của tất cả chủ thể khác mà chỉ là bổ sung chủ thể mà DNCVĐTNN được thuê QSDĐ mà thôi. Hơn nữa, nếu DNCVĐTNN không được phép thuê QSDĐ từ hộ gia đình, cá nhân thì họ vẫn có cách để thuê được từ các chủ thể này thông qua con đường không chính thống. Thay vì lẽ đó, pháp luật cần cho phép DNCVĐTNN được thực hiện các giao dịch kể trên để không những không bị thất thu ngân sách Nhà nước mà còn góp phần đối xử công bằng với nhà đầu tư nước ngoài về tiếp cận đất đai, cụ thể là quyền giao dịch QSDĐ bằng việc thuê QSDĐ.

Thứ tư, cho phép DNCVĐTNN được quyền giao dịch QSDĐ đối với đất thuê trả tiền thuê hàng năm.

Theo quy định pháp luật hiện hành, DNCVĐTNN nói riêng và chủ thể sử dụng đất nói chung thuê đất trả tiền thuê hàng năm chỉ được quyền giao dịch với tài sản gắn liền với đất mà không được phép giao dịch QSDĐ. Xét thấy, đối với chủ thể sử dụng đất trả tiền thuê đất hàng năm không phải chịu áp lực về tài chính khi mà chủ thể sử dụng đất trả tiền thuê hàng năm chỉ có nghĩa vụ trả tiền thuê từng đợt, được hiểu là sử dụng đến đâu thì trả tiền đến đó. Vì lẽ đó, tương ứng với nghĩa vụ của mình là trả tiền thuê hàng năm (nghĩa vụ ít hơn so với chủ thể thuê đất trả tiền thuê một lần), chủ thể thuê đất trả tiền thuê hàng năm hiển nhiên bị giới hạn quyền bằng việc không được Nhà nước cho phép giao dịch QSDĐ trong trường hợp này. Nhìn chung, có vẻ quy định như vậy sẽ là hợp lý bởi việc hưởng quyền bao nhiêu gắn với nghĩa vụ bấy nhiêu. Tuy nhiên, thực tế xảy ra hoàn toàn khác và việc cho phép chủ thể thuê đất trả tiền thuê hàng năm có quyền giao dịch QSDĐ như chuyển nhượng, góp vốn bởi vì:

(i) Chủ thể sử dụng đất thuê trả tiền thuê hàng năm vẫn có thể chuyển nhượng QSDĐ dưới danh nghĩa là bán tài sản gắn liền với đất của mình. Bằng cách thông qua hợp đồng mua bán tài sản và sau khi tự nguyện trả đất cho Nhà nước thì Nhà nước lại tiếp tục cho bên mua tài sản thuê đất, bên bán vẫn tính tiền giá trị QSDĐ vào tổng số tiền bán, duy chỉ không liệt kê một cách rõ ràng, cụ thể trong hợp đồng. Điều này cũng dẫn đến việc bên mua tài sản bị ảnh hưởng do phải chịu hai khoản nghĩa vụ tài chính đi kèm (một là cho Nhà nước, một là cho bên bán tài sản).

(ii) Khi có sự cho phép, chủ thể thuê đất trả tiền thuê hàng năm được giao dịch QSDĐ sẽ hạn chế được các thủ tục gián tiếp gây mất thời gian và tốn kém chi phí. Bởi nếu vẫn quy định như cũ thì người bán phải tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước, Nhà nước thực hiện công tác thu hồi đất và sau đó lại tiếp tục “tự tay” cho bên mua tài sản thuê QSDĐ.

Vì lẽ đó, pháp luật cần quy định cho phép DNCVĐTNN nói riêng và chủ thể sử dụng đất nói chung được quyền giao dịch QSDĐ đối với đất thuê trả tiền thuê hàng năm. Yêu cầu đặt ra ở đây là khi bên nhận chuyển nhượng hay bên thuê QSDĐ (trước đây gọi là bên mua tài sản) phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hàng năm cho Nhà nước.

Thứ năm, quy định rõ chủ thể được DNCVĐTNN chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại QSDĐ, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và góp vốn bằng QSDĐ, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất.

DNCVĐTNN được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần để thực hiện các dự án đầu tư. Ngoài các quyền quy định tại Điều 166, Điều 170 Luật Đất đai năm 2013 và quyền thế chấp bằng QSDĐ, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, DNCVĐTNN còn được thực hiện các quyền quan trọng khác như chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại QSDĐ, tài sản gắn liền với đất và góp vốn bằng QSDĐ, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất. Tuy nhiên, sự thiếu sót trong quy định này là pháp luật lại không quy định cụ thể phạm vi mà DNCVĐTNN có thể chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại QSDĐ hay góp vốn bằng QSDĐ với những chủ thể nào (ngoại trừ trường hợp cho thuê lại QSDĐ trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất). Mặc dù là, có thể thông qua các quy định khác để gián tiếp ngầm tự hiểu các chủ thể được giao dịch QSDĐ với DNCVĐTNN là gồm những ai, nhưng việc áp dụng này chỉ mang tính “chữa cháy”, trong khi pháp luật được quy định ra cần mang tính rõ ràng, công khai, ổn định để thuận tiện trong việc áp dụng và để góp phần làm đúng với tinh thần “nâng cao chất lượng hoạt động lập pháp, bảo đảm tốt hơn tính dân chủ, pháp chế, công khai, minh bạch của hệ thống pháp luật” [5, Tr. 84] của Nhà nước.

Vì lẽ đó, tác giả kiến nghị cần chú trọng việc quy định rõ chủ thể được DNCVĐTNN chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại QSDĐ, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và góp vốn bằng QSDĐ, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất. Việc quy định hạn chế quyền giao dịch QSDĐ từ phía của DNCVĐTNN đã đành, thì pháp luật lại còn hạn chế thêm về quy định rõ các đối tượng tham gia trong quan hệ giao dịch QSDĐ với DNCVĐTNN càng làm cho chủ thể này bị hạn chế quyền một cách đáng kể. Thiết nghĩ, vấn đề sửa đổi, bổ sung này không nhất thiết phải cân nhắc lâu dài để đưa ra quyết định điều chỉnh. Vì cơ bản là, quy định pháp luật hiện hành đã cho phép DNCVĐTNN thực hiện các giao dịch QSDĐ như trên, duy chỉ là quy định cần được cụ thể để xác định đối tượng thực hiện quyền với DNCVĐTNN là ai, là chủ thể nào.

Thứ sáu, bãi bỏ quy định về DNCVĐTNN được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất.

Pháp luật đất đai hiện hành không cho phép DNCVĐTNN được nhận chuyển nhượng QSDĐ mà chỉ được thông qua việc được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị QSDĐ tại Điểm b Khoản 1 Điều 169 Luật Đất đai năm 2013. Khái niệm “nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất” là khái niệm tối nghĩa. Điều này đã gây ra nhiều bất cập trong xác lập nghĩa vụ về thuế của doanh nghiệp. Mặc dù các nhà làm luật có xu hướng mong muốn DNCVĐTNN tiếp cận QSDĐ theo đúng hướng là nhận chuyển nhượng QSDĐ, thế nhưng quy

định “DNCVĐTNN được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị QSDĐ” lại có cơ sở để hiểu đây là quy định về nhận chuyển nhượng vốn chứ không phải nhận chuyển nhượng QSDĐ. Mà chuyển nhượng vốn lại là quyền dành cho tất cả tổ chức kinh doanh chứ không phải riêng DNCVĐTNN. Hơn nữa, không có lý do gì mà các nhà làm luật lại đặt quy định này nằm trong Điều 169 Luật Đất đai năm 2013 thuộc mục “Nhận quyền sử dụng đất” cả. Vì lẽ đó, tác giả kiến nghị nên dứt khoát bãi bỏ quy định này để không tồn tại một quy định gây lúng túng về cách hiểu, không thể hiện một cách minh thị, thống nhất như vậy. Đồng thời, tác giả kiến nghị pháp luật đất đai cần bổ sung quy định: DNCVĐTNN được nhận chuyển nhượng QSDĐ của các tổ chức sử dụng đất với điều kiện việc nhận chuyển nhượng QSDĐ phải phù hợp với quy hoạch và mục đích sử dụng đất đã được phê duyệt. Không những vậy, quy định thay đổi này còn góp phần mở rộng quyền tiếp cận QSDĐ của DNCVĐTNN một cách nhanh chóng, tiết kiệm được nhiều chi phí so với ban đầu. Nguồn đất đai được tiếp cận thuận lợi là đòn bẩy giúp DNCVĐTNN thực hiện các quyền giao dịch QSDĐ phục vụ cho hoạt động kinh doanh được sớm hơn, tạo động lực để thu hút vốn đầu tư nước ngoài dồi dào hơn nữa.

Nhìn chung, căn cứ vào các quy định của pháp luật và thực tế áp dụng, các nhà làm luật hầu như cũng rất mong muốn để DNCVĐTNN được trực tiếp nhận chuyển nhượng QSDĐ tại Việt Nam. Cũng có thể vì lý do e dè, quan ngại hoặc sợ có bất kỳ rủi ro từ việc DNCVĐTNN nhận chuyển nhượng QSDĐ nên pháp luật không được quy định một cách rõ ràng mà lại quy định rằng DNCVĐTNN được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị QSDĐ. Phải chăng đây là một giải pháp giúp cho DNCVĐTNN được nhận QSDĐ? Nếu đây thực sự là mục đích của nhà làm luật thì điều này lại ít nhiều gây ra sự bất hợp lý và gây khó khăn khi áp dụng.

4. Kết luận

Trải qua các giai đoạn phát triển của đất nước, cùng với các giai đoạn đổi mới các quy định của pháp luật đất đai thông qua Luật Đất đai năm 1987, 1993, 2003 và 2013, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài là chủ thể sử dụng đất được Nhà nước trao quyền để được giao dịch QSDĐ vô cùng khắt khe. Tuy nhiên, qua quá trình cải cách và phát triển, Nhà nước ta ngày càng có nhiều điều chỉnh để mở rộng quyền giao dịch QSDĐ cho DNCVĐTNN hơn, nhưng “những điều chỉnh đó vẫn còn khá dè dặt, chưa phá vỡ được triệt để khoảng cách bất bình đẳng giữa các chủ thể trong nước và nước ngoài, cũng như tạo được sự thống nhất giữa các lĩnh vực pháp luật liên quan với nhau”. Từ đó xuất hiện một số quy định mới mang tính tích cực dành cho DNCVĐTNN nhưng khi mang ra áp dụng thì lại làm cho các bên lúng túng hay các điều khoản trong luật trở nên mập mờ, mâu thuẫn, không đồng nhất về mặt câu từ, cũng như tính pháp lý của nhau. Bên cạnh đó, đáng chú ý nhất là việc doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài chưa được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Việt Nam. Thay vào đó, họ chỉ được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất. Quy định này tuy mới nhưng lại chưa rõ ràng khiến cho việc áp dụng trên thực tế gặp nhiều khó khăn, vướng mắc.

DNCVĐTNN là doanh nghiệp có lợi thế nguồn lực về vốn mạnh và tiềm lực về khoa học kỹ thuật tiên tiến, và ắt hẳn sẽ đóng góp một phần không nhỏ cho nền kinh tế Việt Nam. Để đạt được mục tiêu hướng đến chính sách của Đảng và Nhà nước là thu hút đầu tư nước ngoài, thì việc thông qua cánh cổng pháp lý rõ ràng, minh bạch quy định liên quan về quyền giao dịch QSDĐ của DNCVĐTNN là “chìa khóa vàng” cho hoạt động thu hút đầu tư nước ngoài của Việt Nam.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Raphael Tay (2016), *“Sự tiến bộ của pháp luật và chính sách đầu tư ở khu vực ASEAN và cơ hội để cải cách hơn nữa các chính sách của Việt Nam”*, Tài liệu Hội thảo Quốc tế “Các thể chế pháp lý của Cộng đồng kinh tế ASEAN: Tác động đối với pháp luật thương mại và đầu tư Việt Nam”, do trường Đại học Luật thành phố Hồ Chí Minh tổ chức, ngày 09/12/2016, Tr. 270.
2. Chính phủ (2022), Tờ trình số 307/TTr-CP ngày 07 tháng 9 năm 2022 về dự án Luật Đất đai (sửa đổi).
3. Ngô Gia Hoàng (2017), *“Quyền tiếp cận đất đai của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thông qua các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất”*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, trường Đại học Luật thành phố Hồ Chí Minh.
4. Hoàng Kim Khuyên (2020), *“Thực tiễn thực hiện pháp luật về quy hoạch xây dựng, quản lý, sử dụng nghĩa trang ở Việt Nam và một số kiến nghị”*, Tạp chí Nhà nước và Pháp luật, số 05, Tr. 58.
5. Lê Hồ Nhất Huy (2016), *“Pháp luật về quyền và nghĩa vụ sử dụng đất của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài từ thực tiễn tại thành phố Hồ Chí Minh”*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, trường Đại học Luật Hà Nội, Tr. 84.