VIỆN HÀN LÂM
KHOA HỌC XÃ HỘI VIỆT NAM
HỌC VIỆN KHOA HỌC XÃ HỘI

TRẦN VĂN NAM

PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KHU CÔNG NGHIỆP TỪ THỰC TIỄN TỈNH BÌNH DƯƠNG

Ngành: Luật Kinh tế
Mã số: 9.38.01.07

LUẬN ÁN TIẾN SĨ LUẬT HỌC

Người hướng dẫn khoa học:
1. PGS.TS. NGUYỄN QUANG TUYẾN
2. TS. NGUYỄN THANH LÝ

HÀ NỘI - 2026

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu khoa học của riêng tôi. Các số liệu, ví dụ và trích dẫn trong luận án đảm bảo độ tin cậy, chính xác và trung thực. Những kết luận khoa học của luận án chưa được công bố trong bất kỳ công trình nào.

TÁC GIẢ LUẬN ÁN

Trần Văn Nam

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU 1

Chương 1. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI VÀ CƠ SỞ LÝ THUYẾT NGHIÊN CỨU 9

1.1. Tình hình nghiên cứu trong nước và ngoài nước liên quan đến đề tài 9

1.2. Đánh giá tình hình nghiên cứu 20

1.3. Lý thuyết nghiên cứu, câu hỏi nghiên cứu và giả thuyết nghiên cứu 23

KẾT LUẬN CHƯƠNG 1 33

Chương 2. NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KHU CÔNG NGHIỆP VÀ PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KHU CÔNG NGHIỆP 34

2.1. Lý luận về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp 34

2.2. Lý luận pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp 47

KẾT LUẬN CHƯƠNG 2 57

Chương 3. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KHU CÔNG NGHIỆP VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN TẠI TỈNH BÌNH DƯƠNG 58

3.1. Thực trạng pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp 58

3.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp tại tỉnh Bình Dương 96

KẾT LUẬN CHƯƠNG 3 110

Chương 4. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KHU CÔNG

NGHIỆP VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT TỪ THỰC TIỄN TỈNH BÌNH DƯƠNG.....111
4.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp từ thực tiễn tỉnh Bình Dương.....111
4.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp từ thực tiễn tỉnh Bình Dương 120
4.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp từ thực tiễn tỉnh Bình Dương 132
KẾT LUẬN CHƯƠNG 4 140
KẾT LUẬN 141
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO 143

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của nghiên cứu

Trong bối cảnh phát triển và hội nhập mạnh mẽ, việc đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa và tái cơ cấu không gian phát triển công nghiệp được đẩy mạnh hơn bao giờ hết. Vì thế, đất đai trong khu công nghiệp ngày càng trở thành nguồn lực đặc biệt quan trọng cho phát triển sản xuất kinh doanh. Cùng với việc Luật Đất đai năm 2024, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành đã có hiệu lực từ ngày 01/8/2024 từng bước định hình, hoàn chỉnh khung pháp lý điều chỉnh các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất, quyền thuê đất, kinh doanh bất động sản trong dự án hạ tầng khu công nghiệp minh bạch, hiệu quả, bảo vệ quyền và lợi ích của các chủ thể có liên quan. Khung pháp lý này vẫn đang tiếp tục được hoàn thiện, đòi hỏi phải được nghiên cứu chuyên sâu cả về phương diện lý luận lẫn thực tiễn áp dụng. Nghị định số 35/2022/NĐ-CP về quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế tiếp tục đặt ra yêu cầu đồng bộ giữa pháp luật đất đai, pháp luật đầu tư, pháp luật kinh doanh bất động sản, pháp luật xây dựng và vấn đề quản lý nhà nước đối với đất đai trong khu công nghiệp. Sự giao thoa của nhiều ngành luật này làm cho vấn đề chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp trở thành một lĩnh vực pháp lý phức tạp, còn nhiều điểm cần được làm sáng tỏ về điều kiện, chủ thể, quyền và nghĩa vụ, trình tự thủ tục, nghĩa vụ tài chính, cơ chế kiểm soát của Nhà nước.

Tính cấp thiết của đề tài càng nổi bật khi đặt trong thực tiễn tỉnh Bình Dương (nay đã hợp nhất với Thành phố Hồ Chí Minh), một trong những địa phương phát triển công nghiệp – khu công nghiệp hàng đầu của cả nước, là thủ phủ công nghiệp của vùng Đông Nam Bộ. Ngoài quy mô phát triển công nghiệp lớn, mật độ dự án cao, nhu cầu chuyển dịch mặt bằng sản xuất, tái cơ cấu đầu tư, chuyển đổi nhà đầu tư, xử lý tài sản gắn liền với đất và khai thác quỹ đất trong khu công nghiệp ở Bình Dương đã và đang phát sinh những vấn đề pháp lý thực tiễn liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp.

Tuy nhiên, thực tiễn áp dụng pháp luật cho thấy có những lúng túng trong việc xác định bản chất pháp lý của giao dịch, sự khác biệt giữa chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chuyển nhượng dự án, chuyển nhượng quyền thuê đất hoặc cho thuê lại đất, cũng như những bất cập trong phối hợp giữa cơ quan quản lý đất đai, đầu tư, xây dựng và Ban quản lý khu công nghiệp. Nếu không được nghiên cứu đầy đủ và kiến nghị kịp thời, các vướng mắc này không chỉ làm gia tăng rủi ro pháp lý cho doanh nghiệp mà còn có thể ảnh hưởng đến hiệu quả sử dụng đất, tính minh bạch của thị trường bất động sản trong khu công nghiệp và chất lượng môi trường đầu tư.

Từ những lý do nêu trên, nghiên cứu sinh lựa chọn đề tài "***Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp từ thực tiễn tỉnh Bình Dương***" làm luận án tiến sĩ luật học tại Học viện Khoa học xã hội.

2. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

2.1. Mục đích nghiên cứu

Mục đích nghiên cứu của luận án tập trung vào việc luận giải các vấn đề lý luận, đánh giá thực trạng áp dụng pháp luật và đề xuất các luận cứ khoa học và các định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật điều chỉnh lĩnh vực này, bảo đảm sự thống nhất, minh bạch và khả thi trong thực tiễn áp dụng, đồng thời đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội và hội nhập quốc tế.

2.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Thứ nhất, luận án tổng hợp các công trình khoa học trong và ngoài nước liên quan đến đề tài, từ đó rút ra những kết quả sẽ kế thừa và chỉ ra những khoảng trống cần tiếp tục nghiên cứu. Trên cơ sở đó, xác định câu hỏi và giả thuyết nghiên cứu.

Thứ hai, luận án tập trung luận giải và xây dựng cơ sở lý luận làm căn cứ cho những đề xuất mang tính định hướng hoàn thiện pháp luật. Luận án cũng sẽ phân tích làm rõ cơ chế điều chỉnh pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp tạo cơ sở cho việc đề xuất hoàn thiện pháp luật theo

hướng thống nhất, minh bạch và phù hợp với định hướng phát triển, đồng thời bảo đảm cân bằng lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và cộng đồng.

Thứ ba, luận án đánh giá thực trạng pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, phân tích mức độ thống nhất, đồng bộ và khả thi, đồng thời chỉ ra những hạn chế, nguyên nhân và hệ quả đối với hiệu quả quản lý Nhà nước và thu hút đầu tư.

Thứ tư, luận án nghiên cứu thực tiễn áp dụng pháp luật tại tỉnh Bình Dương để chỉ ra những điểm hợp lý và bất cập trong thực hiện pháp luật, qua đó đối chiếu, so sánh quy định chung và khái quát thành những vấn đề chung, bài học kinh nghiệm thực tiễn làm cơ sở cho những đề xuất hoàn thiện pháp luật thống nhất.

Thứ năm, luận án đề xuất định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

3.1. Đối tượng nghiên cứu

Thứ nhất, các vấn đề lý luận pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu công nghiệp thông qua việc tiếp cận, phân tích và kế thừa các quan điểm khoa học của học giả đi trước. Việc làm rõ bản chất pháp lý của chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, quyền và nghĩa vụ của các chủ thể tham gia quan hệ chuyển nhượng, cùng với cơ chế điều chỉnh pháp luật đối với loại đất này có ý nghĩa quan trọng trong việc hệ thống hóa và bổ sung cho khoa học pháp lý những luận cứ chuẩn xác và toàn diện hơn.

Thứ hai, các quy định pháp luật hiện hành về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, bao gồm Luật Đất đai năm 2024, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành; qua đó làm rõ những điểm giao thoa, chưa thống nhất trong hệ thống pháp luật.

Thứ ba, thực tiễn thi hành pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp tại tỉnh Bình Dương. Việc nghiên cứu được thực hiện thông qua tiếp cận các hợp đồng chuyển nhượng nhằm nhận diện những khó

khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện pháp luật và có những nhận định và đề xuất giải quyết các vấn đề đặt ra xuất phát từ thực tiễn.

3.2. Phạm vi nghiên cứu

**** Về phạm vi không gian***, luận án tập trung khảo sát, đánh giá hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp tại tỉnh Bình Dương trước khi hợp nhất vào Thành phố Hồ Chí Minh (trước ngày 01/7/2025). Việc lựa chọn Bình Dương xuất phát từ đặc trưng của địa phương này là thủ phủ công nghiệp ở vùng Đông Nam Bộ, trên 30 khu công nghiệp, tỷ lệ lấp đầy cao, hoạt động chuyển nhượng khá sôi động, đa dạng, qua đó phản ánh khách quan thực tiễn áp dụng pháp luật.

**** Về phạm vi nội dung***, luận án tập trung luận giải những vấn đề lý luận, cơ chế điều chỉnh pháp luật; phân tích những vấn đề pháp lý trọng yếu của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, bao gồm cơ sở pháp lý, cơ chế thực hiện, quyền và nghĩa vụ của các chủ thể, hiệu lực pháp lý của giao dịch và các yếu tố bảo đảm tính minh bạch, ổn định và bền vững (Do tính giới hạn về số trang nên Luận án không nghiên cứu về xử giải quyết tranh chấp và xử lý vi phạm). Việc xác định phạm vi nội dung như vậy nhằm bảo đảm tính chuyên sâu, qua đó đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật có cơ sở khoa học, khả thi và phù hợp với định hướng phát triển kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa trong bối cảnh hội nhập quốc tế.

**** Về phạm vi thời gian***, luận án giới hạn nghiên cứu từ năm 2013, khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực, đến trước ngày 01/7/2025 khi tỉnh Bình Dương hợp nhất vào Thành phố Hồ Chí Minh. Khoảng thời gian này phản ánh quá trình có hiệu lực và thay đổi, phát triển quy định pháp luật về đất đai, đầu tư, kinh doanh bất động sản, doanh nghiệp – là những Luật có liên quan trực tiếp đến hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, từ đó rút ra những nhận định có giá trị khoa học và thực tiễn cho việc hoàn thiện pháp luật hiện hành. Đồng thời, việc giới hạn thời gian đến trước ngày 01/7/2025 để

đảm bảo thống nhất với phạm vi không gian nghiên cứu là tỉnh Bình Dương trước hợp nhất.

4. Phương pháp nghiên cứu

4.1. Phương pháp luận

Đề tài được xây dựng trên cơ sở phương pháp luận của chủ nghĩa duy vật biện chứng và duy vật lịch sử, coi pháp luật là sản phẩm của điều kiện kinh tế - xã hội và là công cụ điều chỉnh các quan hệ xã hội trong quá trình phát triển. Trên nền tảng đó, nghiên cứu vận dụng các phương pháp khoa học pháp lý nhằm bảo đảm tính toàn diện, khách quan và logic trong phân tích.

4.2. Phương pháp cụ thể:

Thứ nhất, phương pháp phân tích, tổng hợp được sử dụng xuyên suốt nhằm phân tích và hệ thống hóa thông tin, tư liệu và quan điểm khoa học liên quan đến cơ sở lý luận và pháp lý của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu công nghiệp. Phương pháp này giúp khái quát hóa kết quả nghiên cứu lý thuyết, chính sách và pháp luật, đồng thời tổng hợp dữ liệu thực tiễn tại Bình Dương. Việc tổng hợp cũng bao gồm tham chiếu các kinh nghiệm quốc tế có giá trị, qua đó tạo cơ sở đối chiếu phục vụ cho định hướng hoàn thiện pháp luật.

Thứ hai, phương pháp phân tích luật học được vận dụng để làm rõ bản chất pháp lý của các quy định hiện hành về chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu công nghiệp. Phương pháp này cho phép nhận diện những bất cập, khoảng trống và sự chồng chéo trong hệ thống pháp luật, đồng thời đánh giá hiệu lực, hiệu quả và tính phù hợp của các quy định với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội. Từ đó, nghiên cứu xác định định hướng cải cách nhằm xây dựng khuôn khổ pháp lý đồng bộ, minh bạch và khả thi.

Thứ ba, phương pháp chứng minh, so sánh được áp dụng để đối chiếu pháp luật Việt Nam về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp với các hệ thống pháp luật có cơ chế điều chỉnh tiên tiến, qua đó rút ra các kinh nghiệm lập pháp và thực thi có giá trị tham khảo cho việc hoàn thiện pháp luật trong điều kiện Việt Nam.

5. Những điểm mới của luận án

Thứ nhất, luận án tiếp cận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp như một hiện tượng pháp lý - kinh tế đặc thù, thể hiện mối quan hệ biện chứng giữa quyền sử dụng đất, quyền đầu tư và quyền kinh doanh trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Luận án phân tích, làm rõ khái niệm, đặc điểm, bản chất và cơ chế điều chỉnh pháp luật đối với quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp và chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp từ đó xây dựng cơ sở lý luận cho việc phân tích thực trạng pháp luật, thực tiễn áp dụng và đề xuất định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật.

Thứ hai, Xây dựng cơ sở lý luận, tư duy, quan điểm, cơ chế điều chỉnh pháp luật và định hướng hoàn thiện pháp luật theo hướng thông thoáng, đồng bộ, minh bạch nhằn tạo cơ sở pháp lý quản lý khu công nghiệp thế hệ mới: Xanh, số, tuần hoàn, quản trị một hệ sinh thái công nghiệp theo xu hướng phát triển bền vững.

Thứ ba, luận án làm rõ vai trò và ý nghĩa của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp đối với việc điều tiết cung - cầu; thúc đẩy lưu thông quyền sử dụng đất, mở rộng quyền tự chủ và khả năng linh hoạt của các nhà đầu tư.

Thứ tư, luận án phân tích, làm rõ và nhấn mạnh tính đặc thù của chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, bởi đây là hoạt động gắn liền với dự án đầu tư cụ thể, có tính chất liên kết giữa quyền sử dụng đất và quyền triển khai dự án. Trên cơ sở đó, luận án đề xuất cách tiếp cận thống nhất trong việc xây dựng quy định pháp luật, nhằm bảo đảm sự đồng bộ, rõ ràng và ổn định trong quá trình thực thi.

Thứ năm, kết quả nghiên cứu cho thấy nâng cao hiệu quả pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp phải gắn với tăng cường cơ chế giám sát và trách nhiệm giải trình của cơ quan nhà nước, đồng thời bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể tham gia thị trường.

Bằng cách kết hợp chặt chẽ giữa phân tích lý luận và nghiên cứu thực tiễn, luận án xây dựng được những luận cứ khoa học cho việc hoàn thiện hệ thống pháp luật đất đai nói chung và pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp nói riêng, hướng tới sự phát triển bền vững và hội nhập quốc tế sâu rộng.

6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của luận án

6.1. Ý nghĩa lý luận

Luận án góp phần bổ sung và phát triển cơ sở lý luận về khu công nghiệp, đất trong khu công nghiệp và pháp luật điều chỉnh việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp. Trên phương diện lý luận, đây là công trình nghiên cứu mang tính hệ thống và chuyên sâu, tiếp cận khá toàn diện, logic và nhất quán các khái niệm cơ bản, cấu trúc, nội hàm và mối quan hệ pháp lý giữa các yếu tố cấu thành giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp. Việc làm rõ bản chất pháp lý, phạm vi điều chỉnh và cơ chế vận hành của pháp luật trong lĩnh vực này góp phần hoàn thiện hệ thống lý luận chung về pháp luật đất đai, củng cố nhận thức về vai trò của pháp luật như công cụ điều tiết các quan hệ kinh tế - xã hội gắn với sử dụng hiệu quả tài nguyên đất đai trong bối cảnh phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

Những kết quả nghiên cứu của luận án còn định hình hướng tiếp cận khoa học trong việc nhận diện, phân tích và đánh giá pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp theo các tiêu chí thống nhất, khả thi và hiệu quả. Từ đó, luận án góp phần làm rõ vai trò của pháp luật trong việc bảo đảm cân bằng lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và các chủ thể sử dụng đất, đồng thời tạo nền tảng lý luận phục vụ cho việc hoạch định và cải cách chính sách pháp luật đất đai trong giai đoạn mới.

6.2. Ý nghĩa thực tiễn

Trên phương diện thực tiễn, luận án tiến hành nghiên cứu và phân tích thực trạng pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, đồng thời nghiên cứu thực tiễn thi hành pháp luật tại tỉnh Bình Dương,

địa phương có vai trò quan trọng trong phát triển công nghiệp vùng Đông Nam Bộ. Kết quả nghiên cứu đã phản ánh khá toàn diện thực tiễn thực hiện pháp luật, qua đó nhận diện được các vướng mắc, hạn chế và khoảng trống trong quy định hiện hành, đặc biệt ở các tiêu chí về tính phù hợp, tính thống nhất, tính khả thi và hiệu quả điều chỉnh.

Luận án là nguồn tài liệu tham khảo có giá trị đối với hoạt động giảng dạy, nghiên cứu và xây dựng pháp luật đất đai tại các cơ sở đào tạo luật, cơ quan nghiên cứu và các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trong quá trình lập pháp và tổ chức thi hành pháp luật về đất đai trong giai đoạn phát triển mới.

7. Kết cấu của luận án

Ngoài phần mở đầu, kết luận, danh mục các công trình công bố của tác giả, danh mục tài liệu tham khảo và phụ lục, nội dung chính của luận án được kết cấu thành 04 chương như sau:

Chương 1: Tổng quan tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài và cơ sở lý thuyết nghiên cứu.

Chương 2: Những vấn đề lý luận về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp và pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp.

Chương 3: Thực trạng pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp và thực tiễn thực hiện pháp luật tại tỉnh Bình Dương.

Chương 4: Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật từ thực tiễn tỉnh Bình Dương.

Chương 1
TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI VÀ CƠ SỞ LÝ THUYẾT NGHIÊN CỨU

1.1. Tình hình nghiên cứu trong nước và ngoài nước liên quan đến đề tài

1.1.1. Tình hình nghiên cứu lý luận pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp

Thứ nhất, các công trình nghiên cứu về chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai

Chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai là nền tảng pháp lý đặc thù của Việt Nam, chi phối toàn bộ các quan hệ pháp luật đất đai, trong đó bao gồm cả quan hệ pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp. Cơ chế này xác định Nhà nước là đại diện chủ sở hữu duy nhất của đất đai, còn các chủ thể khác chỉ là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với các loại đất cụ thể. Đặc trưng này dẫn đến việc hình thành những quy định pháp lý riêng biệt về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trong khu công nghiệp, đòi hỏi hệ thống pháp luật phải bảo đảm đồng thời hai yêu cầu: duy trì vai trò đại diện chủ sở hữu của Nhà nước và khuyến khích sử dụng đất hiệu quả nhằm phục vụ mục tiêu phát triển kinh tế - công nghiệp và đổi mới sáng tạo.

Trong nghiên cứu pháp lý Việt Nam, nhiều công trình khoa học đã tiếp cận vấn đề chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai như một cơ sở lý luận quan trọng để hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp. Trần Quốc Toản và các đồng tác giả trong công trình "*Đổi mới quan hệ sở hữu đất đai - Lý luận và thực tiễn*" đã phân tích chế độ sở hữu đất đai dưới góc độ cải cách thể chế và phát triển kinh tế lượng [1]. Các tác giả nhấn mạnh rằng đổi mới quan hệ sở hữu đất đai phải gắn liền với tiến trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa và đô thị hóa, đồng thời mở rộng quyền năng của người

[1] Trần Quốc Toản (chủ biên) (2013). *Đổi mới quan hệ sở hữu đất đai: Lý luận và thực tiễn*. Nxb. Chính trị Quốc gia.

sử dụng đất trong khuôn khổ chế độ sở hữu toàn dân. Sự phát triển của hệ thống quyền này có tác động trực tiếp đến việc hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, nơi quyền sử dụng đất gắn với quyền đầu tư.

Luận án Tiến sĩ Luật học "*Pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất*" của Nguyễn Ngọc Minh [2] xây dựng khung lý luận toàn diện về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong mối quan hệ với chế độ sở hữu toàn dân. Tác giả chỉ ra rằng các tổ chức kinh tế - chủ thể chính trong việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp - chịu sự chi phối trực tiếp của cơ chế đại diện chủ sở hữu Nhà nước. Vì vậy, việc hài hòa giữa quyền sử dụng đất và mục tiêu phát triển kinh tế đòi hỏi Nhà nước phải thiết lập cơ chế pháp lý linh hoạt, vừa khuyến khích sử dụng đất có hiệu quả, vừa bảo đảm nguyên tắc sở hữu toàn dân.

Trong bài viết "*Vài suy nghĩ về sở hữu toàn dân đối với đất đai*" (Tạp chí Nhà nước và Pháp luật, số 01/2016) của Nguyễn Quang Tuyến tiếp cận khái niệm "sở hữu toàn dân" từ góc độ triết học pháp lý, cho rằng đây là một khái niệm mang tính chính trị hơn là pháp lý, bởi "toàn dân" không phải là chủ thể cụ thể trong quan hệ pháp luật đất đai. Nhận định này đặt ra yêu cầu hoàn thiện cơ chế đại diện chủ sở hữu của Nhà nước, nhất là trong lĩnh vực chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp - nơi đòi hỏi minh bạch, giám sát xã hội và trách nhiệm giải trình cao. Tác giả cũng chỉ ra hạn chế của Luật Đất đai năm 2013 về cơ chế giám sát của nhân dân, đồng thời đề xuất hoàn thiện khuôn khổ pháp lý nhằm tăng cường tính đại diện thực chất của Nhà nước.

Trong công trình "*Những vấn đề về sở hữu, quản lý và sử dụng đất đai trong giai đoạn hiện nay*" [3] của tác giả Vũ Văn Phúc đã tập hợp nhiều nghiên cứu chuyên sâu về quá trình hình thành, bản chất và sự phát triển của chế độ sở

---

[2] Nguyễn Ngọc Minh (2016). *Pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất*. Luận án Tiến sĩ Luật học. Trường Đại học Luật Hà Nội.

[3] Vũ Văn Phúc (chủ biên) (2013). *Những vấn đề về sở hữu, quản lý và sử dụng đất đai trong giai đoạn hiện nay*. Nxb. Chính trị quốc gia - Sự thật.

hữu toàn dân đối với đất đai. Công trình khẳng định rằng trước năm 1986, sở hữu toàn dân chưa được ghi nhận chính thức trong pháp luật, nhưng đã được định hình trong tư tưởng Hồ Chí Minh và đường lối của Đảng. Từ thời kỳ đổi mới, nguyên tắc đất đai thuộc sở hữu toàn dân được xác lập vững chắc, phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của Việt Nam. Cơ sở lý luận này có giá trị quan trọng trong việc giải thích sự chi phối của chế độ sở hữu toàn dân đối với pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp - nơi yêu cầu dung hòa giữa yếu tố công hữu và cơ chế thị trường, bảo đảm hiệu quả sử dụng đất và khuyến khích đổi mới sáng tạo.

Thứ hai, Các công trình nghiên cứu về bản chất, đặc trưng của khu công nghiệp

Bản chất pháp lý của khu công nghiệp, đặc biệt là chế độ sở hữu và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu vực này đã được nhiều học giả trong và ngoài nước nghiên cứu dưới các góc độ kinh tế, pháp lý và chính sách công. Tại Việt Nam, do đặc thù của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai, việc xác lập địa vị pháp lý của khu công nghiệp và cơ chế chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong phạm vi này trở thành vấn đề nền tảng trong quá trình hoàn thiện hệ thống pháp luật đất đai và chính sách phát triển công nghiệp. Các công trình nghiên cứu tiêu biểu đã cung cấp cơ sở lý luận quan trọng cho việc phân tích khung pháp luật điều chỉnh hoạt động này.

Lê Bích Loan (2020), trong Luận án Tiến sĩ Luật Kinh tế *"Quy chế pháp lý Khu Công nghệ cao"*, Trường Đại học Kinh tế - Luật, Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh, đã phân tích thực trạng hoạt động của các khu công nghệ cao, làm rõ những hạn chế của khung pháp luật hiện hành, đặc biệt là sự thiếu thống nhất trong việc xác định địa vị pháp lý của các khu công nghệ cao. Luận án đề xuất mô hình tăng cường quyền tự chủ cho các khu công nghệ cao, bảo đảm hiệu quả trong sử dụng đất, tài chính và đầu tư. Công trình này có giá trị tham chiếu quan trọng đối với việc xác định cơ chế chuyển nhượng quyền sử

dụng đất trong khu công nghiệp theo hướng phân cấp hợp lý, giảm sự phụ thuộc hành chính và nâng cao tính tự chủ pháp lý của Ban quản lý khu công nghiệp.

Kỷ yếu Hội thảo khoa học quốc tế *"Phát triển đặc khu kinh tế, kinh nghiệm và cơ hội"* (2014), do Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh phối hợp với Bộ Kế hoạch và Đầu tư tổ chức tại thành phố Hạ Long, đã tập trung vào kinh nghiệm quốc tế trong việc xây dựng và quản lý đặc khu kinh tế - loại hình có nhiều điểm tương đồng với khu công nghiệp về phương diện quản trị và sử dụng đất. Các tham luận nhấn mạnh tầm quan trọng của việc thiết lập cơ chế pháp lý linh hoạt trong quy hoạch, tài chính, đầu tư và sử dụng đất nhằm bảo đảm quyền tự chủ và tính cạnh tranh toàn cầu. Đây là cơ sở thực tiễn quan trọng để tham chiếu trong quá trình xây dựng pháp luật điều chỉnh giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp tại Việt Nam.

Khúc Thị Trang Nhung (2025), trong Luận án Tiến sĩ Luật học *"Quy chế pháp lý về khu công nghiệp ở Việt Nam",* Trường Đại học Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội, đã đề xuất các nguyên tắc về quyền sử dụng đất, cơ chế cho thuê và quyền đầu tư hạ tầng có thể mở rộng áp dụng nhằm hình thành hệ thống pháp luật đồng bộ, minh bạch và phù hợp với đặc thù phát triển của khu công nghiệp.

Nhóm nghiên cứu của Tổ chức Phát triển Công nghiệp Liên hợp quốc (United Nations Industrial Development Organization - UNIDO) trong tài liệu *International Guidelines for Industrial Parks*[4] [Hướng dẫn quốc tế về khu công nghiệp] tiếp cận khu công nghiệp theo cả nghĩa hẹp và nghĩa rộng, đồng thời nhấn mạnh rằng việc giao đất, cho thuê hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp có thể được thực hiện dưới nhiều hình thức tùy thuộc vào chế độ sở hữu đất của mỗi quốc gia. Báo cáo này là căn cứ quan trọng để xây dựng cơ chế pháp lý phù hợp với điều kiện Việt Nam, bảo đảm tính linh hoạt và cạnh tranh.

[4] United Nations Industrial Development Organization. (2019). *International guidelines for industrial parks*. UNIDO. https://www.unido.org/sites/default/files/files/2019-11/International_Guidelines_for_Industrial_Parks.pdf

Thứ ba, các công trình nghiên cứu các khía cạnh pháp lý về đất khu công nghiệp và chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp

Trong hệ thống pháp luật Việt Nam, quyền sử dụng đất được nhìn nhận không chỉ là một khái niệm pháp lý mà còn là một phạm trù kinh tế phản ánh mối quan hệ giữa Nhà nước - với tư cách là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai - và các chủ thể được Nhà nước trao quyền quản lý, sử dụng đất. Trong những năm gần đây, khoa học pháp lý Việt Nam đã ghi nhận nhiều công trình nghiên cứu chuyên sâu về quyền sử dụng đất nói chung và chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp nói riêng, qua đó hình thành cơ sở lý luận quan trọng cho việc hoàn thiện khung pháp luật đất đai và pháp luật chuyên ngành.

Tác giả Lê Hồng Hạnh, trong bài *"Bản chất pháp lý của quyền sử dụng đất trong pháp luật Việt Nam"* đăng trên *Tạp chí Dân chủ và Pháp luật"* (2017), đã tiếp cận quyền sử dụng đất dưới hai phương diện: *(i)* với tư cách là quyền năng của Nhà nước - chủ thể đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai; *(ii)* với tư cách là một loại tài sản có giá trị, được xác định thông qua giá đất. Theo quan điểm này, quyền sử dụng đất và đất đai là hai yếu tố không thể tách rời, trong đó quyền sử dụng đất mang bản chất của một loại bất động sản. Cách tiếp cận này phản ánh mô hình "sở hữu kép" - Nhà nước là chủ sở hữu đất đai, trong khi người sử dụng đất là chủ sở hữu của quyền sử dụng đất - một đặc trưng nổi bật của pháp luật đất đai Việt Nam hiện nay.

Nguyễn Thùy Trang, trong bài *"Quyền sử dụng đất: Một số quan điểm tiếp cận và đề xuất hướng giải quyết trong khoa học pháp lý của Việt Nam"*, Tạp chí Khoa học Pháp lý số 04/2016, đã phân tích ba hướng tiếp cận chính về quyền sử dụng đất: (i) là nội dung của quyền sở hữu đất đai, (ii) là vật quyền, và (iii) là tài sản. Tác giả cho rằng việc coi quyền sử dụng đất là tài sản là hướng tiếp cận hợp lý, vì bảo đảm được giá trị kinh tế, tính chuyển dịch và khả năng định đoạt của quyền này trong nền kinh tế thị trường. Quan điểm này củng cố lập luận rằng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất, phải được điều chỉnh như một giao dịch dân sự - tài sản, chứ không đơn thuần là một quan hệ hành chính.

Tiếp nối dòng nghiên cứu về khía cạnh pháp lý của quyền sử dụng đất trong hoạt động chuyển nhượng, nhiều luận án tiến sĩ đã đi sâu phân tích cơ chế pháp lý của hoạt động này trong bối cảnh hội nhập kinh tế và phát triển công nghiệp. Nguyễn Văn Hiến (2017), trong luận án tiến sĩ *"Chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam"*, Học viện Khoa học Xã hội, đã làm rõ đặc điểm, nguyên tắc và giới hạn của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật hiện hành, đồng thời chỉ ra những bất cập trong cơ chế thực thi, đặc biệt là tại các khu vực tập trung công nghiệp. Tương tự, Ngô Thị Hồng Ánh, trong luận án tiến sĩ *"Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế và thực tiễn thi hành tại tỉnh Thái Nguyên"*, Trường Đại học Luật Hà Nội, đã phân tích thực tiễn thi hành và đề xuất giải pháp hoàn thiện cơ chế chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tổ chức kinh tế, đặt trong bối cảnh quản trị đất đai công nghiệp. Luận án tiến sĩ của 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"*, Trường Đại học Luật Hà Nội, phân tích sâu sự vận động của quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản thông qua các giao dịch chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp và góp vốn. Tác giả cho rằng quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản không chỉ là công cụ pháp lý mà còn là hàng hóa đặc biệt, chịu tác động của các quy luật thị trường, từ đó khẳng định tính tất yếu của việc thiết lập cơ chế pháp lý rõ ràng, minh bạch cho các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bên cạnh các nghiên cứu trong nước, một số công trình quốc tế cũng cung cấp góc nhìn rộng hơn, có thể so sánh, đối chiếu. Gregory M. Stein, trong bài *"Acquiring Land Use Rights in Today's China: A Snapshot from on the Ground"* (Việc xác lập quyền sử dụng đất trong Trung Quốc đương đại: Góc nhìn từ thực

tiễn).[5], phân tích mô hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Trung Quốc, nơi Nhà nước cho phép bán quyền sử dụng đất có thời hạn thông qua đấu thầu, nhưng vẫn duy trì quyền sở hữu Nhà nước đối với đất đai. Nghiên cứu chỉ ra rằng mặc dù mô hình này giúp Trung Quốc thu được lợi ích kinh tế đáng kể, song còn tồn tại nhiều bất cập về tính minh bạch, công bằng và rủi ro tham nhũng. Tương tự, Gregory M. Stein, trong bài *Chinese Real Estate Law and the Law and Development Theory: Comparing Law and Practice* (Pháp luật về bất động sản tại Trung Quốc và lý thuyết pháp luật gắn với phát triển: So sánh giữa quy phạm pháp lý và thực tiễn áp dụng)[6] đã phân tích chi tiết Luật Bất động sản Trung Quốc, qua đó cho thấy sự chuyển biến trong việc thừa nhận quyền chuyển nhượng, thế chấp và cho thuê quyền sử dụng đất như một tài sản độc lập. Nghiên cứu trên cho ta một số thông tin và gợi mở một góc nhìn rộng hơn trong quá trình hoàn thiện các quy định về đất đai.

1.1.2. Tình hình nghiên cứu thực trạng pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp và thực tiễn áp dụng

Hệ thống pháp luật điều về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp ở Việt Nam được xây dựng trên nền tảng các quy định của Luật Đất đai năm 2013 và nay là Luật Đất đai năm 2024, cùng với các đạo luật có liên quan như Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Bảo vệ môi trường và các Nghị định hướng dẫn thi hành. Trong bối cảnh nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa và hội nhập quốc tế sâu rộng, mô hình khu công nghiệp ngày càng mở rộng về quy mô, chức năng và chủ thể tham gia, kéo theo sự gia tăng các quan hệ pháp lý phức tạp trong quá trình chuyển nhượng quyền sử

[5] Stein, Gregory M. (2006). Acquiring Land Use Rights in Today's China: A Snapshot from on the Ground. *Scholarly Works, 389*. https://ir.law.utk.edu/utklaw_facpubs/389.

[6] Stein, G. M. (2015). *Chinese real estate law and the law and development theory: Comparing law and practice.* University of Tennessee College of Law, Legal Scholarship Repository. UTK Law Faculty Publications. https://ir.law.utk.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1405&context=utklaw_facpubs

dụng đất. Hệ thống pháp luật hiện hành dù đã đối toàn diện, song vẫn còn một số hạn chế về tính thống nhất, đồng bộ và hiệu quả thực thi.

Vũ Quang (2022), trong bài "*Các quy định của Luật Đất đai năm 2013 về quản lý và sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu kinh tế, khu chế xuất, khu công nghệ cao: Thực trạng và kiến nghị*", Tạp chí Nghiên cứu lập pháp, khẳng định rằng cơ chế pháp lý hiện hành, mặc dù khá đầy đủ về mặt quy định, vẫn thiếu tính đồng bộ trong thực thi, đặc biệt là trong việc xác định thẩm quyền giữa các cơ quan quản lý và Ban quản lý khu công nghiệp. Tác giả đề xuất xây dựng một đạo luật riêng về khu công nghiệp để bảo đảm cơ chế điều chỉnh thống nhất, minh bạch, tương thích với mô hình phát triển kinh tế số và hội nhập quốc tế.

Bình luận về Luật Đất đai năm 2024, Nguyễn Ngọc Biện Thùy Dương (2024), trong bài *"Quy chế pháp lý về sử dụng đất trong các khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế -Một số điểm mới của Luật Đất đai năm 2024 và bình luận"*, Tạp chí Công thương điện tử, phân tích những đổi mới mang tính thể chế, đặc biệt là việc loại bỏ tầng nấc trung gian trong quản lý, giúp doanh nghiệp tiếp cận đất đai trực tiếp hơn, đồng thời nâng cao tính minh bạch của thị trường quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tác giả cũng cảnh báo về nguy cơ thiếu thống nhất giữa các văn bản hướng dẫn thi hành nếu không có sự phối hợp chặt chẽ giữa các cơ quan ban hành văn bản dưới luật.

Lưu Trần Phương Thảo (2024), trong *Luận án Tiến sĩ Luật học "Pháp luật về quản lý, sử dụng đất khu công nghiệp từ thực tiễn thành phố Hà Nội*", Trường Đại học Luật Hà Nội, tiếp cận vấn đề từ góc độ thực chứng, phân tích mối quan hệ giữa Nhà nước, nhà đầu tư hạ tầng và nhà đầu tư thứ cấp trong quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tác giả khẳng định rằng sự khác biệt về hình thức giao đất hoặc thuê đất tạo ra phạm vi quyền và nghĩa vụ pháp lý không đồng đều giữa các chủ thể, từ đó đề xuất hoàn thiện khung pháp lý nhằm bảo đảm công bằng và hài hòa lợi ích giữa Nhà nước và nhà đầu tư.

Nghiên cứu của Trần Lê Đăng Phương và Nguyễn Thành Phương (2023), *"Pháp luật về quản lý và sử dụng đất trong khu công nghiệp -Thực trạng và hướng hoàn thiện"*, Tạp chí Nghề Luật, đánh giá những bất cập trong thẩm quyền giao đất, thu hồi đất và xử lý dự án chậm tiến độ theo Luật Đất đai năm 2013. Hai tác giả nhấn mạnh rằng cần thiết lập cơ chế phân cấp cho Ban Quản lý khu công nghiệp để tăng tính linh hoạt, đồng thời vẫn bảo đảm cơ chế giám sát tập trung của Nhà nước. Đây là tiền đề quan trọng để hoàn thiện quy định về thẩm quyền và trách nhiệm trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp.

Dưới góc độ giao dịch dân sự và thương mại, Trần Quang Huy (2022), trong bài *"Kinh doanh bất động sản tại khu công nghiệp, khu công nghệ cao và khu kinh tế -Một số kiến nghị hoàn thiện"*, Tạp chí Luật học, số 5, phân tích vướng mắc trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhà đầu tư thứ cấp và giới hạn quyền định đoạt của nhà đầu tư nước ngoài. Tác giả cho rằng quyền sử dụng đất khu công nghiệp cần được xác định là một loại tài sản đặc biệt có thể giao dịch, song phải chịu sự kiểm soát của Nhà nước để bảo đảm định hướng sử dụng đất bền vững.

Về thực tiễn thực hiện pháp luật, Lê Bích Loan và Nguyễn Mạnh Hùng (2020), trong bài *"Thực tiễn thực hiện pháp luật về trao quyền sử dụng đất cho các nhà đầu tư trong khu công nghệ cao quốc gia"* (Tạp chí Công thương điện tử), đã chỉ ra sự thiếu nhất quán trong việc áp dụng các quy định về giao, cho thuê và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi mỗi địa phương có cách hiểu và quy trình xử lý khác nhau. Các tác giả đề xuất rút ngắn thời gian cấp phép, quy định rõ trách nhiệm của Ban quản lý khu công nghiệp và cơ quan tài nguyên, nhằm tăng cường tính minh bạch và trách nhiệm giải trình trong cấp quyền sử dụng đất.

Trong các hệ thống pháp luật hiện đại, quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp đã được xác định là một loại quyền tài sản có khả năng chuyển dịch và

được pháp luật bảo đảm thực thi như một công cụ pháp lý chủ yếu để thúc đẩy phát triển công nghiệp. Các nghiên cứu quốc tế chỉ ra rằng xu hướng phổ biến là hợp pháp hóa việc chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê lại hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất khu công nghiệp nhằm tăng tính linh hoạt của thị trường, song vẫn duy trì quyền kiểm soát của Nhà nước về quy hoạch và mục tiêu sử dụng đất.

1.1.3. Tình hình nghiên cứu giải pháp hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp và nâng cao hiệu quả áp dụng

Việc hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp ở Việt Nam đòi hỏi một cách tiếp cận toàn diện, kết hợp giữa cơ sở lý luận pháp lý và yêu cầu thực tiễn của nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Sự hoàn thiện này không chỉ nhằm đảm bảo tính thống nhất, minh bạch và hiệu lực của hệ thống pháp luật đất đai, mà còn hướng tới mục tiêu khai thác tối ưu nguồn lực đất đai phục vụ phát triển công nghiệp, đổi mới sáng tạo và hội nhập kinh tế quốc tế.

Trong luận án tiến sĩ "*Pháp luật về điều phối đất đai ở Việt Nam*" (Trần Xuân Tây, 2024, Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh), tác giả xây dựng nền tảng lý luận về điều phối và phân bổ đất đai, làm rõ mối quan hệ giữa quyền lực quản lý của Nhà nước và quyền tài sản của người sử dụng đất. Cách tiếp cận này tạo cơ sở khoa học cho việc hoàn thiện cơ chế chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp theo hướng bảo đảm sự cân bằng giữa kỷ cương pháp lý và tính linh hoạt trong quy hoạch, góp phần nâng cao hiệu quả khai thác đất đai gắn với mục tiêu phát triển bền vững.

Kinh nghiệm quốc tế được Nguyễn Nham (2012) tổng kết trong bài "*Kinh nghiệm phát triển khu công nghệ cao ở một số nước trên thế giới*", Tạp chí Quản lý Nhà nước, số 10, cho thấy thành công của các quốc gia như Singapore, Hàn Quốc và Trung Quốc trong phát triển khu công nghiệp gắn với đổi mới công nghệ phụ thuộc vào việc thiết lập cơ chế pháp lý rõ ràng, minh bạch về quyền sử

dụng đất, kết hợp với chính sách ưu đãi thu hút nhà đầu tư. Những kinh nghiệm này có thể vận dụng trong việc hoàn thiện pháp luật Việt Nam theo hướng thống nhất giữa quy định đất đai, đầu tư và kinh doanh bất động sản.

Nguyễn Thu Phương (2019), trong bài "*Phát triển khu công nghiệp công nghệ cao tại Việt Nam*", Tạp chí Nghiên cứu Kinh tế, số 1(488), đã chỉ ra tình trạng chồng chéo giữa các quy định pháp luật về đất khu công nghiệp và đất dành cho sản xuất công nghệ cao. Tác giả đề xuất xây dựng cơ chế pháp lý thống nhất, xác định rõ ràng quyền và nghĩa vụ của các chủ thể trong quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất, qua đó bảo đảm hiệu quả sử dụng đất gắn liền với phát triển công nghệ sạch và sản xuất hiện đại.

Các nghiên cứu gần đây tập trung vào khía cạnh hoàn thiện pháp luật đất đai theo hướng tăng tính linh hoạt, đồng bộ và thích ứng với thực tiễn phát triển khu công nghiệp. Lê Duy Khang và Bạch Ngọc Vân (2023), trong bài "*Góp ý hoàn thiện Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) về quy định đối với đất khu công nghiệp*" (Tạp chí Luật học, số 8), đã chỉ ra những bất cập trong quy định về giao đất, thu hồi đất và quyền của nhà đầu tư thứ cấp. Hai tác giả đề xuất cơ chế giao đất không thu tiền sử dụng đất cho mục đích xây dựng nhà ở cho chuyên gia, người lao động và tăng cường chính sách khuyến khích sử dụng đất hiệu quả - một hướng tiếp cận thực dụng, gắn kết pháp luật đất đai với yêu cầu phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao trong khu công nghiệp.

Các nghiên cứu chuyên sâu khác như của Hồ Ngọc Hiển và Phạm Thanh Tuấn (2024), "Vướng mắc về chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức để đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng theo Luật Kinh doanh bất động sản 2023", Tạp chí Khoa học Trường Đại học Mở Hà Nội, số 117, và Lê Ngọc Thắng (2024), "Kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân theo Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023", Tạp chí Ngân hàng, đều cho thấy sự cần thiết phải điều chỉnh các quy định liên quan đến thương mại hóa

quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật, nhằm bảo đảm tính minh bạch, công bằng và hiệu quả trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp.

Các nghiên cứu thực tiễn của Nguyễn Thị Nguyệt (2024-2026), "*Giải pháp thúc đẩy phát triển Khu Công nghệ cao Hòa Lạc*" (Viện Chiến lược Phát triển, Bộ Kế hoạch và Đầu tư), Nguyễn Minh Ngọc (2018), "*Định hướng chiến lược phát triển Khu Công nghệ cao Đà Nẵng đến năm 2020, tầm nhìn 2030*" (Trường Đại học Kinh tế Quốc dân) và Đặng Thị Phương Hoa (2021), "*Các giải pháp phát triển khu công nghệ cao trong điều kiện cách mạng công nghiệp 4.0*" (Viện Kinh tế Việt Nam, Viện Hàn lâm Khoa học Xã hội Việt Nam), đều khẳng định vai trò trung tâm của chính sách đất đai trong phát triển các khu công nghiệp hiện đại. Các nghiên cứu này thống nhất rằng việc hoàn thiện pháp luật đất đai, đặc biệt là pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là điều kiện tiên quyết để bảo đảm thu hút đầu tư, phát triển nguồn nhân lực công nghệ cao và thúc đẩy đổi mới sáng tạo.

1.2. Đánh giá tình hình nghiên cứu

1.2.1. Kết quả nghiên cứu mà luận án kế thừa

Các công trình nghiên cứu được tổng quan từ nhiều phương diện lý luận và thực tiễn đã cung cấp nền tảng tham khảo quan trọng cho việc nghiên cứu pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp. Trên cơ sở kế thừa có chọn lọc, luận án tiếp thu những thành tựu khoa học, phương pháp tiếp cận và kết quả nghiên cứu tiêu biểu của các học giả đi trước, đồng thời phát triển và làm sâu sắc thêm những vấn đề còn bỏ ngỏ hoặc chưa được luận giải toàn diện. Sự kế thừa này không chỉ giúp tránh trùng lặp về nội dung mà còn tạo nền tảng lý luận vững chắc cho việc hình thành và phát triển các luận điểm khoa học mới, hướng tới hoàn thiện hệ thống pháp luật điều chỉnh giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu công nghiệp ở Việt Nam.

Thứ nhất, luận án tiếp cận quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp như một quyền tài sản – vật quyền hạn chế trong một không gian pháp lý đặc thù của hoạt động đầu tư là khu công nghiệp. Khác với các công trình trước đây tập trung vào bản chất pháp lý của quyền sử dụng đất nói chung, luận án mở rộng phân tích theo hướng gắn quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp với các quyền kinh tế - pháp lý về đầu tư, khai thác và lưu thông quyền sử dụng đất. Do đó, quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp được nhìn nhận không chỉ là một quyền tài sản, mà còn là công cụ pháp lý bảo đảm việc khai thác hiệu quả nguồn lực đất đai.

Thứ hai, luận án kế thừa các nghiên cứu về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, trong đó làm rõ sự khác biệt giữa quyền, nghĩa vụ chung của các chủ thể và quyền, nghĩa vụ đặc thù phát sinh trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp. Các công trình trước đây chủ yếu phân tích cơ chế giao đất, cho thuê hoặc thu hồi đất, mà chưa làm rõ bản chất và tính đặc thù của quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp và đặc thù của chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp chịu sự điều chỉnh đồng thời của Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh bất động sản và Bộ luật Dân sự. Việc kế thừa và phát triển hướng nghiên cứu này giúp luận án phân tích sâu hơn mối quan hệ giữa quyền định đoạt đất đai của chủ thể sử dụng đất và quyền của Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu.

Thứ ba, Luận án kế thừa các kết quả nghiên cứu liên quan đến quá trình xây dựng và hoàn thiện pháp luật từ tư duy quản lý sử dụng đất đai đúng mục đích, quản lý quy hoạch sử dụng đất để phát triển cơ sở lý luận và quan điểm hoàn thiện pháp luật là công cụ kiến tạo và quản trị hệ sinh thái phát triển công nghiệp, đảm bảo sự liên thông, thống nhất giữa pháp luật đất đai – đầu tư – quy hoạch - kinh doanh bất động sản và pháp luật dân sự.

Trên cơ sở kế thừa kết quả nghiên cứu, luận án tiếp tục nghiên cứu những nội dung về lý luận và thực tiễn về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu

công nghiệp theo hướng chuyên sâu, tiếp cận toàn diện, từ đó hướng tới đề xuất các giải pháp có tính khả thi nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng trong thực tiễn, góp phần xây dựng cơ chế pháp lý thống nhất, minh bạch và bền vững cho hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp ở Việt Nam.

1.2.2. Những vấn đề luận án tiếp tục triển khai nghiên cứu

1.2.2.1. Những vấn đề còn bỏ ngỏ

Bên cạnh những giá trị lý luận kế thừa từ các công trình nghiên cứu trước, tổng quan cho thấy vẫn còn nhiều khoảng trống khoa học cần tiếp tục được làm rõ để bảo đảm tính hệ thống, toàn diện.

Thứ nhất, mặc dù khái niệm khu công nghiệp và mối liên hệ của nó với các mô hình kinh tế khác như khu kinh tế, khu công nghiệp – dịch vụ - đô thị, cụm công nghiệp hay khu nghiên cứu - phát triển đã được nhiều học giả đề cập, song bản chất pháp lý của khu công nghiệp với tư cách là một không gian phát triển công nghiệp vẫn chưa được xác định thống nhất. Cách tiếp cận phổ biến hiện nay mới dừng ở khía cạnh kinh tế - hành chính, trong khi các yếu tố pháp lý, đặc biệt là cơ chế điều chỉnh giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong phạm vi khu công nghiệp vẫn chưa được phân tích đầy đủ và hệ thống.

Thứ hai, phần lớn các công trình hiện hành chủ yếu nghiên cứu chính sách đất đai, quy hoạch và hiệu quả sử dụng đất nói chung, mà chưa đi sâu vào cơ chế pháp lý điều chỉnh hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp như một loại giao dịch có tính chất đặc thù, trong một không gian pháp lý đặc thù. Mối quan hệ giữa Nhà nước, nhà đầu tư phát triển hạ tầng và nhà đầu tư thứ cấp trong quá trình chuyển nhượng vẫn chưa được làm rõ.

Thứ ba, các công trình về thực hiện pháp luật đất đai trong khu công nghiệp hiện chủ yếu tiếp cận dưới góc độ xử lý vi phạm hành chính, trong khi nguyên nhân chính là sự chồng chéo giữa các đạo luật về đất đai, đầu tư, xây dựng và bảo vệ môi trường chưa được phân tích một cách toàn diện. Điều này cho thấy sự cần thiết phải

nghiên cứu sâu hơn về cơ chế phòng ngừa, kiểm soát và bảo đảm tuân thủ pháp luật trong các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, thay vì chỉ dừng lại ở việc xử lý hậu quả vi phạm.

1.2.2.2. Những vấn đề luận án tiếp tục triển khai nghiên cứu

Trên cơ sở kế thừa và đối chiếu với các kết quả nghiên cứu hiện có, luận án tiếp tục triển khai một số hướng nghiên cứu có cả về lý luận và thực tiễn nhằm góp phần hoàn thiện pháp luật điều chỉnh giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp ở Việt Nam.

Thứ nhất, luận án hướng tới việc hoàn thiện cơ sở lý luận về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp trên quan điểm xây dựng và hoàn thiện pháp luật từ quản lý đất đai, quản lý sử dụng đất sang quản trị sự phát triển, quản lý hệ sinh thái phát triển công nghiệp, trong đó đất đai chỉ là một thành tố của khu công nghiệp.

Thứ hai, luận án triển khai nghiên cứu thực tiễn thực hiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, tập trung đánh giá mức độ tương thích giữa quy định và thực tiễn, nhận diện các vướng mắc trong quá trình thực hiện, đồng thời phân tích nguyên nhân và đề xuất hướng khắc phục.

Thứ ba, luận án hướng tới việc hệ thống hóa và phân tích toàn diện các quy định điều chỉnh hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp trong mối quan hệ với cơ chế quản lý Nhà nước và thị trường bất động sản công nghiệp, nhằm đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật theo hướng thống nhất, minh bạch và khả thi.

Thứ tư, luận án nghiên cứu cơ chế bảo đảm hiệu lực thực thi của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, bao gồm cơ chế kiểm soát, giám sát, hướng tới mục tiêu nâng cao tính ổn định, công bằng và hiệu quả của thị trường quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp.

1.3. Lý thuyết nghiên cứu, câu hỏi nghiên cứu và giả thuyết nghiên cứu

1.3.1. Lý thuyết nghiên cứu

1.3.1.1. Lý thuyết về sở hữu đất đai

(i) Về tác giả của học thuyết, lý thuyết sở hữu đất đai được hình thành từ các tư tưởng kinh điển trong khoa học pháp lý và kinh tế chính trị. John Locke trong *Two Treatises of Government* (1690) đã đưa ra quan điểm về quyền sở hữu đất đai dựa trên học thuyết lao động, theo đó quyền sở hữu được xác lập khi con người bỏ công sức khai thác và cải tạo đất[7]. Karl Marx trong *Das Kapital* (1867) tiếp tục phát triển tư tưởng này trong học thuyết giá trị thặng dư, coi đất đai là một trong những tư liệu sản xuất cơ bản và đặt vấn đề về sự chiếm hữu đất đai trong mối quan hệ giai cấp. Ở góc độ pháp lý hiện đại, các học giả thuộc trường phái pháp luật công và pháp luật tư đã phân tích đất đai như một loại tài sản đặc biệt, vừa mang tính chất công cộng vừa mang tính chất tư hữu, từ đó hình thành các lý thuyết đa dạng về chế độ sở hữu đất đai. Các nghiên cứu pháp luật so sánh cũng cho thấy sự khác biệt giữa các hệ thống pháp luật, ví dụ chế độ sở hữu toàn dân về đất đai ở Việt Nam, chế độ sở hữu tư nhân tuyệt đối ở nhiều quốc gia phương Tây, hay chế độ sở hữu hỗn hợp ở một số nước đang phát triển[8].

(ii) Về nội dung cốt lõi, lý thuyết sở hữu đất đai khẳng định đất đai là tài sản đặc biệt, hữu hạn, không thể tái tạo và gắn liền với chủ quyền quốc gia. Chế độ sở hữu đất đai phải được thiết kế để vừa bảo đảm quyền lợi của các chủ thể sử dụng đất, vừa bảo đảm lợi ích công cộng và sự phát triển bền vững. Nội dung trọng tâm của học thuyết này là sự phân định giữa quyền sở hữu và quyền sử dụng đất. Trong nhiều hệ thống pháp luật, quyền sở hữu đất đai có thể thuộc về Nhà nước hoặc cá nhân, nhưng quyền sử dụng đất lại được trao cho các chủ thể khác nhau thông qua các cơ chế pháp lý như giao đất, cho thuê đất, chuyển nhượng hoặc cấp quyền sử dụng đất. Học thuyết này cũng nhấn mạnh tính chất xã hội của đất đai, coi đất không chỉ là tài sản kinh tế mà còn là yếu tố gắn liền

---

[7] Locke, John (1823). *Two Treatises of Government. Two Treatises of Government* (New ed., corrected). Thomas Tegg et al. https://www.yorku.ca/comninel/courses/3025pdf/Locke.pdf

[8] Ninh Thị Hiền (2017). P*háp luật về trao quyền sử dụng đất từ Nhà nước cho các chủ thể kinh doanh bất động sản tại Việt Nam*. Luận án Tiến sĩ Luật học. Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, tr. 44.

với văn hóa, lịch sử và môi trường. Đồng thời, học thuyết đặt ra yêu cầu cân bằng giữa quyền lợi cá nhân và lợi ích cộng đồng, giữa khai thác kinh tế và bảo vệ môi trường, giữa quyền tự do sử dụng đất và nghĩa vụ tuân thủ pháp luật.

(iii) Về vận dụng vào nghiên cứu luận án *Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu công nghiệp*, lý thuyết sở hữu đất đai cung cấp nền tảng lý luận để lý giải bản chất pháp lý của quyền sử dụng đất khu công nghiệp và vai trò điều tiết của Nhà nước trong việc phân bổ, chuyển nhượng và khai thác nguồn lực đất đai. Dưới chế độ sở hữu toàn dân về đất đai ở Việt Nam, Nhà nước là chủ thể đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý, đồng thời trao quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân thông qua các hình thức pháp lý nhất định. Trong phạm vi khu công nghiệp, quyền sử dụng đất mang tính chất kép: vừa là quyền tài sản có thể chuyển nhượng, cho thuê hoặc thế chấp nhằm huy động nguồn lực tài chính, vừa là công cụ thực hiện chính sách công phục vụ mục tiêu phát triển công nghiệp, khoa học và công nghệ. Việc áp dụng học thuyết sở hữu đất đai cho phép luận án phân tích sâu hơn vai trò của Nhà nước trong việc quy hoạch, điều tiết và kiểm soát việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng như đánh giá hiệu lực và tính hợp lý của các quy định pháp luật hiện hành như Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh bất động sản và các nghị định hướng dẫn thi hành. Trên cơ sở đó, lý thuyết này giúp luận án làm rõ mối quan hệ giữa quyền sở hữu toàn dân về đất đai và quyền tài sản của các nhà đầu tư trong khu công nghiệp, nhận diện các hạn chế của pháp luật hiện hành và đề xuất cơ chế pháp lý bảo đảm sự hài hòa giữa lợi ích quốc gia, lợi ích cộng đồng và lợi ích kinh tế của doanh nghiệp.

1.3.1.2. Lý thuyết về hợp đồng

(i) Lý thuyết hợp đồng có nguồn gốc từ Luật La Mã cổ đại và được phát triển, hoàn chỉnh trong hệ thống pháp luật Châu Âu lục địa, đặc biệt là Bộ luật Dân sự Pháp và Bộ luật Dân sự Đức, khẳng định nguyên tắc cơ bản về sự tự do

thỏa thuận và ràng buộc pháp lý của các bên trong việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự.

(ii) Nội dung cốt lõi của lý thuyết này thể hiện ở việc thừa nhận ý chí của các bên là cơ sở hình thành quan hệ pháp lý, với các nguyên tắc nền tảng như tự do hợp đồng, thiện chí, trung thực và trách nhiệm thực hiện cam kết. Từ đó, hợp đồng trở thành công cụ pháp lý chủ yếu điều chỉnh các giao dịch trong nền kinh tế thị trường, bảo đảm sự ổn định và dự đoán được của các quan hệ trao đổi.

(iii) Vận dụng lý thuyết vào luận án *Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp từ thực tiễn tỉnh Bình Dương*: Trong nghiên cứu về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, lý thuyết hợp đồng cung cấp nền tảng lý luận quan trọng để phân tích hình thức pháp lý của các giao dịch giữa các chủ thể. Theo quy định của Luật Đất đai 2024 và Luật Đầu tư 2020, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc chuyển nhượng dự án đầu tư phải được thực hiện thông qua các hợp đồng và thủ tục pháp lý nhất định. Tuy nhiên, trong thực tiễn, các bên có thể sử dụng sự linh hoạt của hợp đồng để thực hiện các giao dịch dưới hình thức chấm dứt hợp đồng thuê đất và xác lập hợp đồng thuê mới, qua đó làm thay đổi chủ thể sử dụng đất mà không thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Từ góc độ lý luận, hiện tượng này cho thấy giới hạn của cách tiếp cận dựa trên hình thức hợp đồng đôi khi không phản ánh đúng bản chất của giao dịch. Do đó, việc vận dụng lý thuyết hợp đồng trong trường hợp này cần được đặt trong mối liên hệ với bản chất của giao dịch, nhằm nhận diện đúng bản chất chuyển giao quyền và lợi ích kinh tế gắn với đất. Trên cơ sở đó, nghiên cứu không chỉ dừng lại ở việc phân tích hiệu lực của từng hợp đồng, mà cần xem xét tổng thể các giao dịch có liên quan để đánh giá đầy đủ hậu quả pháp lý. Cách tiếp cận này góp phần làm rõ yêu cầu hoàn thiện pháp luật theo hướng vừa bảo đảm nguyên tắc tự do hợp đồng, vừa ngăn ngừa việc lợi dụng hình thức hợp đồng để né tránh nghĩa vụ pháp lý, qua đó nâng cao hiệu

quả điều chỉnh của pháp luật đối với các giao dịch quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp.

1.3.1.3. Lý thuyết quyền tài sản

(i) Lý thuyết quyền tài sản được hình thành trên nền tảng của Luật La Mã cổ đại và được phát triển sâu sắc trong kinh tế học hiện đại, đặc biệt gắn với các công trình của Ronald Coase và Harold Demsetz. Lý thuyết này tiếp cận tài sản không chỉ như một đối tượng vật chất, mà như một tập hợp các quyền được pháp luật ghi nhận và bảo vệ, bao gồm quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt và hưởng lợi từ tài sản. Lý thuyết này cung cấp cơ sở lý luận cho việc thiết kế các thiết chế pháp lý nhằm bảo đảm tính ổn định, minh bạch và khả năng chuyển giao của các quyền đối với tài sản.

(ii) Nội dung cốt lõi của lý thuyết quyền tài sản nằm ở việc xác định chủ thể nắm giữ quyền tài sản, phạm vi của từng quyền và cơ chế bảo vệ chúng, qua đó làm giảm chi phí giao dịch, hạn chế tranh chấp và nâng cao hiệu quả phân bổ nguồn lực trong nền kinh tế. Khi các quyền tài sản được xác định rõ ràng và có khả năng thực thi, các chủ thể có động lực khai thác tài sản một cách hiệu quả hơn, thúc đẩy thị trường vận hành thông suốt thông qua các giao dịch chuyển giao quyền. Ngược lại, nếu quyền tài sản không được nhận diện đầy đủ hoặc không được kiểm soát hiệu quả trong quá trình chuyển dịch, sẽ làm phát sinh hành vi né tránh nghĩa vụ pháp lý và gây thất thoát nguồn lực.

(iii) Trong nghiên cứu về *giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp*, lý thuyết quyền tài sản cho phép nhìn nhận quyền sử dụng đất không chỉ là một quyền đơn nhất, mà là một tập hợp các quyền có thể được phân chia và chuyển giao trong thực tế. Theo Luật Đất đai 2024, doanh nghiệp trong khu công nghiệp chỉ là chủ sử dụng đất có thời hạn thông qua hợp đồng, nhưng vẫn có đầy đủ các quyền chiếm hữu, sử dụng, khai thác giá trị quyền sử dụng đất và đưa vào giao dịch quyền sử dụng đất này. Trong thực tiễn, việc thay đổi chủ thể sử dụng đất thông qua các giao dịch liên tiếp, như chấm

dứt hợp đồng thuê và ký kết hợp đồng mới, thực chất là sự chuyển giao các quyền khai thác và hưởng lợi từ đất, dù không được thể hiện dưới hình thức chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Từ góc độ lý thuyết quyền tài sản, vấn đề đặt ra không chỉ là kiểm soát các giao dịch chuyển nhượng được ghi nhận về mặt hình thức, mà còn phải nhận diện và điều chỉnh sự chuyển dịch các quyền cấu thành quyền sử dụng đất trên thực tế. Điều này đòi hỏi pháp luật cần xác định rõ nội dung của quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp như một tập hợp các quyền có thể chuyển giao, đồng thời thiết lập cơ chế kiểm soát đối với việc chuyển giao các quyền này nhằm bảo đảm thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính và duy trì tính minh bạch của thị trường. Cách tiếp cận này góp phần kết nối lý luận về quyền tài sản với thực tiễn pháp lý, qua đó nâng cao hiệu quả điều chỉnh của pháp luật đối với các giao dịch quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp.

1.3.1.4. Lý thuyết vật quyền hạn chế

(i) Lý thuyết vật quyền hạn chế có nguồn gốc từ Luật La Mã cổ đại và được phát triển trong khoa học pháp lý hiện đại, phản ánh một bước tiến quan trọng trong nhận thức về quyền đối với tài sản. Theo đó, tài sản không chỉ gắn với quyền sở hữu tuyệt đối của một chủ thể, mà có thể tồn tại đồng thời nhiều quyền khác nhau, trong đó có những quyền thuộc về các chủ thể không phải là chủ sở hữu nhưng vẫn cho phép trực tiếp chiếm hữu, sử dụng và khai thác lợi ích kinh tế từ tài sản.

(ii) Nội dung cốt lõi của lý thuyết này là sự thừa nhận khả năng phân chia quyền đối với tài sản thành các quyền độc lập tương đối, có phạm vi và nội dung hạn chế so với quyền sở hữu, nhưng vẫn có hiệu lực pháp lý đối với mọi chủ thể và không phụ thuộc hoàn toàn vào quan hệ nghĩa vụ. Việc cho phép các chủ thể khác nhau cùng tham gia khai thác một tài sản thông qua các quyền khác nhau giúp tăng tính linh hoạt trong sử dụng tài sản, thúc đẩy lưu thông và huy động nguồn lực xã hội. Đồng thời, với đặc tính có hiệu lực đối kháng với bên thứ ba, vật quyền hạn chế còn góp phần bảo đảm sự ổn định và an toàn pháp lý trong

các giao dịch, từ đó tạo nền tảng cho sự phát triển của các quan hệ dân sự, thương mại và tài chính hiện đại.

(iii) Lý thuyết này cung cấp cơ sở lý luận cho việc nghiên cứu giao dịch quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp. Theo quy định của Luật Đất đai 2024, doanh nghiệp sử dụng đất trong khu công nghiệp không phải là chủ sở hữu đất mà chỉ có quyền sử dụng đất thông qua hình thức thuê lại từ chủ đầu tư hạ tầng hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với dự án. Quyền này, xét về bản chất, mang đầy đủ đặc trưng của một dạng vật quyền hạn chế, bởi nó cho phép doanh nghiệp trực tiếp chiếm hữu, sử dụng và khai thác lợi ích kinh tế từ đất trong một thời hạn nhất định, đồng thời có giá trị chuyển giao trên thị trường. Việc vận dụng lý thuyết vật quyền hạn chế cho phép nhìn nhận rõ bản chất của các giao dịch nêu trên, theo đó đối tượng được chuyển giao không chỉ là quan hệ hợp đồng thuê mà chính là quyền khai thác và hưởng lợi từ đất – một dạng quyền có giá trị kinh tế độc lập. Từ góc độ này, có thể thấy rằng việc hoàn thiện pháp luật cần hướng tới việc kiểm soát sự chuyển dịch các quyền này trên thực tế, thay vì chỉ dừng lại ở việc điều chỉnh hình thức pháp lý của từng giao dịch riêng lẻ. Lý thuyết vật quyền hạn chế cung cấp cơ sở lý luận quan trọng cho việc hoàn thiện pháp luật đất đai và đầu tư, nhằm bảo đảm tính minh bạch và hiệu quả của thị trường bất động sản khu công nghiệp.

1.3.1.5. Lý thuyết về hiệu quả của thị trường cạnh tranh

(i) Về tác giả của lý thuyết về hiệu quả của thị trường cạnh tranh, thường được gọi là hiệu quả Pareto, do Vilfredo Pareto, nhà kinh tế học người Ý cuối thế kỷ XIX xây dựng và phát triển. Vilfredo Pareto được coi là một trong những học giả đặt nền móng cho kinh tế học phúc lợi và kinh tế học công cộng, với mục tiêu phân tích cách thức phân bổ nguồn lực trong xã hội sao cho đạt được trạng thái tối ưu. Từ việc nghiên cứu các quy luật phân phối của cải và phúc lợi trong nền kinh tế thị trường, Pareto đã đưa ra khái niệm tối ưu Pareto như một

chuẩn mực để đánh giá hiệu quả của các cơ chế phân bổ[9]. Lý thuyết này là nền tảng quan trọng của kinh tế học hiện đại, được nhiều học giả kế thừa và phát triển trong các nghiên cứu về chính sách công, pháp luật kinh tế, quản lý nguồn lực, về công bằng, phân phối tài sản.

(ii) Về nội dung cốt lõi của lý thuyết hiệu quả được định nghĩa là trạng thái mà tại đó không thể cải thiện phúc lợi của một cá nhân nào mà không làm giảm phúc lợi của ít nhất một cá nhân khác. Một phân bổ nguồn lực được coi là hiệu quả Pareto khi mọi sự thay đổi trong sản xuất hoặc trao đổi đều không thể làm cho tất cả mọi người tốt hơn lên mà không khiến một số người khác trở nên tồi đi. Lý thuyết này khẳng định rằng trong điều kiện thị trường cạnh tranh hoàn hảo, điểm cân bằng thị trường chính là điểm đạt hiệu quả Pareto. Tuy nhiên, Pareto cũng chỉ ra rằng có nhiều điểm phân bổ khác nhau cùng đạt hiệu quả Pareto nhưng lại khác nhau về mức độ công bằng trong phân phối của cải. Do đó, hiệu quả Pareto chỉ là một chuẩn mực về hiệu quả kinh tế, chứ không phải là chuẩn mực duy nhất về công bằng xã hội. Học thuyết này đặt nền tảng cho việc phân biệt giữa hiệu quả và công bằng, đồng thời nhấn mạnh rằng để đạt được sự cân bằng lợi ích trong xã hội cần có sự can thiệp của Nhà nước nhằm điều chỉnh những bất cập mà thị trường tự do không thể tự khắc phục. Đây chính là điểm giao thoa giữa kinh tế học phúc lợi và khoa học pháp lý, bởi hiệu quả Pareto không chỉ là một khái niệm kinh tế mà còn là cơ sở để thiết kế các chính sách pháp luật nhằm bảo đảm sự hài hòa lợi ích.

(iii) Về vận dụng lý thuyết vào nghiên cứu luận án *Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp*, lý thuyết hiệu quả Pareto cung cấp cơ sở lý luận để phân tích sự vận hành của thị trường đất đai và vai trò của Nhà nước trong việc điều phối lợi ích giữa các chủ thể. Trong bối cảnh đất đai là nguồn lực khan hiếm và có giá trị gia tăng đặc biệt khi gắn với hoạt động

[9] Stiglitz, Joseph E (1980). Pareto Optimality and Competition. *The Journal of Finance*, Vol. 36, No. 2 (Papers and Proceedings of the Thirty-Ninth Annual Meeting American Finance Association, Denver, September 5-7, 1980), May 1981, pp. 235-251.

sản xuất, nghiên cứu và đổi mới công nghệ, thị trường tự do khó có thể tự điều chỉnh để bảo đảm sự phân bổ đất đai vừa hiệu quả vừa công bằng, bởi lợi ích của một số chủ thể có thể được tối đa hóa trong khi lợi ích của cộng đồng hoặc Nhà nước bị suy giảm. Việc vận dụng lý thuyết hiệu quả Pareto cho phép luận án chỉ ra sự hạn chế của thị trường trong việc tự điều chỉnh quan hệ phân bổ đất đai, từ đó khẳng định sự cần thiết phải có sự can thiệp của Nhà nước thông qua pháp luật. Sự can thiệp này được thực hiện bằng các công cụ pháp lý và kinh tế như quy hoạch, giao đất, cho thuê đất, chuyển nhượng, bồi thường và tái định cư, nhằm bảo đảm sự cân bằng lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và người sử dụng đất. Như vậy, lý thuyết hiệu quả Pareto không chỉ giúp luận án lý giải cơ sở kinh tế của việc điều chỉnh giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu công nghiệp mà còn đặt nền tảng cho việc kiến nghị hoàn thiện pháp luật theo hướng vừa bảo đảm hiệu quả sử dụng đất, vừa duy trì công bằng xã hội trong bối cảnh phát triển kinh tế tri thức và hội nhập quốc tế.

1.3.2. Các câu hỏi nghiên cứu và những giả thuyết nghiên cứu

Câu hỏi nghiên cứu thứ nhất: Thực trạng quy định pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp trong hệ thống pháp luật Việt Nam có những nội dung gì?

Giả thuyết nghiên cứu cho rằng quy định pháp luật hiện hành về đất khu công nghiệp còn thiếu cơ sở lý luận nhất quán do chưa thống nhất giữa các lý thuyết sở hữu đất đai, lý thuyết vật quyền hạn chế, lý thuyết quyền tài sản và pháp luật về sở hữu tài sản, lý thuyết hợp đồng. Từ đó, cần xác định rằng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp không chỉ là tài sản Nhà nước giao quản lý mà còn là đối tượng của quyền sử dụng hợp pháp, có thể được chuyển nhượng, cho thuê hoặc thế chấp trong khuôn khổ pháp luật, qua đó bảo đảm tính minh bạch, an toàn và khả năng lưu thông của quyền sử dụng đất như một loại tài sản trong nền kinh tế thị trường.

Câu hỏi nghiên cứu thứ hai thực trạng thực hiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp tại tỉnh Bình Dương như thế nào?

Giả thuyết nghiên cứu lựa chọn Tỉnh Bình Dương - địa phương được xem là thủ phủ công nghiệp của vùng Đông Nam Bộ với trên 30 khu công nghiệp quy mơ lớn (đã hợp nhất với Thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 01/7/2025) làm trường hợp điển hình để phân tích. Việc nghiên cứu tại địa phương này cho phép đánh giá thực chứng về những thuận lợi và khó khăn trong quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, nhất là các vấn đề liên quan đến thủ tục hành chính, xác lập hợp đồng, đăng ký giao dịch và bảo đảm quyền lợi của các bên trong quan hệ pháp lý. Xác định rằng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp hiện nay vẫn có sự chồng chéo và thiếu thống nhất giữa Luật Đất đai, Luật Đầu tư và Luật Kinh doanh bất động sản, cũng như do cơ chế phân cấp, ủy quyền, phối hợp giữa cơ quan quản lý đất đai, cơ quan quản lý đầu tư và Ban Quản lý khu công nghiệp chưa rõ ràng. Thực tiễn tại tỉnh Bình Dương cũng phản ánh những bất cập này cần nghiên cứu.

Câu hỏi nghiên cứu thứ ba: Có những giải pháp nào nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp ?

Giả thuyết nghiên cứu cho rằng, trong bối cảnh toàn cầu hóa và tái cấu trúc chuỗi giá trị sản xuất toàn cầu, khu công nghiệp tiếp tục giữ vai trò then chốt trong chiến lược phát triển kinh tế quốc gia, nhất là khi phần lớn doanh nghiệp Việt Nam thuộc nhóm vừa và nhỏ, phụ thuộc nhiều vào khả năng tiếp cận quỹ đất công nghiệp. Vì vậy, việc hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp cần được đặt trong tổng thể hoàn thiện thể chế sở hữu tài sản, hướng tới xây dựng cơ chế pháp lý minh bạch, ổn định và có khả năng dự báo, bảo đảm quyền lợi hợp pháp của nhà đầu tư, đồng thời duy trì vai trò điều tiết của Nhà nước.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 1

Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp là một chế định đặc thù trong hệ thống pháp luật đất đai Việt Nam, được xây dựng trên nền tảng chế độ sở hữu toàn dân về đất đai, Nhà nước giữ vai trò đại diện chủ sở hữu. Việc cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp vừa bảo đảm sự lưu thông hợp pháp của quyền sử dụng đất, vừa huy động nguồn lực phục vụ phát triển công nghiệp, đồng thời duy trì vai trò điều tiết của Nhà nước đối với tài nguyên đất đai.

Các nghiên cứu đã làm rõ mối quan hệ giữa quyền sở hữu đất đai và quyền của người sử dụng đất, nhận diện tính đặc thù của quyền chuyển nhượng như một giao dịch tài sản gắn liền với mục tiêu phát triển sản xuất - kinh doanh. Các hướng tiếp cận chủ yếu gồm hệ thống hóa cơ sở lý luận, phân tích nội hàm khái niệm, đặc điểm và bản chất của quyền chuyển nhượng, cùng với đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng song chưa toàn diện và chuyên sâu về pháp luật điều chỉnh giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, đặt trong mối quan hệ liên thông giữa Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Doanh nghiệp. Đặc biệt, chưa có nghiên cứu làm rõ vấn đề lý luận trong xây dựng và hoàn thiện pháp luật trong bối cảnh xuất hiện khu công nghiệp thế hệ mới: Xanh, số, tuần hoàn và trong bối cảnh kinh tế số, kinh tế tuần hoàn phát triển mạnh mẽ. Các nghiên cứu thực tiễn tại địa phương công nghiệp trọng điểm mới dừng ở mức hành chính, chưa đi sâu vào phân tích cơ chế pháp lý dưới góc độ thực chứng. Trên cơ sở tiếp thu, kế thừa các kết quả nghiên cứu trước đó, nghiên cứu sinh vận dụng lý luận, đặt ra vấn đề cần tiếp tục nghiên cứu.

Chương 2
NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KHU CÔNG NGHIỆP VÀ PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KHU CÔNG NGHIỆP

2.1. Lý luận về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp

2.1.1. Khái niệm, đặc điểm và vai trò của quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp

2.1.2.1. Khái niệm về quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp

Pháp luật Việt Nam, đất đai thuộc sở hữu toàn dân, Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thực hiện quyền định đoạt thông qua cơ chế quản lý hành chính. Việc sử dụng đất phải tuân thủ mục đích sử dụng, quy hoạch, kế hoạch và định hướng phát triển bền vững. Trên cơ sở quyền đại diện, Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân thông qua quyết định hành chính hoặc hợp đồng, người sử dụng đất có quyền chiếm hữu, sử dụng và các quyền trong phạm vi pháp luật cho phép mà không có quyền sở hữu.

Về lịch sử lập pháp, khái niệm "*quyền sử dụng đất*" được pháp điển hóa từ Luật Đất đai năm 1987, phản ánh sự chuyển đổi từ mô hình quản lý tập trung sang cơ chế thị trường có điều tiết. Qua các lần sửa đổi Luật Đất đai vào các năm 1993, 2003, 2013 và 2024 khái niệm này vẫn được duy trì, thể hiện tính ổn định của chính sách sở hữu đất đai và khả năng thích ứng với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội.

Về bản chất, quyền sử dụng đất là quyền tài sản đặc thù do Nhà nước trao cho người sử dụng trong khuôn khổ pháp luật, có thể được chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, góp vốn, thừa kế hoặc tặng cho khi đáp ứng điều kiện pháp lý. Dưới góc độ kinh tế và pháp luật, đây là công cụ phân bổ nguồn lực hiệu quả,

thúc đẩy phát triển kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa[10]. Tuy nhiên khái niệm quyền sử dụng đất lại là một khái niệm phức tạp: vừa là một khái niệm kinh tế, vừa là một khái niệm pháp lý[11].

Thứ nhất, *xét dưới góc độ kinh tế học pháp luật, quyền sử dụng đất là quyền năng khai thác lợi ích kinh tế từ đất đai*. Với tư cách là tư liệu sản xuất đặc biệt và là tài nguyên thiên nhiên thiết yếu, đất đai giữ vai trò nền tảng trong cấu trúc kinh tế quốc dân. Chủ thể sử dụng đất, trong phạm vi quyền được Nhà nước trao có thể thực hiện các hoạt động đầu tư, chuyển dịch quyền sử dụng trên thị trường, qua đó tạo ra giá trị gia tăng so với giá trị ban đầu. Quá trình này phản ánh khả năng sinh lợi của đất đai, đồng thời mang lại lợi ích vật chất cho người sử dụng thông qua việc khai thác hợp pháp và hiệu quả quyền tài sản được pháp luật bảo hộ[12].

Thứ hai, *về khía cạnh pháp lý thì quyền sử dụng đất được tiếp cận trên ba phương diện pháp lý:*

Một là, quyền sử dụng đất là một trong ba quyền năng cấu thành quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật dân sự, bao gồm quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt. Trong hệ thống pháp luật dân sự, quyền sở hữu được xem là chế định trung tâm, phản ánh mức độ quyền năng mà pháp luật trao cho chủ thể trong việc chiếm hữu, khai thác và định đoạt tài sản. Quyền sử dụng, với tư cách là một quyền năng trong quyền sở hữu, cho phép chủ thể khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản, bao gồm cả việc trực tiếp sử dụng hoặc chuyển giao quyền sử dụng thông qua giao dịch dân sự. Từ đó, có thể xác định quyền sử dụng đất là quyền tác động trực tiếp đến đất nhằm khai thác giá trị kinh tế. Tuy nhiên, cách tiếp cận quyền sử dụng đất như một thành tố của

---

[10] Nguyễn Thành Luân (2018). Bản chất pháp lý của quyền sử dụng đất ở Việt Nam. *Tạp chí Toà án nhân dân* (điện tử). https://tapchitoaan.vn/ban-chat-phap-ly-cua-quyen-su-dung-dat-o-viet-nam

[11] Lê Văn Tứ (2003). Chế độ sở hữu đất toàn dân: một số suy nghĩ. *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp (điện tử)*. http://www.lapphap.vn/Pages/tintuc/tinchitiet.aspx?tintucid=209068

[12] Trường Đại học Luật Hà Nội (2018). *Giáo trình Luật Đất đai*. Nxb. Công an Nhân dân, tr. 92.

quyền sở hữu vẫn còn gây tranh luận. Một số quan điểm cho rằng cách nhìn này chưa phản ánh đầy đủ tính chất đặc thù của quyền sử dụng đất, bởi hoạt động sử dụng đất không chỉ là hành vi khai thác tài sản mà còn gắn với vai trò của Nhà nước trong tư cách đại diện chủ sở hữu. Việc sử dụng đất là hành vi tác động trực tiếp đến vật thể là đất, không phải là hành vi sử dụng quyền. Ngoài ra, quyền sử dụng còn có thể được chuyển giao theo thỏa thuận hoặc quy định pháp luật, cho thấy tính độc lập tương đối của quyền này so với quyền sở hữu toàn dân[13]. Do đó, nếu chỉ tiếp cận quyền sử dụng đất như một quyền năng trong quyền sở hữu sẽ không phản ánh đầy đủ bản chất pháp lý của quyền này, đồng thời có thể tạo điều kiện cho sự can thiệp hành chính quá mức vào quá trình thực hiện quyền sử dụng đất.

Hai là, quyền sử dụng đất được xác định là một loại vật quyền hạn chế.

Theo một số học giả Việt Nam, quyền sử dụng đất là vật quyền hạn chế, phát sinh từ quyền sở hữu toàn dân về đất đai, được Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu trao cho các chủ thể thông qua quyết định hành chính hoặc hợp đồng. Quyền này có đối tượng là đất - một vật thể cụ thể, được pháp luật quy định về căn cứ phát sinh, thay đổi, chấm dứt và mang tính phái sinh, phụ thuộc vào quyền sở hữu toàn dân, có thời hạn nhất định[14]. Việc thừa nhận quyền sử dụng đất là vật quyền hạn chế giúp xác lập cơ sở lý luận rõ ràng, phân biệt với quyền sở hữu và các vật quyền khác. Tuy nhiên, nếu pháp luật không đồng thời xây dựng hệ thống quy phạm điều chỉnh đầy đủ các vật quyền, bao gồm cả vật quyền đối với tài sản gắn liền với đất, sẽ dẫn đến thiếu nhất quán trong điều chỉnh các giao dịch dân sự liên quan đến đất đai và tài sản.

Ba là, quyền sử dụng đất là một loại quyền tài sản. Quyền tài sản là quyền có thể định lượng bằng tiền và giao dịch dân sự. Quyền sử dụng đất, với tư cách

---

[13] Nguyễn Văn Cừ, Trần Thị Huệ (2017). *Bình luận khoa học Bộ luật Dân sự năm 2015 của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.* Nxb. Công an Nhân dân.

[14] Nguyễn Thuỳ 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.

là quyền được Nhà nước trao cho cá nhân, tổ chức trong khuôn khổ pháp luật, đáp ứng đầy đủ các tiêu chí này: có giá trị kinh tế, có thể chuyển nhượng, thế chấp, góp vốn, thừa kế và được pháp luật bảo vệ. Nhiều học giả khẳng định quyền sử dụng đất không chỉ là quyền khai thác lợi ích kinh tế từ đất mà còn là đối tượng của các giao dịch dân sự như một loại tài sản hữu hình. Tuy nhiên, nếu chỉ tiếp cận quyền sử dụng đất như một quyền tài sản đơn thuần sẽ không làm rõ được tính phái sinh và tính độc lập tương đối của quyền này so với quyền sở hữu toàn dân[15]. Quyền sử dụng đất là công cụ pháp lý do Nhà nước thiết lập nhằm hiện thực hóa quyền sở hữu toàn dân trong thực tiễn, đồng thời bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Do đó, cần nhìn nhận quyền sử dụng đất là một quyền đặc thù, mang tính chất của quyền tài sản nhưng trong phạm vi chế độ sở hữu toàn dân và cơ chế quản lý đất đai theo Luật Đất đai năm 2024.

Quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp không phải là một khái niệm pháp lý độc lập mà là một bộ phận cấu thành của chế độ pháp lý về tài sản, được xác lập và điều chỉnh thông qua pháp luật sở hữu và pháp luật đất đai[16]. Cách tiếp cận này phản ánh nguyên lý phổ quát trong lý luận pháp luật tài sản: đất đai là một loại tài sản (bất động sản) có thể được định đoạt theo quy định pháp luật, miễn là không xung đột với lợi ích công cộng và quy hoạch phát triển.

Luật Đất đai năm 2024 quy định đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp và làng nghề thuộc nhóm đất phi nông nghiệp, có chức năng phục vụ cho hoạt động sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và các dịch vụ hỗ trợ. Mặc dù pháp luật hiện hành chưa đưa ra định nghĩa cụ thể về quyền sử dụng đất khu công nghiệp, nhưng đã xác định rõ loại đất và mục đích sử dụng trong quy hoạch phát triển. Việc quản lý đất khu công nghiệp phải tuân thủ nguyên tắc sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, đúng quy hoạch, đồng thời bảo đảm yêu cầu bảo vệ môi trường và thúc đẩy phát triển kinh tế bền vững.

---

[15] Lưu Quốc Thái (2016). *Những vấn đề pháp lý về thị trường quyền sử dụng đất Việt Nam*, Nxb. Hồng Đức.
[16] Lưu Lê Hường (2023). Kinh nghiệm quốc tế về phương pháp xác định nhu cầu sử dụng đất công nghiệp trong quy hoạch phát triển. *Tạp chí Môi trường*, số Chuyên đề II/2023.

Theo phân loại của Viện Nghiên cứu Quản lý đất đai (2023), đất công nghiệp bao gồm ba nhóm: đất khu công nghiệp (gồm khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế), đất cụm công nghiệp (bao gồm cụm công nghiệp làng nghề), và đất cơ sở sản xuất kinh doanh nằm ngoài các khu tập trung. Mỗi nhóm đất có chức năng pháp lý riêng, phục vụ cho các mục tiêu sản xuất, kinh doanh và phát triển công nghiệp. Việc phân loại này tạo nền tảng cho việc xác lập quyền sử dụng đất và quản lý đất đai theo quy hoạch, đồng thời phản ánh sự phân tầng trong chính sách phát triển công nghiệp quốc gia[17].

Tổng hợp các quan điểm từ các công trình nghiên cứu và quy định pháp luật hiện hành, có thể định nghĩa về quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp như sau: *Quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp là quyền tài sản đối với diện tích đất được quy hoạch nhằm xây dựng tổ hợp hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh của các doanh nghiệp trong khu công nghiệp, được xác lập theo quy định pháp luật và gắn liền với mục tiêu phát triển kinh tế vùng theo định hướng quy hoạch công nghiệp quốc gia.*

2.1.2.2. Những đặc trưng pháp lý của quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp

Quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp là một quyền tài sản đặc thù, được xác lập trên cơ sở quy hoạch phát triển công nghiệp, gắn liền với mục tiêu sử dụng đất hiệu quả, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế. Bản chất của quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp là một quyền sử dụng đất có mục đích, được thực hiện trong một không gian pháp lý đặc thù, chịu sự điều chỉnh đồng thời của pháp luật đất đai, pháp luật đầu tư, quy hoạch, xây dựng, môi trường và kinh doanh bất động sản.

Thứ nhất, quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp được xác định dựa trên tiêu chí không gian sử dụng đất có ranh giới địa lý rõ ràng được quy hoạch

[17] Hoàng Thị Vân Anh (chủ nhiệm) (2022). *Nghiên cứu cơ sở lý luận và thực tiễn nhằm đề xuất hoàn thiện quy định về phân loại đất và chế độ quản lý, sử dụng đất đa mục đích xây dựng công trình đa năng nhằm phục vụ sửa đổi Luật Đất đai năm 2013*. Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ. Mã số: 000.00.16.G06-221221-0011. Viện Nghiên cứu Quản lý Đất đai - Bộ Tài nguyên và Môi trường.

cho hoạt động sản xuất công nghiệp. Theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 thì đất khu công nghiệp thuộc nhóm đất phi nông nghiệp, được sử dụng để xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật phục vụ sản xuất công nghiệp và dịch vụ phụ trợ. Việc xác lập quyền sử dụng đất khu công nghiệp chỉ có thể thực hiện trong phạm vi quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Quy hoạch là điều kiện pháp lý tiên quyết để triển khai các dự án khu công nghiệp, đồng thời bảo đảm tính hợp pháp và ổn định trong quản lý nhà nước về đất đai.

Thứ hai, quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp thường gắn liền với diện tích đất lớn, đủ để xây dựng tổ hợp, hệ sinh thái các nhà máy, xí nghiệp và công trình phụ trợ có tính chất tập trung. Quy mô sử dụng đất phụ thuộc vào đặc điểm ngành nghề, mức độ tác động môi trường, yêu cầu về kết nối hạ tầng và khả năng tiếp cận nguồn nhân lực. Việc quy hoạch diện tích lớn không chỉ phục vụ cho mục tiêu sản xuất mà còn tạo điều kiện hình thành chuỗi giá trị công nghiệp, thúc đẩy liên kết vùng và phát triển kinh tế địa phương[18].

Thứ ba, chủ thể quản lý quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp là cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Nhà nước là đại diện chủ sở hữu đối với quyền sử dụng đất, trao quyền sử dụng đất thông qua các hình thức giao đất, cho thuê đất và cũng là người lập quy hoạch, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất khu công nghiệp và quản lý, điều phối hoạt động đầu tư, kinh doanh trong khu công nghiệp thông qua cơ quan chuyên môn là Ban Quản lý khu công nghiệp. Ngay cả khi khu công nghiệp được đầu tư và vận hành bởi các tổ chức tư nhân thì Nhà nước vẫn giữ vai trò chủ thể trong quan hệ pháp lý về đất đai, thông qua cơ chế trao quyền sử dụng đất và giám sát việc sử dụng đất theo quy hoạch.

Thứ tư, chủ thể sử dụng đất trong khu công nghiệp có thể là nhà đầu tư hoặc doanh nghiệp nhưng luôn gắn với dự án đầu tư, gắn với hoạt động sản xuất

[18] Farvacque, Catherine & McAuslan, Patrick (1992). Reforming Urban Land Policies and Institutions in Developing Countries. World Bank, *Urban Management Programme, Report No. 10675*. https://documents1.worldbank.org/curated/en/257481468763516241/pdf/Reforming-urban-land-policies-and-institutions-in-developing-countries.pdf

kinh doanh công nghiệp. Đây là đặc điểm phân biệt quyền sử dụng đất khu công nghiệp với các loại hình sử dụng đất khác, và là cơ sở để xây dựng cơ chế pháp lý riêng cho việc chuyển nhượng, cho thuê lại hoặc thế chấp quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp.

Thứ năm, Hiện nay, mô hình khu công nghiệp đã và đang chuyển rất nhanh sang khu công nghiệp sinh thái, khu công nghiệp đổi mới sáng tạo, khu công nghiệp tuần hoàn thì quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp không chỉ là không gian sản xuất mà còn gắn với yêu cầu quản trị số, chia sẻ và khai thác dữ liệu đất đai, phát triển hạ tầng số, bảo đảm các tiêu chuẩn môi trường, kinh tế tuần hoàn, sử dụng đất hiệu quả và phát triển bền vững. Đây là một trong những đặc trưng đặt ra yêu cầu về hoàn thiện pháp luật trở thành công cụ quản trị, quản lý hiệu quả đáp ứng sự vận động và phát triển.

2.1.1.3. Vai trò của quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp

Ở góc độ pháp lý, quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp là một quyền tài sản có giá trị kinh tế và khả năng lưu thông, vừa được đặt trong một chế độ pháp lý đặc thù thông qua đó Nhà nước định hướng, điều tiết việc phân bổ và sử dụng nguồn lực đất đai phục vụ phát triển công nghiệp, thu hút đầu tư và thực hiện các mục tiêu kinh tế – xã hội.

Thứ nhất, quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp là cơ sở nền tảng để xây dựng hạ tầng, kể cả hạ tầng kỹ thuật số. Do đó, quyền sử dụng đất là thành tố cấu thành không thể thiếu trong cấu trúc pháp lý và kỹ thuật của khu công nghiệp. Kinh nghiệm từ Singapore cho thấy quy hoạch tích hợp giữa đất công nghiệp và hạ tầng số là yếu tố quyết định trong phát triển các khu công nghệ cao, tiêu biểu là mô hình *One-North*. Đây là minh chứng cho cách tiếp cận quy hoạch hiện đại, trong đó quyền sử dụng đất không chỉ là nền tảng vật lý cho sản xuất mà còn là công cụ chiến lược thúc đẩy kinh tế số và đổi mới sáng tạo[19].

[19] Xie, Litian, Narayanan, Baskaran, Lee, Chin Yee, & Ching, Tuan Yee (2025). Policy Notes: Long-Term Planning in Singapore: A Collaborative Modeling Approach for Integrated Planning of Land Use and

Thứ hai, quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp phản ánh định hướng phát triển công nghiệp và chiến lược chuyển đổi không gian kinh tế của quốc gia. Việc chuyển đổi các loại đất sử dụng không hiệu quả sang đất khu công nghiệp thể hiện chính sách sử dụng đất theo hướng tối ưu hóa giá trị kinh tế. Theo báo cáo của UN-Habitat (2020), quá trình chuyển đổi này giúp nâng cao hiệu suất sử dụng đất, tạo ra giá trị gia tăng vượt trội và thúc đẩy hình thành các khu, cụm công nghiệp có khả năng cạnh tranh quốc tế. Mô hình phát triển khu công nghiệp tại các vùng sa mạc hóa ở Israel là minh chứng điển hình cho việc sử dụng đất như một công cụ tái cấu trúc không gian kinh tế và nâng cao giá trị đất đai[20].

Thứ ba, quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp là công cụ điều tiết quan trọng trong quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế. Trong bối cảnh Việt Nam đang chuyển dịch từ mô hình kinh tế nông nghiệp sang công nghiệp và dịch vụ, việc quy hoạch và phân bổ đất cho khu công nghiệp góp phần tăng tỷ trọng các ngành, lĩnh vực kinh tế có giá trị gia tăng cao. Các quốc gia đang phát triển thường quy hoạch đất công nghiệp như một công cụ để tái phân bổ nguồn lực, nâng cao năng suất lao động và cải thiện cơ cấu kinh tế vùng.

Thứ tư, quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp là yếu tố cạnh tranh trong thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài. Ngoài các yếu tố như chi phí lao động, trình độ nhân lực, hạ tầng kỹ thuật thì quyền sử dụng đất (tiền thuê đất và các chính sách đất đai) có vai trò quyết định trong lựa chọn địa điểm đầu tư. Nhiều quốc gia như Trung Quốc và Indonesia đã áp dụng cơ chế giao đất dài hạn (ví dụ: 99 năm) như một công cụ pháp lý để nâng cao tính hấp dẫn của khu công nghiệp đối với nhà đầu tư quốc tế. Theo World Bank (2023), việc sử dụng đất như một lợi thế cạnh tranh là xu hướng phổ biến trong chính sách phát triển công nghiệp toàn cầu. Việt Nam cũng từng đề xuất cơ chế giao quyền sử dụng

---

Transportation. *International Journal on Smart and Sustainable Cities*, August 2025. https://doi.org/10.1142/S2972426025710035

[20] United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat) (2020). *World Cities Report 2020: The Value of Sustainable Urbanization - Key Findings and Messages*, UN-Habitat. https://unhabitat.org/sites/default/files/2020/11/world_cities_report_2020_abridged_version.pdf

đất có thời hạn dài nhằm tăng cường năng lực cạnh tranh trong thu hút vốn đầu tư nước ngoài [21].

Thứ năm, quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp là cơ sở pháp lý để tổ chức, cá nhân thực hiện các hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh trong khu công nghiệp, là công cụ phân bổ và khai thác nguồn lực đất đai theo quy hoạch và mục tiêu phát triển công nghiệp; là cơ sở để xác lập các giao dịch về quyền sử dụng đất như cho thuê, cho thuê lại, chuyển nhượng, thế chấp trong khuôn khổ pháp luật, góp phần đảm bảo tính ổn định, an toàn pháp lý và minh bạch thị trường bất động sản côn nghiệp.

2.1.3. Khái niệm, đặc điểm về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp

2.1.3.1. Khái niệm về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp

Dưới thời kỳ kinh tế kế hoạch hóa tập trung, đất đai được xác định là tư liệu sản xuất đặc biệt thuộc sở hữu toàn dân, không có khả năng lưu thông và không mang giá trị trao đổi[22]. Cơ chế phân phối đất dựa trên yếu tố hành chính dẫn đến tình trạng lãng phí nguồn lực, đất bị bỏ hoang và suy giảm năng suất xã hội. Sự chuyển đổi sang nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa từ cuối thập niên 1980 đã đánh dấu bước ngoặt quan trọng trong nhận thức về đất đai như một nguồn lực có thể huy động được thông qua cơ chế thị trường. Quyền sử dụng đất, tuy không phải quyền sở hữu, nhưng được thừa nhận như một quyền tài sản có thể giao dịch, chuyển nhượng, thế chấp, hoặc góp vốn[23].

Trên phương diện pháp lý, đa số học giả Việt Nam coi chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một giao dịch dân sự đặc thù, có đối tượng là quyền tài sản đặc biệt - quyền sử dụng đất. Giao dịch này thể hiện sự thỏa thuận tự nguyện

---

[21] World Bank (2023). *Access to Land in South Asia: The World Bank Guidance Note*. World Bank Group. https://documents1.worldbank.org/curated/en/099032824093529033/pdf/P17838718a9a5c05519d5915cc4addfec50.pdf

[22] Nguyễn Văn Hiến (2017). *Chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam*. Luận án Tiến sĩ Luật học. Học viện Khoa học Xã hội, tr. 101.

[23] 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, tr. 28.

giữa hai chủ thể, trong đó một bên chấm dứt quyền sử dụng của mình và chuyển giao quyền đó cho bên khác để đổi lấy lợi ích vật chất tương ứng. Theo phân tích kinh tế học pháp luật của Ronald Coase (1960) trong *The Problem of Social Cost*, bản chất của giao dịch chuyển nhượng là sự tái phân bổ quyền tài sản nhằm tối thiểu hóa chi phí xã hội trong quá trình sử dụng tài nguyên hữu hạn[24]. Điều này đặc biệt đúng với đất đai, yếu tố cố định về không gian nhưng linh hoạt về giá trị sử dụng.

Đối với đất trong khu công nghiệp, quyền sử dụng đất mang tính chất pháp lý đặc thù do mục đích sử dụng gắn với quy hoạch, đầu tư và mục tiêu phát triển sản xuất công nghiệp tập trung, bảo đảm ổn định không gian và hạ tầng. Chủ thể sử dụng đất khu công nghiệp gồm hai nhóm chính: chủ đầu tư phát triển hạ tầng và các nhà đầu tư thứ cấp thuê hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hạ tầng. Chính sự đa tầng về chủ thể này làm cho bản chất của chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp trở nên phức hợp, kết hợp giữa yếu tố dân sự và yếu tố quản lý hành chính nhà nước. Trên phương diện lý luận, chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp không chỉ là sự dịch chuyển quyền tài sản mà còn là cơ chế phân bổ lại nguồn lực sản xuất công nghiệp trong giới hạn pháp lý của sở hữu toàn dân[25].

Sự can thiệp của Nhà nước vào giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp có ý nghĩa thiết yếu trong việc bảo đảm ổn định sản xuất, phòng ngừa đầu cơ và duy trì định hướng phát triển công nghiệp tập trung. Tuy nhiên, kinh nghiệm quốc tế cũng chỉ ra rằng nếu sự kiểm soát quá mức sẽ làm suy giảm tính linh hoạt của thị trường, nó có thể dẫn đến tình trạng kém thanh khoản và sử dụng đất không hiệu quả. Trong giai đoạn cải cách quản lý đất đai tại các khu công nghiệp (2000-2010), Hàn Quốc đã triển khai mô hình

---

[24] Coase, Ronald H. (1960). The Problem of Social Cost. *Journal of Law & Economics,* Vol. 3, No. 1, pp. 1-44. https://www.law.uchicago.edu/files/file/coase-problem.pdf

[25] Lưu Trần Phương Thảo (2024). *Pháp luật về quản lý, sử dụng đất tại các khu công nghiệp từ thực tiễn thành phố Hà Nội.* Luận án tiến sĩ Luật học. Trường Đại học Luật Hà Nội.

"*chuyển nhượng quyền sử dụng đất dựa trên hiệu quả thực hiện*", cơ chế này cho phép việc chuyển nhượng được thực hiện có điều kiện, dựa trên các tiêu chí đầu tư mang tính thực chất, qua đó nâng cao hiệu suất khai thác và sử dụng đất công nghiệp trên 30%[26].

Từ các phân tích lý luận trên, theo nghiên cứu sinh có thể đưa ra khái niệm tổng quát về "chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp" *là hành vi pháp lý song phương có tính chất đặc thù, theo đó chủ thể đang có quyền sử dụng hợp pháp đối với đất trong khu công nghiệp tự nguyện chuyển giao quyền đó cho chủ thể khác trong giới hạn pháp lý do Nhà nước quy định, nhằm thực hiện mục tiêu đầu tư, sản xuất và kinh doanh công nghiệp*.

Bản chất của chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp không phải là sự chuyển dịch quyền sở hữu đối với đất đai, bởi đất đai ở Việt Nam thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu, mà thực chất là sự chuyển giao một vật quyền hạn chế được Nhà nước xác lập cho người sử dụng đất. Quyền sử dụng đất có thể được xem là một vật quyền phái sinh từ quyền sở hữu toàn dân, cho phép chủ thể được trực tiếp quản lý, sử dụng và các quyền khác trong phạm vi giới hạn của pháp luật. Đối tượng được chuyển giao giữa các chủ thể sử dụng đất không phải là bản thân đất đai hay quyền sở hữu đất đai mà là quyền khai thác, sử dụng và hưởng lợi từ đất theo hợp đồng. Bản chất của giao dịch này là sự chuyển dịch một vật quyền hạn chế từ chủ thể đang có quyền sang chủ thể khác theo nguyên tắc bên nhận chuyển nhượng chỉ có thể tiếp nhận phạm vi quyền mà bên chuyển nhượng đang nắm giữ. Cách tiếp cận này lý giải cơ sở lý luận của việc quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp được lưu thông trên thị trường như một loại tài sản có giá trị kinh tế, đồng thời vẫn bảo đảm nguyên tắc đất đai thuộc sở hữu toàn dân. Ngoài ra, quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp được hình thành thông qua cơ chế Nhà nước giao hoặc

[26] Kim, Kwang Sik; Gallent, Nick (2000). Industrial Land Planning and Development in South Korea: Current Problems and Future Directions. *Third World Planning Review*, Vol. 22, No. 3, pp. 289-311.

cho chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp thuê để đầu tư, kinh doanh hạ tầng, sau đó các nhà đầu tư thứ cấp tiếp cận đất đai thông qua việc thuê lại hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng. Do đó, việc chuyển nhượng trong trường hợp này thực chất là sự chuyển giao một quyền sử dụng đất mang tính "phái sinh", phụ thuộc vào quyền của chủ đầu tư hạ tầng và quy hoạch sử dụng đất đã được xác lập ban đầu. Bên cạnh đó, quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp bị ràng buộc chặt chẽ bởi mục đích sử dụng chuyên biệt nên việc chuyển nhượng không chỉ là sự dịch chuyển quyền tài sản giữa các bên mà còn là sự chuyển giao nghĩa vụ tiếp tục thực hiện đúng mục tiêu đầu tư, quy hoạch và điều kiện hoạt động trong khu công nghiệp. Điều này làm cho giao dịch không thuần túy mang tính dân sự mà gắn liền với việc chuyển giao cả "tư cách tham gia" vào một không gian kinh tế – pháp lý đặc thù.

2.1.3.2. Đặc điểm về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp

Thứ nhất, Chủ thể tham gia chuyển nhượng mang tính đặc thù. Chủ thể trong quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp không phải là mọi cá nhân, tổ chức, mà chủ yếu bao gồm: Chủ đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp; nhà đầu tư thứ cấp thuê lại đất trong khu công nghiệp. Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng phải đáp ứng điều kiện về năng lực tài chính, ngành nghề đầu tư theo quy định của pháp luật đầu tư và pháp luật chuyên ngành. Do đó, chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp vừa là giao dịch đất đai, vừa là giao dịch đầu tư, chịu sự điều chỉnh đồng thời của nhiều luật khác nhau.

Thứ hai, chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp gắn liền với việc chuyển giao quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Trong hệ thống pháp luật đất đai Việt Nam hiện hành, nguyên tắc thống nhất giữa quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất được khẳng định rõ tại Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 102/2024/NĐ-CP hướng dẫn thi hành. Trên phương diện lý luận, nguyên tắc này phản ánh tư tưởng về "tính toàn vẹn pháp lý của bất

động sản", bảo đảm rằng việc chuyển giao quyền sử dụng đất không thể tách rời khỏi quyền sở hữu đối với các công trình xây dựng, nhà xưởng và kết cấu hạ tầng gắn liền với đất, nhằm duy trì sự đồng bộ về giá trị sử dụng và công năng của bất động sản. Tuy nhiên, quyền được chuyển nhượng trong trường hợp này không phải là quyền sở hữu tuyệt đối, mà chỉ là một "quyền sử dụng có giới hạn" với nội dung, thời hạn và mục đích được pháp luật quy định cụ thể.

Thứ ba, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp chịu ảnh hưởng sâu sắc của quy luật vận động của thị trường bất động sản công nghiệp. Mặc dù Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 thừa nhận quyền sử dụng đất là một loại hàng hóa đặc biệt có thể giao dịch trên thị trường, song đặc trưng của thị trường này là sự gắn bó chặt chẽ với chu kỳ phát triển kinh tế vĩ mô. Khi nền kinh tế duy trì ổn định, giá trị đất tăng trưởng hợp lý, hoạt động chuyển nhượng góp phần tái cơ cấu đầu tư, thúc đẩy hiệu quả sử dụng đất và mở rộng sản xuất công nghiệp. Ngược lại, trong giai đoạn đầu cơ hoặc suy giảm cầu đầu tư, các giao dịch chuyển nhượng có xu hướng giảm, kéo theo rủi ro pháp lý gia tăng do mất cân đối giữa giá trị định giá và giá trị thực tế. Đặc điểm này phản ánh xu hướng "thị trường hóa có điều tiết" trong chế định quyền sử dụng đất tại các khu công nghiệp.

Thứ tư, chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp có mối liên hệ trực tiếp với thị trường tài chính và vốn đầu tư. Cụ thể, sự minh bạch và ổn định trong giao dịch quyền sử dụng đất không chỉ nâng cao hiệu quả phân bổ nguồn lực đất đai, mà còn thúc đẩy sự phát triển của thị trường tín dụng, hoạt động đầu tư xây dựng, cũng như thị trường lao động[27]. Nghị định số 96/2024/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản đã làm rõ cơ chế minh bạch hóa giá trị định giá, yêu cầu các bên chuyển nhượng công khai nguồn vốn và hình thức thanh toán. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp không chỉ là quá

[27] Harvey, Jack; Jowsey, Ernie (2004). *Urban Land Economics*. 6th ed. Macmillan Education UK.

trình chuyển giao quyền năng pháp lý, mà còn là công cụ tài chính hóa tài sản đất đai, giúp luân chuyển nguồn vốn trong nền kinh tế và hỗ trợ phát triển hạ tầng công nghiệp.

Các đặc điểm trên cho thấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp là một dạng giao dịch đặc thù, trong đó quyền tài sản được chuyển giao trong trạng thái bị "ràng buộc thể chế", còn ý chí của các bên được thực hiện trong giới hạn của cơ chế quản lý Nhà nước về đất đai và đầu tư.

2.2. Lý luận pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp

2.2.1. Khái niệm pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp

Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp là một bộ phận cấu thành đặc thù trong hệ thống pháp luật đất đai và pháp luật kinh doanh bất động sản của Việt Nam, phản ánh sự kết hợp giữa yếu tố công quyền và quyền tài sản. Trên phương diện lý luận, quy định này không chỉ là sự thể hiện ý chí quyền lực của Nhà nước trong việc tổ chức, quản lý và điều tiết nguồn lực đất đai, vốn được xác định là tài sản thuộc sở hữu toàn dân, đồng thời là công cụ bảo đảm cho sự lưu thông hợp pháp và hiệu quả của quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản công nghiệp.

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý, nhưng được Nhà nước trao quyền sử dụng cho các tổ chức kinh tế, doanh nghiệp đầu tư hạ tầng hoặc nhà đầu tư thứ cấp thông qua cơ chế giao đất, cho thuê đất. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, về mặt bản chất là sự lưu thông quyền tài sản nhằm tái phân bổ quyền tiếp cận và khai thác nguồn lực đất đai trong một không gian pháp lý đặc thù đã được nhà nước quy hoạch và quản lý.

Trên phương diện lý luận, quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp được coi là một yếu tố sản xuất có khả năng lưu thông, và việc chuyển nhượng quyền này là phương thức tối ưu hóa phân bổ nguồn lực đất đai. Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp đóng vai trò là thiết chế bảo đảm tính minh bạch, giảm thiểu rủi ro pháp lý, đồng thời nâng cao hiệu quả đầu tư và sức hấp dẫn của thị trường bất động sản công nghiệp.

Trên phương diện pháp lý, chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp không thể được hiểu giản đơn như một giao dịch dân sự thuần túy. Nó là một quan hệ pháp lý phức hợp, được hình thành trên cơ sở hợp đồng dân sự nhưng bị chi phối bởi các yếu tố quản lý Nhà nước với tư cách vừa là đại diện chủ sở hữu vừa là quản trị công.

Dưới góc độ quản trị công, pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp thể hiện vai trò của Nhà nước như một thiết chế bảo đảm, duy trì sự cân bằng giữa mục tiêu phát triển kinh tế và yêu cầu quản lý bền vững tài nguyên đất. Nghị định số 35/2022/NĐ-CP, cùng với Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và Nghị định số 226/2025/NĐ-CP, đã thiết lập cơ chế liên kết giữa giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với quy hoạch phát triển khu công nghiệp, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch vùng. Một chính sách đất đai hiệu quả phải được thiết kế trên cơ sở phối hợp hài hòa giữa cơ quan trung ương, chính quyền địa phương và khu vực doanh nghiệp nhằm bảo đảm tính nhất quán và đồng bộ trong quản lý. Trong tiến trình hội nhập kinh tế quốc tế, Việt Nam đang từng bước tiếp cận mô hình này, qua đó tăng cường tính linh hoạt, minh bạch và trách nhiệm giải trình trong quản lý đất đai trong khu công nghiệp, đồng thời tiệm cận các chuẩn mực quản trị hiện đại.

Từ những phân tích trên, có thể khái quát rằng: *Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp là tổng thể các quy phạm pháp luật điều chỉnh sự chuyển dịch quyền sử dụng đất giữa các chủ thể trong khu công nghiệp, trên cơ sở bảo đảm hài hòa giữa quyền tài sản, nghĩa vụ đầu*

tư và yêu cầu duy trì mục đích, chức năng và tính liên kết của không gian công nghiệp, nhằm bảo đảm sự vận động hợp pháp, hiệu quả của quyền sử dụng đất và lợi ích công trong quản lý, phát triển khu công nghiệp.

2.2.2. Đặc điểm pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp

Thứ nhất, pháp luật điều chỉnh giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu công nghiệp được cấu thành từ tổng thể các quy phạm thuộc cả lĩnh vực hành chính và dân sự. Trong lĩnh vực hành chính thì Nhà nước giữ vai trò chủ thể quyền lực, thực hiện chức năng quản lý thống nhất về đất đai thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và chính sách phát triển khu công nghiệp. Cấu trúc pháp lý này phản ánh mô hình "*quản lý đất đai bền vững*", trong đó Nhà nước không trực tiếp can thiệp vào các giao dịch đất đai nhưng vẫn duy trì quyền giám sát, định hướng và điều chỉnh thông qua quy hoạch và biện pháp hành chính, đồng thời phù hợp với khuyến nghị của OECD (2017) nhấn mạnh ba trụ cột: công khai minh bạch, trách nhiệm giải trình, và quản lý dựa trên chứng cứ thực tiễn[28]. Ở góc độ dân sự, quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp là một giao dịch dân sự - thương mại đặc thù, nơi các bên có quyền tự do thỏa thuận trong khuôn khổ pháp luật. Về kỹ thuật pháp lý, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 cùng Nghị định số 96/2024/NĐ-CP đã mở rộng quyền định đoạt của chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, cho phép họ chuyển nhượng hoặc cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng cho nhà đầu tư thứ cấp, với điều kiện bảo đảm tính công khai, minh bạch và tuân thủ quy hoạch. Bản chất pháp lý của quyền này gắn với nguyên tắc tự do hợp đồng, nhưng vẫn được đặt trong giới hạn của pháp luật, qua đó phản ánh sự cân bằng giữa tự do kinh doanh và định hướng phát triển bền vững.

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

Thứ hai, pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp được hình thành từ các nhóm quy định về nội dung và hình thức.

(i) Nhóm quy phạm nội dung xác định các nguyên tắc cốt lõi như công khai, minh bạch, phù hợp quy hoạch, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên. Những nguyên tắc này không chỉ nhằm duy trì sự ổn định của thị trường bất động sản công nghiệp mà còn gắn liền với mục tiêu phát triển bền vững. Kinh nghiệm từ Liên minh châu Âu cho thấy việc lồng ghép yếu tố bền vững sinh thái vào các giao dịch đất công nghiệp là một xu thế tất yếu. Điều này được phản ánh trong Chỉ thị (EU) 2022/2464 về quản trị doanh nghiệp bền vững, đặt nền tảng cho việc hình thành mô hình khu công nghiệp xanh và nền kinh tế tuần hoàn[29].

(ii) Nhóm quy phạm hình thức quy định về trình tự, thủ tục chuyển nhượng, đăng ký biến động đất đai và cơ chế xử lý vi phạm. Các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai mới nhất, đặc biệt là Nghị định số 226/2025/NĐ-CP, đã bổ sung quy trình điện tử hóa toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng, kết nối trực tiếp với Cơ sở dữ liệu đất đai Quốc gia. Việc số hóa này phản ánh xu thế quản lý dữ liệu mở, được Ủy ban châu Âu (European Commission, 2022) xác định là một trụ cột của Nhà nước pháp quyền trong môi trường số. Cơ chế này góp phần nâng cao tính minh bạch và khả năng truy xuất nguồn gốc pháp lý đối với quyền sử dụng đất trong các khu công nghiệp, qua đó củng cố niềm tin thể chế và bảo đảm sự ổn định của thị trường bất động sản công nghiệp[30].

2.2.3. Các nguyên tắc điều chỉnh của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp

---

[29] European Parliament and Council of the European Union (2022), *Directive (EU) 2022/2464 of 14 December 2022 amending Regulation (EU) No 537/2014, Directives 2004/109/EC, 2006/43/EC and 2013/34/EU, as regards corporate sustainability reporting*, *Official Journal of the European Union*, L 322, ngày 16/12/2022, tr. 15–80, https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2022/2464/oj/

[30] Trần Linh Huân, Phạm Thị Hồng Tâm (2023). Hoàn thiện quy định pháp luật về hệ thống thông tin đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai trong dự thảo Luật Đất đai sửa đổi. *Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, số 375*, tr. 10-15.

Nguyên tắc điều chỉnh pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp là sự kết hợp giữa nguyên tắc hành chính và dân sự - kinh tế. Nguyên tắc này xuất phát từ bản chất của quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp vừa là một quyền tài sản có thể tham gia giao dịch, vừa là một công cụ để Nhà nước thực hiện chính sách phát triển công nghiệp, thu hút đầu tư và quản lý tài nguyên đất đai.

Thứ nhất, nguyên tắc bảo đảm quyền định đoạt của người sử dụng đất nhưng trong giới hạn lợi ích quốc gia, công cộng. Quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp là một quyền tài sản, chủ thể sử dụng đất được quyền chuyển nhượng. Nhưng bị giới hạn bởi mục tiêu chiến lược của Nhà nước thông qua việc tuân thủ: Quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch phát triển công nghiệp, quy hoạch vùng, quy hoạch địa phương. Bởi đất khu công nghiệp là nguồn lực quan trọng phát triển kinh tế xã hội, là công cụ để thu hút vốn đầu tư, là công cụ điều tiết việc chuyển dịch cơ cấu kinh tế.

Thứ hai, nguyên tắc bảo đảm sử dụng đất đúng mục đích quy hoạch. Đây là nguyên tắc xuyên suốt của Luật Đất đai. Tuy nhiên, đối với đất khu công nghiệp thì nguyên tắc này chặt chẽ gần như tuyệt đối. Quy hoạch có giá trị cao hơn quyền tự do giao kết của chủ thể sử dụng đất. Vì nếu phá vỡ quy hoạch thì mục tiêu chiến lược quốc gia không đạt được. Khi nhận chuyển nhượng, người nhận chuyển nhượng phải sử dụng đất đúng mục đích, quy hoạch của khu công nghiệp. Tức pháp luật ưu tiên bảo vệ trật tự quy hoạch hơn quyền tự do định đoạt của chủ thể sử dụng đất.

Thứ ba, nguyên tắc hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp và doanh nghiệp thứ cấp. Đây là nguyên tắc đặc trưng của đất khu công nghiệp. Giao dịch quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp có liên quan đến 3 chủ thể là Nhà nước, chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp và doanh nghiệp thứ cấp. Do vậy, nguyên tắc điều chỉnh pháp luật trong trường

hợp này phải đảm bảo hài hòa lợi ích ba bên trong một quan hệ pháp luật: Nhà nước thực hiện được vai trò quản lý, chủ đầu tư hạ tầng có lợi ích tài chính và quản lý được quy hoạch của khu, chủ thể nhận chuyển nhượng được sử dụng đất, được sử dụng hạ tầng để phát triển sản xuất.

Thứ tư, nguyên tắc bảo đảm tính công khai, minh bạch và kiểm soát thị trường quyền sử dụng đất. Một trong những đặc điểm của quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp là diện tích lớn, giá trị lớn, nếu không minh bạch và kiểm soát rất dễ dẫn đến đầu cơ, chuyển giá, rửa tiền thông qua hoạt động chuyển nhượng. Do vậy để đảm bảo công khai, minh bạch và kiểm soát được thị trường bất động sản công nghiệp thì các quy định về hợp đồng, về trình tự thủ tục, về đăng ký biến động, về cập nhật thông tin, cập nhật hồ sơ địa chính, các điều kiện chuyển nhượng, nghĩa vụ tài chính phải đầy đủ, rõ ràng.

Thứ 5, nguyên tắc kết hợp giữa quản lý Nhà nước (cơ chế hành chính) và cơ chế thị trường. Tức chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu để thị trường chi phối sẽ xảy ra thâu tóm, thổi giá, thao túng giá, đầu cơ, chuyển giá, rửa tiền thông qua giao dịch. Nhà nước phải kiểm soát thông qua quy hoạch, đối tượng được nhận chuyển nhượng, điều kiện chuyển nhượng và trình tự thủ tục. Sự kết hợp giữa quản lý Nhà nước và cơ chế thị trường để thị trường này ổn định, đúng mục tiêu chiến lược là thúc đẩy phát triển sản xuất công nghiệp.

Thứ sáu, nguyên tắc bảo đảm hiệu quả sử dụng đất. Đây là mục tiêu cuối cùng của toàn bộ cơ chế điều chỉnh. Đất khu công nghiệp là nguồn lực quan trọng cho sự phát triển và có giới hạn nên phải làm sao sử dụng thật hiệu quả. Nếu các chủ thể chỉ đầu cơ, không đưa đất vào sử dụng thì mất đi nguồn lực, thất thu ngân sách. Do vậy Nhà nước quản lý để đất phải là nguồn lực sản xuất, tức phải đưa vào làm nhà máy, làm hạ tầng để phục vụ sản xuất. Nhà nước đặt ra chế tài đối với trường hợp chậm đưa đất vào sử dụng hoặc sử dụng không đúng

mục đích, không đúng quy hoạch. Vì vậy, pháp luật phải thiết kế cơ chế để đất được chuyển sang chủ thể có khả năng khai thác hiệu quả hơn, đồng thời áp dụng các biện pháp quản lý đối với trường hợp vi phạm.

2.2.4. Nội dung điều chỉnh của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp

Thứ nhất, nhóm quy định về chủ thể tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp. Theo quy định của pháp luật, ba chủ thể liên quan đến quyền sử dụng đất khu công nghiệp là Nhà nước, chủ đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp và doanh nghiệp, nhà đầu tư, doanh nghiệp trực tiếp sử dụng đất trong khu công nghiệp. Trong đó chủ thể trực tiếp tham gia vào giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp là: *(i)* nhà đầu tư, doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp. Chủ thể này xác lập quyền sử dụng đất từ Nhà nước thông qua nhận giao đất hoặc thuê đất, tiến hành đầu tư kết cấu hạ tầng khu công nghiệp và chuyển giao quyền sử dụng đất cho doanh nghiệp, nhà đầu tư thứ cấp thông qua hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng. Quyền của chủ đầu tư kinh doanh kết cấu khu công nghiệp phụ thuộc vào phương thức tiếp nhận quyền sử dụng đất từ Nhà nước (được giao đất hay thê đất) và phương thức thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước (Trả tiền một lần hay trả tiền hàng năm). *(ii)* Chủ thể thứ hai có quyền chuyển nhượng hoặc cho thuê lại quyền sử dụng đất là doanh nghiệp, nhà đầu tư đã tiếp cận quyền sử dụng đất từ chủ đầu tư kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, và đương nhiên phụ thuộc vào quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp. Việc chuyển giao quyền sử dụng đất giữa các nhà đầu tư thứ cấp với nhau luôn gắn với việc triển khai dự án, tổ chức sản xuất kinh doanh. Như vậy, nhà đầu tư thứ cấp trong khu công nghiệp vừa là chủ thể nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vừa là bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhà nước là chủ thể đặc biệt tham gia vào quá trình pháp lý hình thành, xác lập, kiểm soát và công nhận sự chuyển

dịch quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp với tư cách đại diện chủ sở và chủ thể thống nhất quản lý nhà nước về đất đai.

Thứ hai, nhóm quy định về quyền và nghĩa vụ của các chủ thể tham gia vào giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp. Quyền và nghĩa vụ của chủ thể là một bộ phận quan trọng trong nội dung điều chỉnh của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, trong đó pháp luật xác định quyền và nghĩa vụ của từng loại chủ thể gắn với nguồn gốc, cách thức mà chủ đó thể tiếp cận đất đai từ Nhà nước theo phương thức được giao đất có thu tiền sử dụng đất hay thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê, thuê đất trả tiền thuê hàng năm. Về nguyên tắc, chủ thể được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; chủ thể thuê đất trả tiền hàng năm thì chỉ có quyền cho thuê lại quyền sử dụng đất. Đối với đất khu công nghiệp, Điều 202 Luật Đất đai năm 2024 quy định Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp. Người thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp cũng theo nguyên tắc nếu thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì có các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; nếu thuê đất trả tiền hàng năm thì chỉ có quyền cho thuê lại quyền sử dụng đất. Trên nguyên tắc này của Luật đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 tiếp tục điều chỉnh việc thực hiện các quyền này trong hoạt động kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật tương ứng với chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã hoàn chỉnh hạ tầng và chuyển nhượng dự án bất động sản gắn với hạ tầng hoàn chỉnh. Như vậy, về bản chất quy định về quyền và nghĩa vụ của chủ thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp chính là là địa vị pháp lý của chủ thể gắn với địa vị pháp lý của quyền sử dụng đất.

Thứ ba, nhóm quy định về điều kiện thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp phản ánh rõ tính chất kép của quyền sử dụng đất, vừa mang đặc trưng vật quyền, vừa gắn với yếu tố công quyền. Theo quy định của pháp luật, các điều kiện như nguồn gốc hợp pháp của đất, sự phù hợp với quy hoạch, việc hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, và không tranh chấp hoặc kê biên đóng vai trò như cơ chế bảo đảm tính "chính danh" của quyền được chuyển giao[31]. Những điều kiện này phản ánh sự dung hòa giữa nguyên tắc tự do giao kết của pháp luật dân sự và nguyên tắc bảo vệ lợi ích công trong pháp luật đất đai, đồng thời củng cố cơ sở pháp lý cho sự vận hành ổn định của thị trường bất động sản công nghiệp.

Thứ tư, nhóm quy định pháp luật về phương thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu công nghiệp. Nghiên cứu so sánh cho thấy các quốc gia có nền kinh tế phát triển thường áp dụng nhiều mô hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp khác nhau, nhưng đều hướng đến mục tiêu bảo đảm hiệu quả sử dụng đất, duy trì trật tự pháp lý và cân bằng lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và cộng đồng. Các phương thức này thể hiện sự đa dạng trong cách tiếp cận quản lý đất đai, phản ánh mối quan hệ giữa thị trường và Nhà nước trong điều tiết quyền sử dụng đất.

Thứ năm, nhóm quy định về trình tự, thủ tục và thẩm quyền chuyển nhượng thể hiện sự kết hợp giữa quản trị hành chính và quản trị thị trường. Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và Nghị định số 226/2025/NĐ-CP, đã cụ thể hóa các bước thẩm định, đăng ký biến động và xác nhận giao dịch, hướng đến việc bảo đảm tính công khai, thống nhất và truy xuất được của các giao dịch đất khu công nghiệp. Cơ chế này vừa thể hiện quyền kiểm soát tối cao của Nhà nước đối với đất đai, vừa tạo lập niềm tin pháp lý cho các chủ thể trong thị trường.

---

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

Thứ sáu, nhóm quy định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp phản ánh mối quan hệ giữa tự do ý chí và giới hạn pháp lý trong giao dịch dân sự có yếu tố công. Tác giả Nguyễn Thuỳ Trang (2017), khẳng định rằng tự do hợp đồng là nền tảng của trật tự kinh tế, song tự do đó phải được điều chỉnh bởi các nguyên tắc thiện chí, công bằng và tuân thủ luật định. Trong trường hợp này, hợp đồng chuyển nhượng không chỉ xác lập quyền và nghĩa vụ giữa hai chủ thể tư mà còn là công cụ để Nhà nước bảo đảm việc duy trì mục đích sử dụng đất, phù hợp quy hoạch và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính[32].

Thứ bảy, nhóm quy định về tài chính và thuế trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp cho thấy vai trò của Nhà nước không chỉ là trọng tài pháp lý mà còn là chủ thể điều tiết kinh tế. Thuế có chức năng định hướng hành vi thị trường bên cạnh chức năng thu ngân sách. Các quy định tại Nghị định số 96/2024/NĐ-CP và Nghị định số 35/2022/NĐ-CP về xác định giá đất, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng, lệ phí trước bạ và phí chuyển nhượng được thiết kế nhằm cân bằng lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và xã hội. Việc áp dụng cơ chế định giá chuẩn giúp hạn chế tình trạng trốn thuế, chuyển giá và thao túng giá trị đất trong các giao dịch bất động sản công nghiệp, đồng thời củng cố niềm tin của nhà đầu tư vào tính ổn định của môi trường pháp lý.

[32] 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.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 2

Quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp là một quyền sử dụng đất có mục đích hạn chế, trong một không gian pháp lý đặc thù. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp là một dạng chuyển giao quyền tài sản đặc thù do tính chất của chế độ sử dụng đất trong khu công nghiệp, với mục đích sử dụng chuyên biệt, có sự tham gia của nhiều chủ thể với quyền và nghĩa vụ pháp lý khác nhau. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp thực chất là sự chuyển giao một quyền sử dụng đất mang tính "phái sinh", phụ thuộc vào quyền của chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp và quy hoạch sử dụng đất khu công nghiệp đã được xác lập ban đầu. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp chịu sự chi phối đồng thời của pháp luật đất đai, pháp luật đầu tư, quy hoạch, xây dựng, môi trường. Các quy định của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp không chỉ là công cụ quản lý mà còn là phương tiện kiến tạo, bảo đảm trật tự pháp lý, tính minh bạch và sự ổn định của thị trường bất động sản công nghiệp.

Cơ chế điều chỉnh của pháp luật trong lĩnh vực này bao gồm hệ thống quy phạm pháp luật, các quyết định thực hiện pháp luật. Cơ chế này bảo đảm cho giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp được tiến hành công khai và minh bạch, đồng thời giúp Nhà nước kiểm soát việc sử dụng đất đúng mục đích, hạn chế đầu cơ, chuyển nhượng trái pháp luật và bảo đảm cân bằng lợi ích giữa Nhà nước, nhà đầu tư và cộng đồng.

Nhìn chung, Chương 2 đã xác lập cơ sở lý luận cho việc nghiên cứu pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu công nghiệp. Những cơ sở này tạo tiền đề cho việc đánh giá thực trạng pháp luật hiện hành và đề xuất định hướng hoàn thiện hệ thống pháp luật, đáp ứng yêu cầu phát triển công nghiệp hóa, hiện đại hóa và hội nhập kinh tế quốc tế.

Chương 3
THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KHU CÔNG NGHIỆP VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN TẠI TỈNH BÌNH DƯƠNG

3.1. Thực trạng pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp

3.1.1. Thực trạng quy định pháp luật về các phương thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp

3.1.1.1. Quy định pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp theo phương thức "kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật"

a) Chủ thể được trao quyền kinh doanh chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật

Hoạt động kinh doanh quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật là một hình thức đặc thù của kinh doanh bất động sản, gắn liền với cơ chế thương mại hóa quyền sử dụng đất nhằm khai thác hiệu quả nguồn tài nguyên đất đai phục vụ phát triển công nghiệp. Khác với giao dịch dân sự thông thường, hoạt động này chịu sự điều chỉnh đồng thời của Luật Đất đai năm 2024, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. Các quy định này đặt ra yêu cầu về năng lực tài chính, điều kiện pháp lý và tư cách chủ thể nhằm đảm bảo sự minh bạch, ổn định và bền vững của thị trường bất động sản công nghiệp.

Thứ nhất, về điều kiện hoạt động của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 xác định rõ ba điều kiện cơ bản mà doanh nghiệp phải đáp ứng: *(i)* doanh nghiệp không được trong thời gian bị cấm, tạm ngừng hoặc đình chỉ hoạt động kinh doanh bất động sản theo quyết định có hiệu lực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. *(ii)* doanh nghiệp phải bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng và dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên vốn chủ sở hữu theo giới hạn quy định tại Điều 10 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP. *(iii)* doanh

nghiệp phải có vốn chủ sở hữu tối thiểu 20% tổng mức đầu tư đối với dự án dưới 20 ha và tối thiểu 15% tổng mức đầu tư đối với dự án từ 20 ha trở lên. Các quy định này nhằm bảo đảm năng lực tài chính và khả năng chịu trách nhiệm pháp lý của chủ đầu tư được Nhà nước giao hoặc cho thuê đất để thực hiện dự án.

Thứ hai, về phạm vi chủ thể được tham gia kinh doanh quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật, Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 phân định rõ ba nhóm chủ thể, qua đó mở rộng phạm vi chủ thể được phép tham gia hoạt động này.

(i) Tổ chức và cá nhân trong nước được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong các dự án bất động sản để chuyển nhượng, cho thuê hoặc cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật. Quy định này bảo đảm nguyên tắc bình đẳng giữa các thành phần kinh tế trong tiếp cận và khai thác đất đai, phù hợp với định hướng phát triển kinh tế tư nhân.

(ii) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, được chia thành hai nhóm. Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam được phép nhập cảnh, pháp luật cho phép họ thực hiện toàn bộ các hình thức đầu tư, kinh doanh bất động sản như tổ chức, cá nhân trong nước (khoản 2 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023). Ngược lại, đối với người gốc Việt Nam không mang quốc tịch Việt Nam nhưng được phép nhập cảnh, họ được quyền đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để chuyển nhượng, cho thuê hoặc cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật, nhưng phải tuân thủ đúng hình thức, mục đích và thời hạn sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024.

(iii) Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, được phân loại dựa trên tỷ lệ sở hữu vốn của nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật Đầu tư. Nếu nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ thì tổ chức này là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài và chỉ được thực hiện một số hình thức kinh doanh bất động sản giới hạn theo khoản 3 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động

sản năm 2023, bao gồm đầu tư xây dựng công trình để cho thuê, cho thuê mua hoặc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án để cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất. Nếu nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ dưới 50% vốn điều lệ thì đó là tổ chức kinh tế trong nước và được thực hiện đầy đủ các hình thức kinh doanh, bao gồm cả chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật. Cách tiếp cận này thể hiện tinh thần hội nhập có kiểm soát, vừa mở rộng cơ hội đầu tư, vừa bảo đảm an ninh kinh tế và quyền chủ quyền của Nhà nước đối với tài nguyên đất đai[33].

b) Các hình thức kinh doanh chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật

Theo khoản 1 Điều 28 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, hoạt động kinh doanh quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật được thực hiện theo ba hình thức cơ bản:

Thứ nhất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng công trình. Chủ đầu tư chỉ được chuyển nhượng đất khi đã hoàn thành đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, bảo đảm các điều kiện về giao thông, điện, cấp thoát nước và bảo vệ môi trường. Đồng thời, việc chuyển nhượng chỉ được thực hiện khi dự án phù hợp với mục tiêu đầu tư đã được chấp thuận, nhằm ngăn ngừa tình trạng "*phân lô bán nền*" trái phép trong khu công nghiệp.

Thứ hai, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho tổ chức để đầu tư xây dựng công trình. Quy định này được chi tiết tại Mục 2 Chương IV Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, trong đó chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư và hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án, sau đó chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tổ chức có chức năng kinh doanh bất động sản để tiếp tục đầu tư xây dựng nhà xưởng, công trình thương mại hoặc

[33] Vũ, Thị Hồng Yến (2024). Những điểm mới của Luật Kinh doanh bất động sản về giao dịch dân sự liên quan đến bất động sản. Trong *Kỷ yếu hội thảo cấp Khoa: Những điểm mới của pháp luật về giao dịch dân sự liên quan đến bất động sản.* Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh.

dịch vụ công nghiệp. Quy định này là điểm mới tiến bộ, khi tách bạch rõ ràng giữa chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chuyển nhượng dự án đầu tư (được điều chỉnh tại Chương V của Luật này), qua đó tránh chồng lấn giữa các quy trình pháp lý và bảo đảm tính minh bạch trong quản lý đất đai.

Thứ ba, cho thuê hoặc cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật, phù hợp với mô hình phát triển khu công nghiệp, khu chế xuất và khu kinh tế quy định tại Nghị định số 35/2022/NĐ-CP. Quy định này cho phép chủ đầu tư hạ tầng cho thuê lại đất có hạ tầng kỹ thuật cho các nhà đầu tư thứ cấp, góp phần thúc đẩy hình thành các chuỗi cung ứng công nghiệp và tối ưu hóa hiệu quả sử dụng đất.

Mặc dù hệ thống pháp luật hiện hành về đất đai và kinh doanh bất động sản đã có bước tiến đáng kể trong việc điều chỉnh hoạt động kinh doanh quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Luật Đất đai năm 2024, song thực tiễn áp dụng cho thấy vẫn tồn tại bất cập trong việc vận dụng các quy định này. Những hạn chế này không chỉ xuất phát từ sự thiếu đồng bộ, chồng chéo giữa các đạo luật, mà còn từ việc thiếu cụ thể hóa các tiêu chí pháp lý, cơ chế thực thi và giám sát trong quá trình thực hiện chuyển nhượng. Hệ quả là, dù pháp luật đã ghi nhận quyền kinh doanh quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật nhưng việc áp dụng trên thực tế vẫn gặp nhiều vướng mắc, làm giảm tính minh bạch và hiệu quả trong quản lý Nhà nước về đất khu công nghiệp. Cụ thể là:

Một là, chưa có sự phân định rõ ràng giữa chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật và chuyển nhượng dự án đầu tư bất động sản.

Trên phương diện luật thực định, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã có bước tiến khi tách bạch hai hình thức này tại Chương IV (kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật) và Chương V (chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản). Tuy nhiên, pháp luật chưa quy định tiêu chí nhận diện cụ thể để xác định khi nào hoạt động chuyển quyền sử dụng đất được

xem là chuyển nhượng bất động sản độc lập, và khi nào phải coi đó là hành vi chuyển nhượng dự án đầu tư. Trên thực tế, nhiều chủ đầu tư đã lựa chọn áp dụng hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật thay vì chuyển nhượng dự án, nhằm rút ngắn quy trình và tránh thủ tục phức tạp liên quan đến việc xin chấp thuận chủ trương đầu tư theo Luật Đầu tư năm 2025. Cách áp dụng này dẫn đến nguy cơ lách luật, khi một số chủ đầu tư thực chất chuyển nhượng toàn bộ dự án nhưng lại thực hiện dưới hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất, làm mờ ranh giới pháp lý giữa hai hoạt động, gây khó khăn cho công tác quản lý, giám sát và xử lý vi phạm.

Hai là, chưa xác định rõ tư cách pháp lý của tổ chức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật. Tư cách chủ đầu tư dự án chỉ được xác lập khi có quyết định phê duyệt của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc khi được chuyển nhượng toàn bộ dự án. Trong khi đó, tổ chức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật chỉ được xem là chủ thể kế thừa quyền sử dụng đất, chưa được pháp luật công nhận là chủ đầu tư dự án đầu tư mới. Việc pháp luật hiện nay chưa công nhận bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp mặc nhiên là chủ đầu tư dự án đã tạo ra khoảng trống pháp lý, gây chồng chéo thủ tục và làm giảm hiệu quả đầu tư. Theo Điều 40 và Điều 42 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, tổ chức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp vẫn phải thực hiện lại thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, dù khu đất đã có hạ tầng hoàn thiện và phù hợp với quy hoạch. Quy định này kéo dài thời gian, phát sinh chi phí hành chính và làm giảm tính hấp dẫn của thị trường bất động sản công nghiệp. Theo Điều 8 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP, chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp được phép cho thuê lại đất, nhưng pháp luật chưa công nhận tư cách pháp lý độc lập cho các nhà đầu tư thứ cấp, khiến họ không được thừa nhận là chủ đầu tư hợp pháp của dự án. Bên cạnh đó, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 chưa quy định cụ thể quyền, nghĩa vụ và

trách nhiệm pháp lý của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong mối quan hệ với chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp hoặc Ban quản lý khu công nghiệp. Sự thiếu rõ ràng này gây khó khăn trong việc xác định chủ thể chịu trách nhiệm khi xảy ra vi phạm về tiến độ, chất lượng đầu tư hoặc nghĩa vụ tài chính về đất đai, làm giảm hiệu quả quản lý Nhà nước trong lĩnh vực này.

Ba là, thiếu quy định về cơ chế giám sát, quản lý hoạt động sau chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật. Theo Nghị định số 35/2022/NĐ-CP, Ban Quản lý khu công nghiệp có trách nhiệm theo dõi, kiểm tra và giám sát hoạt động của các nhà đầu tư thứ cấp. Tuy nhiên, quy định này mới chỉ dừng lại ở nguyên tắc chung, chưa thiết lập cơ chế giám sát cụ thể, liên thông và bắt buộc giữa các cơ quan quản lý Nhà nước, chủ đầu tư hạ tầng và nhà đầu tư thứ cấp. Trong thực tế, sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhiều nhà đầu tư thứ cấp không triển khai dự án đúng tiến độ hoặc sử dụng đất sai mục đích. Cũng do thiếu cơ chế hậu kiểm và quy định về nghĩa vụ báo cáo định kỳ, các vi phạm này thường không được phát hiện hoặc xử lý kịp thời. Bên cạnh đó, trách nhiệm giám sát của chủ đầu tư hạ tầng đối với hoạt động đầu tư của nhà đầu tư thứ cấp cũng chưa được quy định cụ thể. Sự thiếu phối hợp giữa chủ đầu tư hạ tầng, Ban Quản lý khu công nghiệp và các cơ quan chuyên môn về đất đai dẫn đến phân mảnh trong quản lý, làm giảm hiệu quả sử dụng đất trong khu công nghiệp.

3.1.1.2. Quy định pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp theo phương thức "chuyển nhượng dự án"

a) Nguyên tắc chuyển nhượng dự án bất động sản

Thứ nhất, nguyên tắc không làm thay đổi mục tiêu và quy hoạch của dự án. Việc chuyển nhượng chỉ được thực hiện khi mục tiêu đầu tư vẫn phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và định hướng phát triển kinh tế - xã hội đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Nguyên tắc này bảo đảm tính ổn định của quy hoạch, tránh việc thay đổi tùy tiện mục đích sử dụng đất vì lợi

ích cục bộ. Mục tiêu dự án bao gồm mục tiêu phát triển, thể hiện đóng góp của dự án đối với phát triển kinh tế - xã hội, và mục tiêu cụ thể về lợi ích tài chính, xã hội và môi trường.

Thứ hai, nguyên tắc không làm thay đổi nội dung của dự án. Nội dung dự án bao gồm quy mô, địa điểm, tiến độ, phương thức quản lý, tiêu chuẩn kỹ thuật, công nghệ và nguồn lực tài chính. Bất kỳ điều chỉnh nào liên quan đến các yếu tố này đều phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của Luật Đầu tư năm 2025. Cơ chế kiểm soát này bảo đảm rằng việc chuyển nhượng không làm thay đổi bản chất pháp lý hoặc tác động của dự án đối với môi trường, hạ tầng và quy hoạch chung của khu vực.

Thứ ba, nguyên tắc bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên liên quan. Theo đó, việc chuyển nhượng chỉ được thực hiện sau khi chủ đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính và có phương án bảo đảm quyền lợi của khách hàng, tổ chức tín dụng và các chủ thể có quyền lợi liên quan. Quy định này ngăn ngừa tình trạng chủ đầu tư chuyển nhượng dự án khi chưa hoàn tất nghĩa vụ hoặc khi tài sản đang bị thế chấp, qua đó giảm thiểu rủi ro pháp lý và bảo vệ quyền lợi của bên thứ ba.

Thứ tư, nguyên tắc về điều kiện và thẩm quyền chuyển nhượng dự án. Chủ đầu tư chỉ được phép chuyển nhượng khi đã được giao đất hoặc cho thuê đất hợp pháp, hoàn thành nghĩa vụ tài chính và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận bằng văn bản. Điều 9 và Điều 10 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP quy định rõ thẩm quyền phê duyệt: Thủ tướng Chính phủ quyết định đối với dự án nhóm A hoặc có vốn đầu tư nước ngoài quy mô lớn, còn Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền đối với các dự án còn lại.

Thứ năm, nguyên tắc kế thừa quyền và nghĩa vụ pháp lý của chủ đầu tư nhận chuyển nhượng. Sau khi hoàn tất thủ tục, chủ đầu tư mới kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư cũ, đồng thời trở thành chủ thể đầu tư hợp pháp của dự án. Nếu dự án không thay đổi nội dung, chủ đầu tư mới không phải

thực hiện lại thủ tục phê duyệt hoặc xin giấy phép xây dựng. Cơ chế này giúp rút ngắn thời gian chuyển giao, giảm chi phí hành chính và bảo đảm tính ổn định trong quản lý đầu tư gắn với quyền sử dụng đất.

Từ góc độ thực tiễn, các nguyên tắc nêu trên tạo hành lang pháp lý thống nhất, minh bạch và phù hợp với xu hướng phát triển thị trường bất động sản hiện đại. Một số học giả rằng việc cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án là giải pháp linh hoạt, vừa giúp tái cấu trúc thị trường, khắc phục tình trạng "dự án treo", vừa nâng cao hiệu quả sử dụng đất khu công nghiệp trong bối cảnh nguồn lực tài chính của doanh nghiệp còn hạn chế[34].

b) Chủ thể tham gia hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản

Đối với bên chuyển nhượng, khoản 3 Điều 40 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định: chủ đầu tư phải có quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền; đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước. Đáng chú ý, quy định mới không bắt buộc chủ đầu tư phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Quy định này giảm thủ tục hành chính, tạo điều kiện cho doanh nghiệp, đặc biệt là các dự án khu công nghiệp đang trong quá trình thực hiện[35].

Đối với bên nhận chuyển nhượng, khoản 2 Điều 40 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định ba nhóm điều kiện pháp lý cơ bản: *(i)* bên nhận chuyển nhượng phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật. Điều kiện này nhằm bảo đảm rằng chủ thể nhận chuyển nhượng có tư cách pháp lý rõ ràng, chịu sự quản lý và giám sát của pháp luật. *(ii)* bên nhận chuyển nhượng phải có năng lực tài chính phù hợp, được quy định chi tiết tại điểm b và điểm c khoản 2 Điều 9 Luật Kinh

[34] Nguyễn Thị Vân Anh (2022). Một số vấn đề pháp lý về chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của doanh nghiệp nhà nước kinh doanh bất động sản. *Tạp chí Nghề Luật, số 11,* tr. 19-23, 30

[35] Nguyễn Quang Tuyến (2024). Tổng quan về Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. *Trong Kỷ yếu Tọa đàm khoa học: Những điểm mới của Luật Kinh doanh bất động sản.*Trường Đại học Luật Hà Nội.

doanh bất động sản năm 2023, hướng dẫn tại Điều 5 và Điều 6 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP: Bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng và dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên vốn chủ sở hữu theo giới hạn cho phép; có vốn chủ sở hữu tối thiểu 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án dưới 20 ha và 15% đối với dự án từ 20 ha trở lên; và chứng minh khả năng huy động vốn hợp pháp để tiếp tục thực hiện dự án. So với quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, đây là điểm tiến bộ, bởi tiêu chí "đủ năng lực tài chính" đã được cụ thể hóa, tạo cơ sở pháp lý minh bạch cho việc thẩm định[36]. *(iii)* chủ đầu tư nhận chuyển nhượng phải có cam kết tiếp tục triển khai dự án theo đúng tiến độ và nội dung đã được phê duyệt, đồng thời chịu trách nhiệm điều chỉnh khi có thay đổi nhằm bảo đảm tính liên tục trong triển khai dự án, bảo vệ quyền lợi của khách hàng và tính ổn định của thị trường bất động sản.

c) Các hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp trong dự án bất động sản

Thứ nhất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đầu tư bất động sản trong khu công nghiệp. Theo Điều 39 và Điều 40 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, chủ đầu tư được phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án khi đáp ứng đầy đủ điều kiện pháp lý. Trong khu công nghiệp, hình thức này thường được áp dụng đối với các dự án hạ tầng khu công nghiệp hoặc các dự án sản xuất - kinh doanh thứ cấp. Cụ thể, Điều 202 Luật Đất đai năm 2024 quy định Nhà nước cho doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp thuê đất, sau đó doanh nghiệp hạ tầng cho thuê hoặc chuyển nhượng quyền thuê lại đất gắn với hạ tầng cho nhà đầu tư thứ cấp.

Thứ hai, chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức chuyển nhượng phần vốn góp hoặc cổ phần trong doanh nghiệp dự án. Trường hợp chủ

[36] Nguyễn Ngọc Biện Thùy Hương, Nguyễn Xuân Thông (2024). Một số điểm mới của Luật Kinh doanh bất động sản 2023 về chuyển nhượng dự án bất động sản. Trong *Kỷ yếu Hội thảo khoa học: Luật Kinh doanh bất động sản 2023, Luật Nhà ở 2023 và những tác động đến thị trường bất động sản*. Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh. Khoa Luật Thương mại.

đầu tư dự án bất động sản trong khu công nghiệp chuyển nhượng phần vốn góp hoặc cổ phần của mình cho nhà đầu tư khác, dẫn đến thay đổi chủ sở hữu, thì việc chuyển nhượng này được xem là hình thức chuyển nhượng dự án. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư, đồng thời bên nhận chuyển nhượng phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định tại Điều 40 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. Hình thức này được áp dụng phổ biến với các dự án khu công nghiệp có yếu tố đầu tư nước ngoài, khi nhà đầu tư nước ngoài mua lại cổ phần chi phối của chủ đầu tư Việt Nam. Cơ chế này vừa giúp luân chuyển vốn, vừa giúp duy trì hoạt động liên tục của dự án mà không phải dừng lại để làm lại thủ tục đầu tư và đất đai từ đầu[37].

Thứ ba, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê lại trong khu công nghiệp giữa các nhà đầu tư thứ cấp. Theo quy định, nhà đầu tư thứ cấp trong khu công nghiệp có quyền chuyển nhượng lại quyền thuê đất gắn với tài sản thuộc sở hữu của mình trong thời hạn thuê nếu được doanh nghiệp hạ tầng và Ban Quản lý khu công nghiệp chấp thuận. Đây là hình thức đặc trưng trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp, bảo đảm tính linh hoạt của thị trường cho thuê lại đất trong khu công nghiệp.

Thứ tư, chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với tài sản trên đất theo hình thức đấu giá, đấu thầu quyền sử dụng đất dự án trong khu công nghiệp. Theo quy định, Nhà nước có thể tổ chức đấu giá hoặc đấu thầu quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp để lựa chọn chủ đầu tư dự án có năng lực. Sau khi được giao đất hoặc cho thuê đất, nhà đầu tư có quyền chuyển nhượng lại dự án hoặc phần dự án theo quy định của Điều 39 và Điều 40 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. Đây là hình thức chuyển nhượng đặc biệt, được thực hiện thông qua cơ chế thị trường, bảo đảm công khai, minh bạch và hiệu quả sử dụng đất.

---

[37] Nguyễn Thị Nga (chủ biên) (2024) *Pháp luật về chuyển nhượng, góp vốn các dự án bất động sản của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.* Nxb. Chính trị Quốc gia Sự thật.

Mặc dù khung pháp lý điều chỉnh hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản khu công nghiệp đã được hoàn thiện hơn so với các giai đoạn trước, đặc biệt sau khi Luật Đất đai năm 2024 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 có hiệu lực, song vẫn tồn tại nhiều bất cập đáng kể cả ở phương diện lập pháp và thực thi. Các hạn chế chủ yếu có thể khái quát như sau:

Một là, hệ thống pháp luật hiện hành chưa thống nhất trong việc xác định bản chất pháp lý của quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp.

Theo Điều 202 Luật Đất đai năm 2024, Nhà nước chỉ cho thuê đất khu công nghiệp, không giao đất có thu tiền sử dụng đất. Chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp được Nhà nước cho thuê đất, sau đó có quyền cho thuê lại đất gắn với hạ tầng đã đầu tư cho nhà đầu tư thứ cấp. Cơ chế này xác lập quyền "*thuê lại đất*", một dạng quyền sử dụng đất có thời hạn. Tuy nhiên, theo Điều 40 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, chủ đầu tư được phép "chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản gắn liền với quyền sử dụng đất". Cách diễn đạt này tạo ra xung đột khái niệm giữa "chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và "chuyển nhượng quyền thuê đất". Trong thực tế, các cơ quan địa phương áp dụng không thống nhất: có địa phương chấp nhận chuyển nhượng quyền thuê đất kèm dự án dưới hình thức "chuyển nhượng dự án bất động sản", tuy nhiên có địa phương lại yêu cầu thủ tục điều chỉnh hợp đồng thuê đất hoặc ký lại hợp đồng với Nhà nước. Sự không thống nhất này không chỉ gây khó khăn cho việc phê duyệt hồ sơ chuyển nhượng, mà còn ảnh hưởng đến định giá tài sản gắn liền với quyền thuê đất, dẫn đến sự chênh lệch trong nghĩa vụ tài chính và thuế giữa các chủ thể[38].

Hai là, pháp luật chưa quy định rõ tiêu chí và quy trình định giá quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp khi chuyển nhượng dự án.

[38] Lưu Trần Phương Thảo (2018). Bàn về khái niệm đất khu công nghiệp. *Tạp chí Giáo dục và Xã hội, số đặc biệt* tháng 3/2018.

Điều 158 Luật Đất đai năm 2024, việc định giá đất được thực hiện dựa trên bảng giá đất, giá đất cụ thể và hệ số điều chỉnh giá đất, tuy nhiên quy định này chưa bao quát được đặc thù đất khu công nghiệp là đất thuê có hạ tầng. Bảng giá đất hiện hành chủ yếu phản ánh giá trị đất trống, chưa tính đến giá trị đầu tư hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, là khoản đầu tư rất lớn của chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp.

Khoản 2 Điều 23 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP chỉ dừng lại ở nguyên tắc "giá thuê lại đất do các bên thỏa thuận phù hợp với giá thị trường", nhưng không quy định phương pháp xác định giá trị còn lại của quyền thuê đất trong trường hợp chuyển nhượng dự án. Sự thiếu rõ ràng này dẫn đến việc xác định nghĩa vụ tài chính khi chuyển nhượng (thuế, phí, lệ phí) trở nên thiếu minh bạch, đặc biệt trong các giao dịch có yếu tố nước ngoài.

Ba là, sự chồng chéo về thẩm quyền chấp thuận chuyển nhượng và quản lý dự án trong khu công nghiệp.

Theo khoản 1 và khoản 2 Điều 42 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, thẩm quyền chấp thuận chuyển nhượng dự án được phân cấp giữa Thủ tướng Chính phủ (đối với dự án quan trọng, quy mô lớn) và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (đối với dự án còn lại). Tuy nhiên, với các dự án trong khu công nghiệp, pháp luật lại quy định thêm vai trò của Ban quản lý khu công nghiệp.

Sự phân tán thẩm quyền này làm phát sinh tình trạng "nhiều cửa, nhiều tầng phê duyệt", khiến quá trình xử lý hồ sơ kéo dài, thiếu nhất quán trong đánh giá năng lực tài chính và kinh nghiệm của nhà đầu tư. Thực tế tại một số địa phương phản ánh thời gian thẩm định chuyển nhượng dự án khu công nghiệp kéo dài từ 9 đến 18 tháng, gây đình trệ hoạt động tái cấu trúc doanh nghiệp. Đây là một điểm nghẽn thể chế, cần được khắc phục bằng cơ chế "một đầu mối quản lý", giao thẩm quyền thống nhất cho Ban Quản lý khu công nghiệp thực hiện

thay mặt cơ quan Nhà nước, đồng thời báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt cuối cùng[39].

3.1.2. Thực trạng quy định pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp

3.1.2.1. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp theo phương thức "kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật"

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, cùng với các điều khoản hướng dẫn tại Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và Nghị định số 96/2024/NĐ-CP, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp theo phương thức "kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật" phải đáp ứng các điều kiện pháp lý cụ thể như sau:

Thứ nhất, quyền sử dụng đất được chuyển nhượng phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và còn trong thời hạn sử dụng theo quy định pháp luật. Theo khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai năm 2024, quyền sử dụng đất chỉ được đưa vào giao dịch khi người sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận hợp pháp. Giấy chứng nhận này là chứng thư pháp lý xác định tư cách của chủ thể sử dụng đất, đồng thời thể hiện việc hoàn thành các nghĩa vụ tài chính và pháp lý cần thiết để đưa đất vào lưu thông. Việc yêu cầu khu đất trong khu công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật được cấp Giấy chứng nhận cho thấy Nhà nước chỉ cho phép chuyển nhượng khi dự án đã hoàn thiện các điều kiện đầu tư hạ tầng và phù hợp với quy hoạch được phê duyệt.

Thứ hai, quyền sử dụng đất được chuyển nhượng không thuộc trường hợp đang có tranh chấp. Theo quy định, chỉ những thửa đất không có tranh chấp hoặc tranh chấp đã được giải quyết bằng bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật mới được đưa vào giao dịch. Khoản 2 Điều 8 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP đã làm rõ khái niệm "đất đang có tranh chấp" là thửa đất đang trong quá trình

[39] Võ Trung Tín, Trương Văn Quyền (2020). Một số bất cập trong quy định pháp luật về chuyển nhượng dự án bất động sản. Trong *Khung pháp lý cho hoạt động kinh doanh nhà chung cư và bất động sản thương mại, dịch vụ*. Tài liệu hội thảo. Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, tr. 94-109.

được cơ quan có thẩm quyền thụ lý, giải quyết tranh chấp đất đai. Việc bổ sung khái niệm này khắc phục hạn chế của Luật Đất đai năm 2013 vốn không có định nghĩa cụ thể, dẫn đến tình trạng áp dụng không thống nhất. Như vậy, nếu tranh chấp đã được giải quyết và có hiệu lực pháp luật, người sử dụng đất vẫn có thể thực hiện quyền chuyển nhượng, bảo đảm tính linh hoạt và thực tiễn của quy định.

Thứ ba, quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án. Trường hợp quyền sử dụng đất bị kê biên thì chủ thể sử dụng đất bị hạn chế quyền định đoạt và không được phép thực hiện các giao dịch chuyển nhượng, thế chấp hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Quy định này thể hiện nguyên tắc bảo đảm thi hành án dân sự, đồng thời bảo vệ quyền lợi của các chủ thể thứ ba trong giao dịch dân sự, ngăn ngừa việc chuyển nhượng tài sản đang bị áp dụng biện pháp cưỡng chế thi hành án.

Thứ tư, doanh nghiệp đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp khi thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho nhà đầu tư thứ cấp có nghĩa vụ công khai thông tin về quyền sử dụng đất theo Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Điều 10 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP. Việc công khai phải được thực hiện trung thực và chính xác trên Cổng thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản cũng như trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp. Thông tin cần công khai bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất đã có hạ tầng kỹ thuật; văn bản xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng; giấy tờ chứng minh hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt; chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai; cùng các hạn chế pháp lý về quyền sử dụng đất (nếu có). Quy định này nhằm tăng cường tính minh bạch và bảo vệ quyền lợi hợp pháp của nhà đầu tư thứ cấp khi tham gia thị trường.

Thứ năm, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch phát triển khu công nghiệp. Căn cứ theo Điều 9 và Điều 10 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP, chỉ

những phần đất đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và phù hợp với quy hoạch chi tiết khu công nghiệp mới được phép chuyển nhượng cho nhà đầu tư thứ cấp. Đồng thời, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP đã bổ sung quy định về kiểm soát hoạt động chuyển nhượng nhằm ngăn ngừa tình trạng phân lô, chuyển nhượng trái mục đích hoặc sử dụng đất sai quy hoạch trong khu công nghiệp. Đây là cơ chế pháp lý cần thiết để bảo đảm việc sử dụng đất đúng mục tiêu phát triển công nghiệp, tránh biến tướng thành hoạt động kinh doanh bất động sản thương mại.

Có thể nói, quy định pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp theo phương thức kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật là tương đối toàn diện, chặt chẽ, bảo đảm tính minh bạch và khả năng kiểm soát của Nhà nước. Tuy nhiên, thực tiễn áp dụng này vẫn cho thấy một số hạn chế nhất định cần được xem xét, sửa đổi và hoàn thiện trong thời gian tới.

Một là, việc xác định ranh giới giữa đất "có tranh chấp" và đất "không có tranh chấp" tuy đã được Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 102/2024/NĐ-CP cụ thể hóa hơn so với Luật Đất đai năm 2013, nhưng trên thực tế vẫn còn phụ thuộc đáng kể vào tiến độ xử lý của cơ quan có thẩm quyền. Quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP xác định "đất đang có tranh chấp là thửa đất có tranh chấp đất đai đang trong quá trình được cơ quan có thẩm quyền thụ lý, giải quyết". Tuy nhiên, trên thực tế, việc xác định thời điểm bắt đầu và kết thúc quá trình tranh chấp, đặc biệt trong các trường hợp khiếu nại hành chính hoặc tranh chấp phức tạp kéo dài, vẫn còn thiếu thống nhất giữa các cơ quan đăng ký đất đai, cơ quan thi hành án và tòa án nhân dân. Điều này dẫn đến tình trạng chậm trễ hoặc đình trệ trong việc xác nhận điều kiện giao dịch,

gây ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các nhà đầu tư trong khu công nghiệp[40].

Hai là, quy định về nghĩa vụ công khai thông tin của doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp đã được quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và được cụ thể hóa tại Điều 10 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP, song chế tài xử lý đối với hành vi không công bố hoặc cố tình che giấu thông tin về tình trạng pháp lý của quyền sử dụng đất vẫn chưa được quy định một cách đầy đủ, cụ thể và đủ sức răn đe. Trong thực tế, một số doanh nghiệp vẫn thực hiện việc công bố thông tin theo hình thức, không bảo đảm tính chính xác, gây rủi ro pháp lý đáng kể cho bên nhận chuyển nhượng. Việc hoàn thiện cơ chế xử phạt hành chính theo hướng tăng mức phạt và bổ sung biện pháp khắc phục hậu quả, như buộc công khai lại thông tin hoặc đình chỉ hoạt động kinh doanh tạm thời là cần thiết nhằm nâng cao tính tuân thủ và tính minh bạch trên thị trường bất động sản công nghiệp.

Ba là, quy định về thẩm định tính pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nghĩa vụ tài chính và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp tuy đã được đề cập trong Luật Đất đai năm 2024 và các nghị định hướng dẫn, nhưng vẫn chưa có cơ chế hướng dẫn thống nhất đối với từng loại hình khu công nghiệp và từng nhóm chủ thể đầu tư. Đặc biệt, đối với các dự án có vốn đầu tư nước ngoài, việc xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng còn gặp nhiều khó khăn do sự chồng chéo giữa quy định của Luật Đầu tư năm 2025, Luật Đất đai năm 2024, và Nghị định số 35/2022/NĐ-CP. Sự thiếu rõ ràng này không chỉ kéo dài thời gian thẩm định mà còn làm giảm tính hấp dẫn của môi trường đầu tư trong lĩnh vực công nghiệp, nhất là trong bối cảnh Việt Nam đang đẩy mạnh thu hút đầu tư nước ngoài vào các khu công nghiệp, khu kinh tế trọng điểm.

---

[40] Lưu Trần Phương Thảo (2023). Quyền sử dụng đất của nhà đầu tư trong khu công nghiệp. *Tạp chí Dân chủ và Pháp luật*.

3.1.2.2. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp theo phương thức "chuyển nhượng dự án"

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp theo phương thức "chuyển nhượng dự án" là một hình thức pháp lý đặc thù, phản ánh quá trình chuyển giao không chỉ quyền sử dụng đất mà còn cả quyền và nghĩa vụ pháp lý của một dự án gắn liền với quyền sử dụng đất. Hoạt động này chịu sự điều chỉnh đồng thời của pháp luật về đất đai, đầu tư, kinh doanh bất động sản, quy hoạch, xây dựng, môi trường.

Theo khoản 1 Điều 40 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, dự án bất động sản, trong đó bao gồm cả dự án khu công nghiệp, chỉ được phép chuyển nhượng khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện pháp lý:

Thứ nhất, dự án được chuyển nhượng phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư hoặc công nhận chủ đầu tư. Quy định này được nêu rõ tại điểm a khoản 1 Điều 40 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, thay thế cho quy định Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, vốn chỉ yêu cầu dự án "đã được phê duyệt, có quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt". Sự thay đổi này thể hiện tư duy lập pháp mới, coi việc hoàn thiện hồ sơ pháp lý đầu tư là tiền đề pháp lý cần thiết để xác định tính hợp pháp của dự án trước khi chuyển nhượng. Quy định trên cũng đảm bảo sự tương thích với Luật Đầu tư năm 2025 về trình tự, thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận chủ đầu tư. Trong đó, việc phê duyệt chủ trương đầu tư không chỉ là thủ tục hành chính, mà còn là bước thẩm định tính hợp pháp, khả thi và phù hợp quy hoạch của dự án, góp phần giảm thiểu rủi ro pháp lý trong quá trình chuyển nhượng.

Thứ hai, dự án được chuyển nhượng phải có quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 (Luật số 47/2024/QH15). Theo quy định của Luật số 47/2024/QH15, quy hoạch chi tiết là căn cứ pháp lý bắt buộc để xác định ranh

giới, chức năng sử dụng đất và chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch. Việc yêu cầu dự án được chuyển nhượng phải có quy hoạch chi tiết được phê duyệt giúp Nhà nước kiểm soát chặt chẽ quá trình sử dụng đất, bảo đảm tính đồng bộ về hạ tầng, không gian kiến trúc và kết nối vùng. Điều kiện này cũng ngăn ngừa tình trạng điều chỉnh quy hoạch tùy tiện, vốn là nguyên nhân dẫn đến đầu cơ đất đai và phá vỡ cân bằng phát triển đô thị -công nghiệp. Quy định này tương thích với Điều 9 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế, trong đó yêu cầu dự án đầu tư trong khu công nghiệp phải tuân thủ quy hoạch được phê duyệt trước khi thực hiện các thủ tục chuyển nhượng hoặc điều chỉnh dự án. Như vậy, điều kiện về quy hoạch chi tiết không chỉ bảo đảm sự thống nhất giữa quy hoạch xây dựng và quy hoạch sử dụng đất, mà còn là cơ sở pháp lý xác định ranh giới quyền sử dụng đất, nghĩa vụ của nhà đầu tư.

Thứ ba, dự án hoặc phần dự án chuyển nhượng phải hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định của pháp luật đất đai, đồng thời phải hoàn thiện xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt. Quy định điều kiện này có ý nghĩa đặc biệt quan trọng trong bối cảnh một số chủ đầu tư trong thực tế đã lợi dụng hình thức chuyển nhượng dự án khi chưa hoàn thiện cơ sở hạ tầng hoặc chưa hoàn thành nghĩa vụ bồi thường, dẫn đến tình trạng dự án "treo", gây mất ổn định trong quản lý đất đai và thất thu ngân sách Nhà nước. Bằng việc yêu cầu dự án chỉ được chuyển nhượng sau khi hoàn thành hạ tầng kỹ thuật, pháp luật đã xác lập nguyên tắc bảo đảm giá trị pháp lý và tính khả thi của dự án trong khu công nghiệp, tránh việc chuyển nhượng mang tính đầu cơ.

Thứ tư, quyền sử dụng đất thuộc dự án hoặc phần dự án chuyển nhượng không đang tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch hoặc bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch. Điều kiện này đóng vai trò như một cơ chế "lọc pháp lý", bảo đảm chỉ những dự án có quyền sử dụng đất hợp pháp mới được phép lưu thông trên thị trường. Cách tiếp cận này

không chỉ bảo vệ quyền lợi của bên nhận chuyển nhượng mà còn củng cố niềm tin của nhà đầu tư vào tính minh bạch của thị trường bất động sản công nghiệp.

Thứ năm, dự án được chuyển nhượng không bị đình chỉ, chấm dứt hoạt động hoặc thu hồi đất bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Dự án bị chấm dứt hoạt động hoặc bị thu hồi đất đồng nghĩa với việc chủ đầu tư không còn quyền hợp pháp để định đoạt quyền tài sản, do đó không thể thực hiện giao dịch chuyển nhượng. Ngoài ra, quy định yêu cầu chủ đầu tư phải chấp hành xong quyết định xử phạt vi phạm hành chính nếu dự án bị xử phạt, nhằm đảm bảo sự nghiêm minh trong quản lý Nhà nước và tránh việc lợi dụng chuyển nhượng để trốn tránh nghĩa vụ hành chính. Cơ chế này tạo ra sự công bằng giữa các chủ đầu tư, đồng thời bảo đảm tính ổn định và liêm chính của thị trường bất động sản công nghiệp.

Phân tích các điều kiện nêu trên cho thấy pháp luật hiện hành đã thiết lập được khuôn khổ pháp lý tương đối hoàn chỉnh, thể hiện sự nhất quán, minh bạch và hợp lý trong điều chỉnh giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp theo phương thức chuyển nhượng dự án, bảo đảm tính công khai và giảm thiểu rủi ro trong hoạt động đầu tư. Tuy nhiên, quá trình thực thi vẫn bộc lộ một số hạn chế nhất định cần được xem xét, điều chỉnh nhằm nâng cao hiệu lực và hiệu quả thực hiện pháp luật.

Một là, hệ thống quy định hiện hành chưa xác định rõ cơ chế kiểm soát năng lực tài chính và năng lực thực hiện dự án của nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án. Theo khoản 2 Điều 40 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, nhà đầu tư nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ "tiếp tục triển khai dự án theo đúng tiến độ, nội dung đã được phê duyệt". Tuy nhiên, quy định này mới dừng ở mức nguyên tắc, chưa có tiêu chí cụ thể để đánh giá năng lực tài chính, kinh nghiệm quản lý, năng lực kỹ thuật của nhà đầu tư thứ cấp khi tiếp nhận dự án. Thực tế, nhiều trường hợp sau khi nhận chuyển nhượng, nhà đầu tư không đủ năng lực triển khai dự án hoặc duy trì hoạt động sản xuất - kinh doanh, khiến dự án bị

đình trệ hoặc phải điều chỉnh. Nghị định số 96/2024/NĐ-CP đã bổ sung nghĩa vụ công khai năng lực tài chính của doanh nghiệp, song lại chưa quy định cơ chế hậu kiểm, chưa có biện pháp chế tài đối với trường hợp công bố sai hoặc không có năng lực tài chính thật sự. Việc hoàn thiện quy định này theo hướng kết hợp giữa điều kiện pháp lý và tiêu chí định lượng về năng lực tài chính của nhà đầu tư là cần thiết để ngăn ngừa tình trạng chuyển nhượng mang tính đầu cơ, đảm bảo tính ổn định của thị trường quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp[41].

Hai là, chưa có cơ chế kiểm soát chặt chẽ việc chuyển nhượng dự án hoặc quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp gắn với hoạt động chuyển nhượng cổ phần hoặc phần vốn góp. Hiện nay, pháp luật về đất đai và kinh doanh bất động sản điều chỉnh giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc dự án, trong khi Luật Doanh nghiệp năm 2020 (sửa đổi năm 2022 và 2025) và Luật Đầu tư năm 2025 điều chỉnh việc chuyển nhượng vốn. Chí sự chưa liên thông này tạo nên khoảng trống pháp luật. Các chủ thể thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp thông qua hình thức mua bán cổ phần hoặc phần vốn góp trong doanh nghiệp. Cách thức này làm thay đổi chủ thể kiểm soát quyền sử dụng đất mà không trải qua thủ tục chuyển nhượng dự án theo quy định của Điều 40 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 dẫn đến thất thu thuế và gây khó khăn trong quản lý Nhà nước. Trên thực tế, một số địa phương như Đà Nẵng, Bình Dương, Bắc Ninh đã ghi nhận tình trạng nhà đầu tư nước ngoài sử dụng hình thức này để có quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp. Do vậy, việc hoàn thiện pháp luật cần hướng đến cơ chế giám sát song song giữa cơ quan đăng ký đầu tư và cơ quan đăng ký đất đai nhằm nhận diện, ngăn chặn và xử lý

[41] Trần Thị Hạnh Nhân, Nguyễn Thị Lý (2024). Những điểm mới của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 về chuyển nhượng dự án bất động sản. Trong *Kỷ yếu Hội thảo khoa học: Những điểm mới của pháp luật về giao dịch dân sự liên quan đến bất động sản*. Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, Khoa Luật Dân sự..

các trường hợp chuyển nhượng trá hình thông qua hình thức chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp[42].

Ba là, các quy định về trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu công nghiệp còn thiếu tính thống nhất và phối hợp giữa các cơ quan quản lý. Hiện nay, hoạt động chuyển nhượng dự án hoặc quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp phải đồng thời tuân thủ quy trình tại Luật Đất đai năm 2024, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, và Luật Đầu tư năm 2025. Tuy nhiên, chưa có cơ chế "một cửa liên thông" trong giải quyết thủ tục. Cụ thể, việc xác nhận điều kiện chuyển nhượng thuộc thẩm quyền của Sở Nông nghiệp và Môi trường; việc điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư do Sở Tài chính (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư) thực hiện; trong khi việc xác nhận điều kiện kinh doanh bất động sản lại thuộc Sở Xây dựng. Sự phân tán này dẫn đến tình trạng chồng chéo, kéo dài thời gian xử lý hồ sơ, làm gia tăng chi phí tuân thủ cho doanh nghiệp. Việc thiết lập một cơ chế "một cửa thống nhất", trong đó hồ sơ được xử lý đồng bộ thông qua một đầu mối là cần thiết nhằm tăng tính minh bạch, rút ngắn thời gian thực hiện và hạn chế nguy cơ xung đột thẩm quyền giữa các cơ quan quản lý.

3.1.3. Thực trạng quy định pháp luật về trình tự, thủ tục và thẩm quyền cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp

3.1.3.1. Quy định pháp luật về trình tự, thủ tục và thẩm quyền cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp theo phương thức "kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật"

a) Trình tự và thủ tục cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật

Theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Luật Đất đai năm 2024, chủ đầu tư dự án hạ tầng khu công nghiệp được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp sau khi đã hoàn chỉnh hạ tầng

[42] Đỗ Xuân Trọng (2022). *Pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản.* Luận án tiến sĩ Luật học. Trường Đại học Luật Hà Nội.

kỹ thuật. Để thực hiện quyền này, chủ đầu tư gửi hồ sơ đến cơ quan có thẩm quyền, gồm: Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư; quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết hoặc tổng mặt bằng; giấy phép xây dựng (nếu thuộc diện phải cấp phép); thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở hoặc báo cáo nghiên cứu khả thi; văn bản nghiệm thu hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật; hợp đồng cung cấp các dịch vụ hạ tầng thiết yếu (cấp điện, cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải…); và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan có thẩm quyền phải kiểm tra, xác nhận điều kiện chuyển nhượng và trả lời bằng văn bản. Nếu dự án chưa đủ điều kiện, cơ quan phải nêu rõ lý do từ chối và công bố thông tin trên cổng thông tin điện tử về nhà ở và thị trường bất động sản theo khoản 3 Điều 9 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP. Trường hợp quá thời hạn mà cơ quan không có phản hồi, chủ đầu tư có quyền thực hiện khiếu nại, khởi kiện hành chính theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính, bảo đảm quyền được kinh doanh và quyền tiếp cận thủ tục hành chính minh bạch. Sau khi được xác nhận đủ điều kiện, chủ đầu tư và bên nhận chuyển nhượng tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Bên nhận chuyển nhượng nộp hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực từ khi các bên ký kết/hoặc công chứng. Tuy nhiên, bên nhận chuyển nhượng phải tiến hành đăng ký biến động theo quy định. Hồ sơ gồm: đơn đăng ký biến động; bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng; các tờ khai thuế, lệ phí và các giấy tờ khác có liên quan. Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm xác nhận nội dung biến động vào giấy chứng nhận hoặc trình cơ quan có thẩm quyền cấp đổi giấy chứng nhận mới, đồng thời gửi thông tin đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính. Sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài

chính, bên nhận chuyển nhượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên mình.

b) Thẩm quyền cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp theo hình thức kinh doanh đất có hạ tầng kỹ thuật

Thẩm quyền cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp được điều chỉnh bởi Luật Đất đai năm 2024 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. Theo quy định tại Điều 202 Luật Đất đai năm 2024, Nhà nước chỉ cho chủ đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp thuê đất để phát triển hạ tầng kỹ thuật, không giao đất có thu tiền sử dụng đất. Sau khi hoàn thiện hạ tầng, chủ đầu tư có quyền cho thuê lại đất gắn với hạ tầng cho các nhà đầu tư thứ cấp để sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh. Do đó, quyền của chủ đầu tư hạ tầng không phải là quyền chuyển nhượng đất theo nghĩa sở hữu, mà là quyền khai thác, cho thuê lại, một dạng quyền sử dụng đất có thời hạn được Nhà nước cho phép. Từ đó có thể khẳng định rằng, việc "*chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật*" thực chất là chuyển giao quyền khai thác và quyền sử dụng có thời hạn, được thực hiện thông qua hợp đồng thuê lại đất hoặc thông qua chuyển nhượng dự án bất động sản gắn với quyền thuê đất.

Về thẩm quyền phê duyệt, Điều 42 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Điều 10 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP quy định rõ nguyên tắc phân cấp: đối với dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, việc cho phép chuyển nhượng thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cơ quan chuyên môn được ủy quyền. Đối với dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ, việc chuyển nhượng phải có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng và các bộ quản lý chuyên ngành trước khi trình Thủ tướng xem xét, quyết định. Thời hạn giải quyết hồ sơ tối đa 30 ngày đối với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và 45 ngày đối với Thủ tướng Chính phủ kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

3.1.3.2. Quy định pháp luật về trình tự, thủ tục và thẩm quyền cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp theo phương thức "chuyển nhượng dự án"

a) Trình tự và thủ tục cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp theo phương thức "chuyển nhượng dự án"

Theo quy định tại Điều 42 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản, bao gồm cả dự án trong khu công nghiệp, được thực hiện theo một quy trình pháp lý thống nhất với các bước cơ bản như sau:

Chủ đầu tư dự án nộp một bộ hồ sơ đến cơ quan quản lý Nhà nước về kinh doanh bất động sản. Thành phần hồ sơ gồm: văn bản đề nghị cho phép chuyển nhượng; báo cáo tiến độ và tình hình thực hiện dự án; hợp đồng hoặc hợp đồng nguyên tắc về việc chuyển nhượng; tài liệu chứng minh năng lực tài chính, pháp lý của bên nhận chuyển nhượng; cùng các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất và nghĩa vụ tài chính. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, cơ quan có thẩm quyền tổ chức thẩm định tính pháp lý, tính khả thi và điều kiện chuyển nhượng của dự án, đồng thời lấy ý kiến của các cơ quan chuyên môn có liên quan và có văn bản trả lời trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ đối với các dự án thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và 45 ngày đối với các dự án thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ.

Sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng, các bên tiến hành ký kết hợp đồng và bàn giao dự án. Không yêu cầu về thời hạn phải ký hợp đồng sau khi được phép chuyển nhượng. Việc bỏ mốc thời gian này nhằm tăng tính linh hoạt trong giao dịch nhưng đồng thời cũng mở ra khả năng kéo dài hoặc trì hoãn việc thực hiện nghĩa vụ giữa các bên, gây khó khăn cho hoạt động quản lý nhà nước và bên nhận chuyển nhượng.

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được phép nhận chuyển nhượng dự án bất động sản và được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để tiếp tục thực hiện dự án. Tuy nhiên, quy

định này chưa cho phép các tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài nhận trực tiếp quyền sử dụng đất gắn với dự án. Thay vào đó, quy trình hiện hành yêu cầu bên chuyển nhượng trả lại đất cho Nhà nước, sau đó Nhà nước mới thực hiện việc giao hoặc cho thuê đất lại cho bên nhận chuyển nhượng. Quy trình gián tiếp này làm phát sinh thêm chi phí hành chính, kéo dài thời gian và phần nào hạn chế quyền tự do kinh doanh.

b) Thẩm quyền cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp theo phương thức "chuyển nhượng dự án"

Theo quy định tại Điều 41 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, thẩm quyền cho phép chuyển nhượng dự án bất động sản được thiết kế theo nguyên tắc phân cấp quản lý hành chính nhà nước kết hợp với phân định thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư, qua đó đảm bảo tính thống nhất trong quản lý và tính linh hoạt trong thực thi. Việc phân định thẩm quyền này phản ánh chủ trương của Nhà nước về phân quyền mạnh mẽ cho địa phương, đồng thời vẫn duy trì cơ chế kiểm soát đối với các dự án có quy mô lớn hoặc tính chất đặc biệt quan trọng.

Cụ thể, đối với các dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, việc cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án được thực hiện bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án. Thẩm quyền này bao gồm việc tiếp nhận hồ sơ, thẩm định tính pháp lý, đánh giá điều kiện chuyển nhượng và ban hành quyết định cho phép chuyển nhượng. Cách thức phân quyền này được xem là phù hợp với nguyên tắc "*cấp nào chấp thuận đầu tư, cấp đó chịu trách nhiệm quản lý và cho phép điều chỉnh hoặc chuyển nhượng dự án*", bảo đảm sự liền mạch trong quản lý Nhà nước về đầu tư và đất đai ở địa phương[43].

[43] Lê Hoàng Châu (2023). Quy định về quyền của tổ chức kinh tế sử dụng đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh nhà ở trong Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). *Tạp chí Luật học, số 4,* tr. 52-58.

Đối với các dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là cơ quan đầu mối tiếp nhận hồ sơ, tiến hành thẩm định ban đầu, đồng thời lấy ý kiến của Bộ Xây dựng và các bộ, ngành liên quan, trước khi trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định việc cho phép chuyển nhượng. Cơ chế này thể hiện tính kiểm soát hai cấp, nhằm đảm bảo các dự án lớn, có ảnh hưởng lan tỏa đến quy hoạch vùng, quy hoạch ngành hoặc quốc gia, được xem xét thận trọng, đồng bộ và phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội.

Đối với các dự án đã được chấp thuận nhà đầu tư hoặc được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (khoản 1 Điều 41) xác định rõ việc chuyển nhượng không thuộc phạm vi điều chỉnh trực tiếp của Luật này, mà phải thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư năm 2025. Cụ thể, Điều 48 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP quy định về việc điều chỉnh dự án đầu tư trong trường hợp nhà đầu tư chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án, trong đó bao gồm trình tự, thủ tục và hồ sơ điều chỉnh. Cách tiếp cận này đảm bảo tính thống nhất giữa Luật Đầu tư điều chỉnh quan hệ về quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư, Luật Kinh doanh bất động sản điều chỉnh các giao dịch dân sự - thương mại phát sinh trong quá trình chuyển nhượng.

Nhìn chung, các quy định của Luật Đất đai năm 2024, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Đầu tư năm 2025 và các Nghị định hướng dẫn thi hành đã từng bước hoàn thiện quy định về trình tự, thủ tục và thẩm quyền cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp theo hình thức chuyển nhượng dự án, song vẫn còn một vài bất cập mang tính cấu trúc và kỹ thuật lập pháp, ảnh hưởng trực tiếp đến tính khả thi, tính minh bạch và hiệu quả thực thi của quy định pháp luật, thể hiện qua hai nhóm hạn chế cơ bản dưới đây.

Nhóm thứ nhất, quy định về trình tự, thủ tục chuyển nhượng còn phức tạp, thiếu tính liên thông và thống nhất trong áp dụng. Theo quy định tại Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Điều 9 Nghị định số 96/2024/NĐ-

CP, trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật, chủ đầu tư phải gửi văn bản thông báo kèm hồ sơ đến cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh để xác nhận điều kiện chuyển nhượng. Quy định này về mặt lý thuyết nhằm bảo đảm sự kiểm soát của Nhà nước, tuy nhiên, trên thực tế thủ tục này được thiết kế theo hướng hành chính, rườm rà và trùng lặp thông tin: *(i)* Nhiều loại giấy tờ trong hồ sơ thông báo được yêu cầu lặp lại ở các khâu khác nhau như: quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết, văn bản nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật, hợp đồng cung cấp dịch vụ hạ tầng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Những giấy tờ này vốn đã được thẩm định trong quá trình chấp thuận chủ trương đầu tư và cấp phép xây dựng, nhưng pháp luật vẫn yêu cầu nộp lại ở giai đoạn chuyển nhượng, dẫn đến tăng gánh nặng thủ tục và chi phí hành chính cho doanh nghiệp. *(ii)* Thời hạn giải quyết hồ sơ theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP là 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Tuy nhiên, do thiếu quy định về cơ chế "một cửa liên thông" giữa các cơ quan có thẩm quyền như Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Ban Quản lý khu công nghiệp nên thời gian xử lý thực tế thường kéo dài hơn nhiều. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thường phải lấy ý kiến của nhiều cơ quan chuyên môn khác nhau, nhưng không có cơ chế bắt buộc phối hợp hoặc thời hạn phản hồi, làm chậm trễ tiến độ phê duyệt[44]. *(iii)* Quy định về thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất sau chuyển nhượng còn chưa thống nhất và thiếu tính minh bạch. Theo quy định, bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ đăng ký biến động. Tuy nhiên, quy định hiện hành chưa thống nhất về hồ sơ, quy trình và thời hạn giải quyết, đặc biệt đối với trường hợp đất trong khu công nghiệp được Nhà nước cho thuê lại thông qua chủ đầu tư hạ tầng. Quy định chưa rõ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng kỹ thuật trong khu công nghiệp có phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động như quyền sử

[44] Phạm Thị Minh Trang (2024). Kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. *Tạp chí Pháp luật và thực tiễn, (60), 64,* 64-79. https://tapchi.hul.edu.vn/index.php/jl/article/view/413

dụng đất thông thường hay không, hay chỉ cần điều chỉnh trong hợp đồng thuê lại đất giữa các bên. Sự thiếu rõ ràng này khiến các cơ quan đăng ký đất đai ở các địa phương áp dụng không thống nhất, có nơi yêu cầu hồ sơ như trường hợp chuyển nhượng đất ở, có nơi lại chỉ ghi nhận biến động nội bộ trong khu công nghiệp. Bên cạnh đó, mặc dù Điều 94 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP quy định rõ thời hạn giải quyết đăng ký biến động không quá 10 ngày làm việc, nhưng trên thực tế, do quy trình xác nhận nghĩa vụ tài chính (thuế, lệ phí trước bạ) chưa được điện tử hóa, việc luân chuyển hồ sơ giữa cơ quan thuế và Văn phòng đăng ký đất đai vẫn thực hiện thủ công khiến thời gian xử lý hồ sơ kéo dài, làm giảm hiệu quả của cải cách hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Nhóm thứ hai, thẩm quyền cho phép chuyển nhượng còn phân tán, chồng chéo và thiếu cơ chế phối hợp rõ ràng. *(i)* Về nguyên tắc, thẩm quyền cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với dự án bất động sản được quy định tại Điều 42 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, theo đó: đối với các dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định; đối với dự án thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ thì phải có ý kiến của Bộ Xây dựng và các bộ liên quan trước khi Thủ tướng xem xét, quyết định. Tuy nhiên, khi dự án nằm trong khu công nghiệp, việc cho phép chuyển nhượng lại thuộc phạm vi điều chỉnh của Điều 35 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP, theo đó Ban Quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế được giao thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về đầu tư và đất đai trong phạm vi khu công nghiệp. Trong nhiều trường hợp, hồ sơ phải qua cả Ban quản lý khu công nghiệp để thẩm định và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để phê duyệt, kéo dài thời gian giải quyết và làm giảm tính linh hoạt trong chuyển nhượng dự án[45]. *(ii)* Hiện nay chưa có quy định về thẩm quyền cho phép chuyển nhượng đối với các dự án do Quốc hội chấp thuận chủ trương đầu tư. Các dự án

[45] Khúc Thị Trang Nhung, Lê Ngọc Huyền (2021). Một số góp ý về dự thảo Nghị định thay thế Nghị định 82/2018/NĐ-CP quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế. *Tạp chí Khoa học Kiểm sát, số 06(53)*, tr. 51-57.

thuộc thẩm quyền của Quốc hội thường là dự án quan trọng quốc gia, có quy mô vốn đầu tư lớn, phạm vi ảnh hưởng rộng và sử dụng diện tích đất đáng kể, trong đó bao gồm không ít dự án khu công nghiệp trọng điểm. Tuy nhiên, Điều 41 và Điều 42 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 cũng như các nghị định hướng dẫn thi hành, như Nghị định số 96/2024/NĐ-CP và Nghị định số 35/2022/NĐ-CP, không đề cập đến cơ chế, trình tự hay thẩm quyền xử lý việc chuyển nhượng đối với nhóm dự án này. Sự thiếu vắng quy định điều chỉnh đã dẫn đến khoảng trống pháp lý, khiến cơ quan Nhà nước lúng túng trong việc xác định cơ quan có thẩm quyền phê duyệt khi phát sinh nhu cầu chuyển nhượng dự án. Trong thực tiễn, điều này gây ra khó khăn đáng kể cho các nhà đầu tư không đủ năng lực tài chính để tiếp tục triển khai dự án nhưng cũng không có cơ sở pháp lý rõ ràng để chuyển nhượng hợp pháp cho chủ thể khác [46].

3.1.4. Thực trạng quy định pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp

Theo quy định của Luật Đất đai 2024, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 thì chủ đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, chủ thể sử dụng đất trong khu công nghiệp được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình cho các chủ thể khác theo một trong hai phương thức là: (i) *kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật*, (ii) *chuyển nhượng dự án*. Cả hai phương thức này đều phải xác lập thông qua hợp đồng và theo hợp đồng mẫu do Bộ Xây dựng ban hành. Các bên không được thay đổi nội dung cơ bản của hợp đồng mẫu. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp về bản chất là một hợp đồng kinh doanh bất động sản, gắn liền với mục tiêu khai thác giá trị sử dụng của đất công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật, chịu sự điều chỉnh đồng thời của Luật Đất đai năm 2024, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. Việc quy định chuyển nhượng quyền

[46] Nguyễn Ngọc Biện Thùy Hương (2020). Pháp luật về chuyển nhượng dự án bất động sản - một số bất cập và hướng hoàn thiện. Trong: *Khung pháp lý cho hoạt động kinh doanh nhà chung cư và bất động sản thương mại, dịch vụ*. Tài liệu hội thảo. Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, tr. 129-140.

sử dụng đất trong khu công nghiệp phải được lập thành văn bản thể hiện bằng hình thức văn bản không chỉ mang ý nghĩa chứng cứ mà còn là điều kiện hiệu lực của giao dịch, bảo đảm tính minh bạch, xác định được đối tượng, nội dung, quyền và nghĩa vụ của các bên[47]. Quy định về hợp đồng mẫu có ý nghĩa chuẩn hóa quan hệ pháp lý, minh bạch hóa hoạt động kinh doanh bất động sản, đồng thời tạo cơ chế kiểm soát mềm. Nhà nước không trực tiếp can thiệp vào ý chí các bên tham gia giao kết, nhưng định hướng hành vi thị trường bằng khung pháp lý và công khai. Tuy nhiên, từ góc độ pháp lý, việc ràng buộc doanh nghiệp sử dụng hợp đồng mẫu đã làm giảm đáng kể quyền tự do giao kết và thỏa thuận của các bên - một nguyên tắc cơ bản của giao dịch dân sự - thương mại. Trên thực tế, chủ thể tham gia vào giao dịch quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp rất đa dạng, các dự án khu công nghiệp có quy mô, tính chất và cơ cấu đầu tư khác nhau, bao gồm cả yếu tố về hạ tầng kỹ thuật, thời hạn thuê đất và hình thức quản lý. Do đó, việc áp dụng hợp đồng mẫu làm hạn chế khả năng phản ánh đặc thù của từng giao dịch.

Về nội dung của hợp đồng: Theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Phụ lục VII Nghị định số 96/2024/NĐ-CP thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp phải bao gồm các nội dung chủ yếu: thông tin về các bên, đặc điểm thửa đất và tài sản gắn liền, thời hạn sử dụng đất, giá và phương thức thanh toán, thời điểm bàn giao đất, quyền và nghĩa vụ của các bên, quyền của bên thứ ba (nếu có), trách nhiệm vi phạm, phạt vi phạm, giải quyết tranh chấp, và các trường hợp chấm dứt hoặc hủy bỏ hợp đồng. Việc quy định cụ thể nội dung hợp đồng thể hiện nỗ lực chuẩn hóa cấu trúc giao dịch của nhà làm luật, nhằm giảm thiểu rủi ro tranh chấp và tạo thuận lợi cho công tác quản lý nhà nước. Dưới góc nhìn lý luận về hợp đồng, các điều khoản trong hợp đồng được chia thành ba nhóm: *(i)* điều khoản cơ bản; *(ii)* điều khoản

[47] Ninh Thị Hiền (2024). Kinh doanh công trình xây dựng có sẵn theo Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. Trong *Kỷ yếu Hội thảo khoa học: Luật Kinh doanh bất động sản 2023, Luật Nhà ở 2023 và những tác động đến thị trường bất động sản*. Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh. Khoa Luật Thương mại,.

thông thường; *(iii)* điều khoản tùy nghi. Khoản 2 Điều 46 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 yêu cầu hợp đồng phải có điều khoản về phạt vi phạm hợp đồng, trong khi theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì phạt vi phạm là điều khoản tùy nghi. Sự không tương thích này tạo ra xung đột pháp lý giữa luật chuyên ngành và luật chung, đặc biệt trong việc xác định hiệu lực hợp đồng nếu thiếu điều khoản phạt vi phạm. Theo nguyên tắc luật chuyên ngành được ưu tiên áp dụng, song không được trái với nguyên tắc tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận.

Quy định về công chứng, chứng thực hợp đồng: Theo quy định Điều 44 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp mà ít nhất một bên là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên. Tức các bên được quyền lựa chọn công chứng, chứng thực hoặc không, và đây không phải là điều kiện có hiệu lực của hợp đồng. Quy định này phản ánh xu hướng mở rộng quyền tự do hợp đồng, cho phép các chủ thể tự do lựa chọn hình thức giao kết phù hợp với nhu cầu và điều kiện cụ thể, phù hợp với nguyên tắc tự do, tự nguyện theo quy định của Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp giá trị rất lớn, cấu trúc pháp lý phức tạp, nên việc không bắt buộc công chứng, chứng thực có thể làm giảm mức độ an toàn pháp lý. Theo quan điểm của Trần Linh Huân và Lê Thị Châu Giang: *bất động sản là tài sản có giá trị đặc biệt lớn, liên quan trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức, hồ sơ, hợp đồng phức tạp, vì vậy, việc công chứng hoặc chứng thực hợp đồng có ý nghĩa quan trọng trong việc xác thực tính hợp pháp, minh bạch của giao dịch, đồng thời đóng vai trò như một cơ chế phòng ngừa, cảnh báo và hạn chế rủi ro. Hoạt động công chứng còn góp phần bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên, tạo cơ sở pháp lý vững chắc cho việc giải quyết tranh chấp, bảo đảm trật tự và an toàn trong thị trường*

bất động sản[48]. Từ đó có thể thấy, việc pháp luật không bắt buộc công chứng, chứng thực hợp đồng kinh doanh bất động sản là phù hợp với nguyên tắc tự do giao kết, song vấn đề phòng ngừa rủi ro cũng được đặt ra.

Về quyền và nghĩa vụ, bên chuyển nhượng có nghĩa vụ hoàn thành nghĩa vụ tài chính, bảo đảm tính pháp lý của dự án, và chịu trách nhiệm về tính chính xác của thông tin cung cấp. Bên nhận chuyển nhượng có quyền tiếp tục triển khai dự án trong phạm vi được chuyển nhượng và có nghĩa vụ đăng ký biến động đất đai.

Nhìn chung, hệ thống pháp luật điều chỉnh về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp đã cơ bản hoàn thiện, tạo hành lang pháp lý minh bạch, chuẩn hóa trình tự chuyển nhượng, đồng thời thúc đẩy tính công khai và ổn định của thị trường bất động sản công nghiệp. Một vài hạn chế như phân tích ở trên tuy không lớn, không ảnh hưởng nhiều đến các giao dịch quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, nhưng có lẽ cũng cần hoàn thiện để bảo đảm tính đồng bộ của hệ thống pháp luật hợp đồng [49].

3.1.5. Thực trạng quy định pháp luật về nghĩa vụ tài chính có liên quan đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp

3.1.5.1. Phạm vi nghĩa vụ nộp thuế thu nhập từ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp

Phạm vi nghĩa vụ nộp thuế thu nhập từ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp là một cấu trúc quan trọng trong cơ chế tài chính đất đai, phản ánh nguyên tắc công bằng trong phân bổ nguồn lực giữa Nhà nước - với tư cách chủ thể đại diện quyền sở hữu toàn dân về đất đai - và các tổ chức, cá nhân được Nhà nước trao quyền sử dụng đất. Thuế thu nhập phát sinh từ hoạt động này có bản chất là thuế trực thu, đánh vào phần thu nhập ròng hoặc giá trị gia tăng

---

[48] Trần Linh Huân, Lê Thị Châu Giang (2024). Thực trạng pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản và một số kiến nghị hoàn thiện. *Tạp chí Pháp luật và Thực tiễn, số 58,* tr. 54. https://tapchi.hul.edu.vn/index.php/jl/article/view/367

[49] Nguyễn Minh Oanh (chủ biên) (2019). *Bình luận Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành*. Nxb. Lao động.

thực tế mà chủ thể nộp thuế thu được khi thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc quyền đầu tư gắn liền với đất trong khu công nghiệp.

Nghĩa vụ tài chính trong giao dịch quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp được quy định chủ yếu trong Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, cùng các Nghị định hướng dẫn thi hành. Các văn bản này tạo khuôn khổ pháp lý thống nhất về đối tượng chịu thuế, căn cứ tính thuế, phương thức kê khai, và phạm vi nghĩa vụ nộp thuế đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp. Về phương diện pháp lý, nghĩa vụ nộp thuế thu nhập phát sinh khi có sự chuyển dịch tài sản, quyền tài sản từ một chủ thể này sang chủ thể khác. Tuy nhiên, trong khu công nghiệp, quyền sử dụng đất không mang tính tuyệt đối như đối với đất ở hoặc đất thương mại mà chỉ là quyền sử dụng có thời hạn, gắn liền với mục đích sản xuất - kinh doanh và hạ tầng kỹ thuật do nhà đầu tư xây dựng. Vì vậy, phạm vi nghĩa vụ nộp thuế thu nhập cần được xác định trên cơ sở đặc thù của quyền đầu tư gắn với quyền sử dụng đất, chứ không đơn thuần là quyền sử dụng đất độc lập.

Thứ nhất. Nghĩa vụ thuế thu nhập của cá nhân trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp

Theo khoản 2 Điều 3 Luật Thuế thu nhập cá nhân (sửa đổi năm 2024), thu nhập chịu thuế bao gồm "thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản". Quy định này có phạm vi áp dụng chung, tuy nhiên đối với quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cần được hiểu và vận dụng phù hợp với đặc điểm pháp lý riêng biệt của loại đất này. Người sử dụng đất trong khu công nghiệp chỉ được "chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản hoặc hạ tầng kỹ thuật", không được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuần túy. Như vậy, thu nhập chịu thuế trong trường hợp này không phát sinh trực tiếp từ đất mà từ quyền chuyển giao lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sử dụng đất, tài sản trên đất và hạ tầng kỹ thuật.

Giá tính thuế được xác định là giá thực tế ghi trong hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm phát sinh giao dịch. Trường hợp giá ghi trong hợp đồng thấp hơn bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố, cơ quan thuế được quyền xác định lại giá tính thuế theo bảng giá đất nhằm bảo đảm tính khách quan, công bằng và hạn chế thất thu ngân sách nhà nước. Mức thuế suất áp dụng theo Điều 16 Luật Thuế thu nhập cá nhân là 2% trên giá chuyển nhượng.

Thứ hai. Nghĩa vụ thuế thu nhập của doanh nghiệp trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp

Theo Điều 13 Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15, thu nhập chịu thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản bao gồm "thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền thuê đất và quyền thuê mặt nước". Thu nhập tính thuế được xác định bằng doanh thu từ chuyển nhượng trừ đi giá vốn và chi phí hợp lệ. Mức thuế suất hiện hành là 20% trên thu nhập tính thuế. Giá vốn của quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp được xác định căn cứ vào nguồn gốc pháp lý của đất. Nếu đất được Nhà nước cho thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, giá vốn là khoản tiền thuê đất thực tế đã nộp vào ngân sách Nhà nước; nếu đất được doanh nghiệp nhận chuyển nhượng, giá vốn là giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng hợp pháp kèm theo chứng từ thanh toán. Ngoài ra, các khoản chi phí hợp pháp khác như bồi thường, giải phóng mặt bằng, đầu tư hạ tầng, chi phí cải tạo mặt bằng được khấu trừ khi xác định thu nhập chịu thuế.

Mặc dù hệ thống pháp luật điều chỉnh thuế thu nhập (thu nhập cá nhân, thu nhập doanh nghiệp) đối với hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp đã được hình thành tương đối đầy đủ, song quá trình áp dụng trên thực tế vẫn cho thấy nhiều hạn chế và bất cập, phản ánh sự thiếu đồng bộ giữa các quy định về thuế và đất đai.

Một là, pháp luật thuế thu nhập chưa có quy định riêng điều chỉnh đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp. Quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp vốn dĩ chỉ được chuyển giao gắn liền với hạ

tầng kỹ thuật hoặc dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Về bản chất là chuyển giao quyền thuê đất gắn với dự án, quyền tài sản. Tuy nhiên các quy định hiện hành về thuế chưa có cơ chế riêng cho chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp. Khoảng trống pháp lý này gây khó khăn trong việc xác định chủ thể nộp thuế, thời điểm phát sinh nghĩa vụ thuế và căn cứ tính thu nhập chịu thuế và dẫn đến không thống nhất trong cách hiểu và áp dụng pháp luật giữa các địa phương, ảnh hưởng đến tính minh bạch của chính sách thuế và sự công bằng giữa các chủ thể thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Hai là, phương pháp xác định giá tính thuế hiện hành chưa phản ánh đúng giá trị thị trường của giao dịch chuyển nhượng, dẫn đến chênh lệch lớn giữa giá tính thuế theo quy định hành chính và giá chuyển nhượng thực tế. Theo Điều 12 Nghị định số 65/2013/NĐ-CP, giá tính thuế được xác định dựa trên giá ghi trong hợp đồng hoặc giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố, nếu giá hợp đồng thấp hơn. Trên thực tế, giá đất hành chính vẫn thấp hơn đáng kể so với giá giao dịch thực tế, đặc biệt tại các khu công nghiệp và khu đô thị phát triển. Hệ quả là nhiều trường hợp kê khai giá chuyển nhượng thấp nhằm giảm nghĩa vụ thuế, gây thất thu ngân sách và làm giảm hiệu quả điều tiết của chính sách thuế thu nhập.

Ba là, Quy định của pháp luật chưa phân định rõ ràng giữa thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản và thu nhập từ cho thuê lại đất gắn liền với hạ tầng khu công nghiệp. Theo quy định tại Điều 14 Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2025, thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản bao gồm thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất, hoặc tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, quy định này chưa làm rõ phạm vi điều chỉnh đối với trường hợp doanh nghiệp hạ tầng khu công nghiệp vừa thực hiện hoạt động đầu tư, kinh doanh hạ tầng, vừa cho thuê lại đất gắn với hạ tầng kỹ thuật. Việc chưa có quy định tách biệt trong xác định thu nhập chịu thuế đã dẫn đến sự lẫn lộn giữa thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản và thu nhập từ hoạt động đầu tư, khai thác hạ tầng. Hệ quả là căn cứ tính thuế chưa phản ánh đúng

bản chất kinh tế của từng loại hoạt động, làm phát sinh khó khăn trong việc xác định giá vốn, doanh thu, chi phí hợp lý cũng như trong việc phân bổ nghĩa vụ thuế giữa các giai đoạn đầu tư.

Bốn là, Tình trạng né tránh nghĩa vụ thuế thông qua việc hợp thức hóa giao dịch bằng hình thức hợp tác đầu tư, góp vốn hoặc ủy quyền thực hiện dự án vẫn diễn ra. Trên phương diện pháp lý, các hình thức này thường được sử dụng để chuyển giao quyền khai thác, quyền sử dụng đất hoặc lợi ích kinh tế từ đất mà không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ khai báo và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp.

3.1.5.2. Thủ tục nộp thuế thu nhập từ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp

Thủ tục nộp thuế thu nhập từ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp là cơ chế hành chính - pháp lý nhằm hiện thực hóa nghĩa vụ tài chính của tổ chức và cá nhân phát sinh thu nhập từ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc quyền đầu tư gắn với đất trong khu công nghiệp. Cơ chế này phản ánh nguyên tắc quản lý thuế hiện đại theo hướng "tự kê khai, tự nộp, tự chịu trách nhiệm", đồng thời thể hiện vai trò điều tiết của Nhà nước trong việc bảo đảm thu đúng, thu đủ, minh bạch và hiệu quả các nguồn thu ngân sách.

Theo quy định của Luật Quản lý thuế năm 2019 (sửa đổi, bổ sung năm 2024), Luật Thuế thu nhập cá nhân (sửa đổi năm 2024) và Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2025, thủ tục nộp thuế thu nhập trong lĩnh vực chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu công nghiệp được thiết kế thống nhất cho hai nhóm chủ thể chính: cá nhân và doanh nghiệp thực hiện chuyển nhượng bất động sản trong khu công nghiệp. Mặc dù về kỹ thuật thuế, các bước thực hiện có sự khác biệt, nhưng về nguyên tắc pháp lý, cả hai đều phải tuân thủ ba nội dung cơ bản: kê khai, xác định nghĩa vụ thuế và nộp thuế đúng thời hạn.

Thứ nhất. Thủ tục nộp thuế thu nhập cá nhân trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp

Theo quy định, người nộp thuế là cá nhân có nghĩa vụ kê khai thuế thu nhập cá nhân khi phát sinh giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc kê khai được thực hiện đồng thời với thời điểm nộp hồ sơ sang tên tại cơ quan đăng ký đất đai. Hồ sơ kê khai gồm tờ khai thuế theo mẫu, hợp đồng chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các chứng từ chứng minh các khoản được miễn, giảm hoặc khấu trừ thuế theo quy định. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ và Văn phòng đăng ký đất đai chuyển hồ sơ và thông tin địa chính cho cơ quan thuế. Trên cơ sở đó, cơ quan Thuế xác định giá tính thuế, ra thông báo nghĩa vụ nộp thuế. Người nộp thuế thực hiện nghĩa vụ. Thủ tục nộp thuế thu nhập cá nhân trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu công nghiệp là một trong những khâu quan trọng trong quản lý tài chính - đất đai, nhằm đảm bảo nghĩa vụ thuế được thực hiện đầy đủ, kịp thời và minh bạch.

Thứ hai. Thủ tục nộp thuế thu nhập doanh nghiệp trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp

Doanh nghiệp có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp có nghĩa vụ kê khai thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính theo từng lần phát sinh chuyển nhượng nếu hoạt động này không diễn ra thường xuyên; trường hợp doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản và thực hiện chuyển nhượng thường xuyên, việc kê khai được tiến hành theo quý, kết hợp với quyết toán cuối năm. Hồ sơ kê khai bao gồm tờ khai thuế theo mẫu quy định, hợp đồng chuyển nhượng, chứng từ xác định doanh thu, giá vốn và chi phí hợp pháp liên quan đến quyền sử dụng đất khu công nghiệp. Nếu hoạt động chuyển nhượng diễn ra tại địa bàn hành chính khác với nơi đặt trụ sở chính, doanh nghiệp có nghĩa vụ kê khai và nộp thuế tại cơ quan thuế quản lý địa bàn nơi phát sinh hoạt động chuyển nhượng. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, cơ quan thuế tiến hành xác định số thuế phải nộp trên cơ sở thu nhập tính thuế = doanh thu - giá vốn - chi phí hợp lệ (Điều 13 Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp 2025).

Về cơ bản, hệ thống pháp luật hiện hành đã quy định khá cụ thể về thủ tục liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ thế thu nhập khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp. Tuy nhiên, khi đi vào thực tiễn áp dụng, vẫn còn tồn tại nhiều vướng mắc, hạn chế làm giảm hiệu quả của thủ tục này, cả về phương diện pháp lý lẫn tổ chức thực thi:

Một là, quy trình phối hợp giữa cơ quan thuế và cơ quan đăng ký đất đai trong cơ chế "một cửa liên thông" vẫn chưa đạt hiệu quả thực chất. Theo quy định cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm chuyển toàn bộ hồ sơ sang cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ thuế. Văn phòng đăng ký đất đai, căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng, lập Phiếu chuyển thông tin địa chính gửi cho Chi cục Thuế để xác định giá tính thuế. Tuy nhiên, trên thực tế, quy trình này vẫn chủ yếu thực hiện thủ công hoặc bán điện tử, chưa được vận hành hoàn toàn trên nền tảng số thống nhất nên hồ sơ kéo dài, gây chậm trễ trong việc xác định nghĩa vụ thuế, làm giảm hiệu quả của mô hình "một cửa liên thông". Một số trường hợp còn phát sinh tình trạng hồ sơ bị trả đi trả lại giữa hai cơ quan, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của người nộp thuế và làm giảm tính minh bạch trong thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Hai là, quy định về giám sát, xác minh và cưỡng chế nghĩa vụ thuế chưa được thực thi hiệu quả, đặc biệt trong trường hợp chậm nộp hoặc kê khai sai. Theo Điều 58 Luật Quản lý thuế năm 2019, cơ quan thuế có trách nhiệm ra thông báo nộp thuế trong thời hạn năm ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, đồng thời phải gửi thông báo đến người nộp thuế trong vòng hai ngày làm việc kể từ ngày ký thông báo. Người nộp thuế có nghĩa vụ hoàn thành nộp thuế trong thời hạn ghi trên thông báo; nếu chậm nộp thì bị xử lý theo Điều 125 Luật Quản lý thuế sửa đổi năm 2024. Tuy nhiên, quy định này vẫn mang tính hình thức, chưa có cơ chế kiểm soát chặt chẽ về thời gian và phương thức thông báo. Thông tin, dữ liệu đất đai, thuế chưa đạt được tính liên thông giữa cơ quan thuế, cơ quan tài nguyên và môi trường, cơ quan tài chính và tổ chức công

chứng. Điều này khiến công tác giám sát bị phân tán, dẫn đến tình trạng xử lý chậm, cưỡng chế khó khăn và hiệu quả thu ngân sách chưa cao.

3.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp tại tỉnh Bình Dương

3.2.1. Khái quát về khu công nghiệp và thị trường quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp tại Tỉnh Bình Dương

Đến cuối năm 2023, cả nước có 414 khu công nghiệp được thành lập với tổng diện tích gần 130.000 ha. Trong số đó, 295 khu công nghiệp đã đi vào hoạt động với tổng diện tích khoảng 92.200 ha, đạt tỷ lệ lấp đầy trung bình 73%. Riêng tại các khu vực kinh tế trọng điểm phía Bắc và phía Nam, tỷ lệ này duy trì ở mức trên 82%, phản ánh xu hướng tập trung công nghiệp tại hai cực tăng trưởng lớn của cả nước[50]. Tại vùng Đông Nam Bộ thì Bình Dương là một trung tâm công nghiệp trọng điểm, đóng vai trò kết nối các cực tăng trưởng giữa Thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai và Bà Rịa - Vũng Tàu (trước hợp nhất). Trong đó các khu công nghiệp đóng vai trò then chốt trong hệ sinh thái sản xuất - dịch vụ - xuất nhập khẩu.

Thế hệ khu công nghiệp đời đầu ra đời đầu ở Bình Dương năm 1995 là các khu: Đồng An, Bình Đường, Tân Đông Hiệp, Sóng Thần. Sự ra đời và thành công của khu công nghiệp VSIP 1 được thành lập năm 1997 củng cố niềm tin và thúc đẩy sự phát triển mạnh mẽ khu công nghiệp ở Bình Dương. Theo quy hoạch đến năm 2050 Bình Dương sẽ có từ 48 – 50 khu công nghiệp với diện tích sử dụng đất lên đến 25.000 ha[51]. Đến giữa năm 2025 Bình Dương có 29 khu công nghiệp đã được thành lập với tổng diện tích 12.745,62 ha, trong đó 28 khu công nghiệp đã đi vào hoạt động với diện tích 12.045,62 ha. Tỷ lệ lấp đầy trung bình là 93,77% (năm 2023 tỷ lệ lấp đầy là 92.2%). Một số khu công nghiệp thế

[50] Hoài Lam (2024). Bất động sản công nghiệp tiếp tục "sáng cửa" trong năm 2024. *Tạp chí Một Thế giới.* https://1thegioi.vn/bat-dong-san-cong-nghiep-tiep-tuc-sang-cua-trong-nam-2024-213402.html

[51] Thủ tướng Chính phủ (2024). Quyết định số 790/QĐ-TTg ngày 03/8/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bình Dương thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

hệ đầu tiên như Bình Dường, Sóng Thần, Đồng An có tỷ lệ lấp đầy 100%. Các khu công nghiệp đã thu hút 3.190 dự án đầu tư, gồm 2.509 dự án có vốn đầu tư nước ngoài với tổng vốn đăng ký 30,466 tỷ đô la Mỹ (USD) và 689 dự án trong nước với tổng vốn đăng ký 95.181 tỷ đồng[52].

Bình Dương cũng sớm chuyển đổi mô hình khu công nghiệp sang thế hệ thứ hai: Thông minh, sinh thái, tích hợp công nghệ số, sử dụng năng lượng tái tạo, ưu tiên thu hút các doanh nghiệp khoa học công nghệ, thân thiện môi trường, hướng tới phát thải dòng bằng không. Các khu công nghiệp thế hệ thứ 2 đã được triển khai là Cây Trường 700 ha, Bàu Bàng mở rộng 380 ha. Khu công nghiệp VSIP II - A cũng ưu tiên thu hút các doanh nghiệp sử dụng công nghệ hiện đại, sử dụng năng lương tái tại, điển hình là Công ty LEGO đầu tư nhà máy 1,3 tỷ USD sử dụng 100% năng lượng tái tạo. Hình thành các khu công nghiệp chuyên sâu như khu công nghiệp chuyên ngành cơ khí (khu công nghiệp Bắc Tân Uyên 1), hay khu công nghiệp công nghệ thông tin tập trung trong khu liên hợp công nghiệp – độ thị - dịch vụ, và hiện nay khi hợp nhất vào thành phố Hồ Chí Minh thì dự án khu công nghiệp này tiếp tục được thực hiện, phát triển thành khu đô thị khoa học công nghệ phía Bắc thành phố Hồ Chí Minh nhằm định hình không gian phát triển khoa học công nghệ quy mô lớn, gắn trực tiếp với hành lang sản xuất công nghiệp cao của khu vực Bình Dương trước đây tạo thành cực tăng trưởng mới dựa trên khoa học công nghệ đổi mới sáng tạo và kinh tế số, kinh tế tri thức góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh dài hạn và vai trò dẫn dắt đầu tầu của thành phố Hồ Chí Minh cho giai đoạn mới. Trước khi hợp nhất vào Thành phố Hồ Chí Minh thì Bình Dương cũng sớm có kế hoạch di dời các khu công nghiệp thế hệ thứ nhất như Bình Đường, Đồng An, Tân Đông Hiệp ở phía Nam (Dĩ An cũ) lên phía Bắc (Bàu Bàng hiện nay) để nhường đất cho khu đô thị, dịch vụ.

[52] Ban quản lý các khu công nghiệp Bình Dương (2024). Báo cáo ngày 27/10/2024 của Ban quản lý các khu công nghiệp Bình Dương về ước thực hiện năm 2024, phương hướng nhiệm vụ năm 2025.

DANH SÁCH CÁC KHU CÔNG NGHIỆP Ở BÌNH DƯƠNG

KHU CÔNG NGHIỆP	DIỆN TÍCH (ha)	GHI CHÚ
1. Nam Tân Uyên	331	
2. Nam Tân Uyên mở rộng	346	
3. Việt Nam Singapore I	500	
4. Việt Nam Singapore II	500	
5. Việt Nam Singapore III	1.000	
6. Đất Cuốc (KSB)	212,84	
7. Tân Bình	252,5	
8. Bình An	25,9	
9. Bình Đường	16,5	
10. Sóng Thần 1	180,33	
11. Sóng Thần 2	285,38	
12. Sóng Thần 3	533	
13. Tân Đông Hiệp A	52,6	
14. Tân Đông Hiệp B	164,12	
15. Đồng An 1	126,93	
16. Đồng An 2	152	
17. Đại Đăng	274	
18. Kim Huy	213,63	
19. Phú Tân	107	
20. Mapletree	74,87	
21. Protrade	500	
22. Mai Trung	50,55	
23. Mỹ Phước 1	377	
24. Mỹ Phước 2	471	
25. Mỹ Phước 3	987	

KHU CÔNG NGHIỆP	DIỆN TÍCH (ha)	GHI CHÚ
26. Rạch Bắp	287,6	
27. Thới Hòa	202,4	
28. Việt Hương 1	36,06	
29. Việt Hương 2	250	
30. Bàu Bàng	997,74	
31. Mai Trung	50,55	

Với tính chất đa dạng, quy mô lớn, phân bổ khá đều, các khu công nghiệp ở Bình Dương tạo nên một thị trường bất động sản công nghiệp mang những đặc điểm khá riêng.

Thứ nhất, thị trường quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp tại Bình Dương mang tính phân khúc rõ rệt. Ở các khu vực đang trong quá trình đô thị hóa như Tân Uyên, Bến Cát, Bắc Tân Uyên, Bàu Bàng, Dầu Tiếng và Phú Giáo, hoạt động giao dịch quyền sử dụng đất diễn ra sôi động do quỹ đất còn nhiều và giá đất ở mức vừa phải. Ngược lại, ở khu vực trung tâm như Thủ Dầu Một, Thuận An và Dĩ An, thị trường giao dịch quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp diễn ra hạn chế vì tỷ lệ lấp đầy đạt 100%, các doanh nghiệp sản xuất ổn định, chủ đầu tư khu công nghiệp tập trung vào hoạt động khai thác hạ tầng, quyền cho thuê, cho thuê lại đất ổn định.

Thứ hai, giá trị quyền sử dụng đất khu công nghiệp tại Bình Dương khá cao, tác động đến khả năng tiếp cận đất đai của doanh nghiệp vừa và nhỏ. Ví dụ giá cho thuê quyền sử dụng đất của khu công nghiệp Đại Đăng là 65 USD/m2/50 năm. Thông thường, diện tích đất cho một doanh nghiệp sản xuất kinh doanh là hàng chục nghìn m2 trở lên, thậm chí hàng trăm nghìn m2, điều đó có nghĩa doanh nghiệp phải chi trả cho tiền sử dụng đất là hàng chục triệu USD. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong các khu công nghiệp cũng

khá cao. Đơn cử như theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng Công chứng Tân Uyên chứng thực ngày 18/8/2025, số hợp đồng 008285/2025/CCGD giữa bên chuyển nhượng là Công ty trách nhiệm hữu hạn kỹ thương Thuận Hiền và bên nhận chuyển nhượng là Công ty trách nhiệm hữu hạn New Nam Lee đối với thửa đất số 1947, tờ bản đồ số 9 trong khu công nghiệp VSIP II mở rộng có diện tích 16.189,3m2, giá chuyển nhượng là 67,8 tỷ, phần đất này bên chuyển nhượng thuê đất trả tiền thuê một lần từ công ty đầu tư hạ tầng khu công nghiệp VSIP, thời hạn sử dụng từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng đến hết thời hạn còn lại của dự án khu công nghiệp là 33 năm (năm 2058). Ngoài hàng triệu USD chi trả cho quyền sử dụng đất thì doanh nghiệp còn phải chi trả các chi phí khác cho việc sử dụng đất trong khu công nghiệp như phí quản lý, phí hạ tầng, phí môi trường, phí xử lý nước thải.

3.2.2. Kết quả đạt được từ thực tiễn thực hiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp tại Tỉnh Bình Dương

3.2.2.1. Kết quả đạt được từ thực tiễn thực hiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp theo phương thức "chuyển nhượng dự án"

Trên địa bàn tỉnh Bình Dương (trước khi hợp nhất với Thành phố Hồ Chí Minh), thực tế phát sinh nhiều thương vụ chuyển nhượng dự án bất động sản nhà ở, dự án bất động sản thương mại - dịch vụ. Ví dụ như chuyển nhượng dự án khu đô thị Mega City 3 diện tích 50 ha giữa Công ty Thiên Phú và Tập đoàn Kim Oanh. Hay thương vụ chuyển nhượng dự án Khu đô thị - nhà ở phức hợp Tân Thành Bình Dương, diện tích 18,9 ha nằm trong vùng lõi của khu đô thị - công nghiệp – dịch vụ Bình Dương (còn gọi là thành phố mới Bình Dương) mà bên chuyển nhượng là Tổng công ty Becamex IDC, bên nhận chuyển nhượng là Công ty trách nhiệm hữu hạn Sycamore, thuộc Tập đoàn Capital Land (Singapore), được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương phê duyệt chủ trương ngày 28/02/2024, giá trị chuyển nhượng dự án, tính riêng giá trị quyền sử dụng đất là

hơn 242 triệu USD, tương đương hơn 5.000 tỷ đồng, đánh dấu một trong những thương vụ bất động sản lớn nhất tại khu vực Đông Nam Bộ trong năm 2024[53]. Theo báo cáo của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương, giai đoạn 2018-2022, đã có hơn 40 dự án bất động sản được chuyển nhượng trên địa bàn tỉnh, trong đó phần lớn nằm tại các khu vực phát triển công nghiệp - đô thị như Thủ Dầu Một, Dĩ An, Tân Uyên và Bến Cát. Tổng giá trị các thương vụ chuyển nhượng dự án bất động sản trong giai đoạn 2020-2023 đạt khoảng 20.000 tỷ đồng, phản ánh quy mô và sức hấp dẫn của thị trường bất động sản gắn với quyền sử dụng đất khu công nghiệp tại địa phương này[54].

Trên thực tế theo các báo cáo của Ban quản lý khu công nghiệp tỉnh Bình Dương trong nhiều năm qua thì không ghi nhận việc chuyển nhượng dự án hay một phần dự án khu công nghiệp mặc dù việc này được pháp luật cho phép. 29 dự án khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Dương (trước đây) đều được chủ đầu tư khu công nghiệp trực tiếp quản lý, khai thác, vận hành. Trong số 29 khu công nghiệp đã hoạt động thì chỉ có khu công nghiệp Mai Trung đang làm thủ tục giải thể[55] có lẽ do hoạt động không hiệu quả. Khu công nghiệp này được thành lập năm 2004, do Doanh nghiệp tư nhân Đầu tư xây dựng và Dịch vụ Mai Trung làm chủ đầu tư, có diện tích 50,55 ha tại xã An Tây, huyện Bến Cát (trước đây). Cũng theo báo cáo số 66 nêu trên của Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Bình Dương năm 2023 về tình hình đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng các khu công nghiệp thì không có thông tin ghi nhận hoạt động của khu công nghiệp Mai Trung.

---

[53] Bá Sơn (2024). Bình Dương đón dự án bất động sản hơn 500 triệu USD vốn từ Singapore. Báo Tuổi trẻ (điện tử). https://tuoitre.vn/binh-duong-don-du-an-bat-dong-san-hon-500-trieu-usd-von-tu-singapore-2024022815373952.htm

[54] Thành Nam và C. Thắng (2025). Nhiều dự án bất động sản tại Bình Dương "cũ" vẫn "xếp hàng" chờ giải cứu. Báo Thanh tra. https://thanhtra.com.vn/nha-dat-57A4B2310/nhieu-du-an-bat-dong-san-tai-binh-duong-cu-van-xep-hang-cho-giai-cuu-fd59d7093.html

[55] Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Bình Dương (2023). Báo cáo số 66/BC-BQL ngày 27/10/2023 của Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Bình Dương báo cáo ước thực hiện năm 2023 và phương hướng năm 2024.

Có lẽ việc đầu tư cho ra đời một khu công nghiệp tốn rất nhiều công sức, thời gian dài và hoạt động kinh doanh khu công nghiệp sau khi đã hoàn chỉnh hạ tầng đem lại hiệu quả lớn cho chủ đầu tư nên dường như không có trường hợp chuyển nhượng toàn bộ hay một phần dự án khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Dương trước đây. Kết quả khảo sát giá cho thuê quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phí quản lý sử dụng hạ tầng, phí xử lý nước thải… khi hoạt động trong khu công nghiệp đem lại nguồn thu rất lớn cho chủ đầu tư khu công nghiệp. Giá cho thuê quyền sử dụng đất tùy vào khu công nghiệp nhưng dao động ở mức từ 55USD/m^2 cho đến 140 USD/m^2. Ví dụ khu công nghiệp Mỹ Phước 3 cho thuê quyền sử dụng đất là 140 USD/m^2, phí quản lý, sử dụng hạ tầng là 0,4USD/m^2, phí xử lý nước thải là 0,25USD/m^3. Khu công nghiệp Sóng Thần III cho thuê quyền sử dụng đất từ 60 đến 80USD/m^2, phí quản lý, sử dụng hạ tầng 0,3USD/m^2. Các khu công nghiệp đều có diện tích hàng trăm ha, có khu những khu công nghiệp diện tích gần một nghìn ha thì các khoản thu này đem lại cho chủ đầu tư khu công nghiệp nguồn lực tài chính rất lớn.

3.2.2.2. Kết quả đạt được từ thực tiễn thực hiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp theo phương thức "kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật" tại Tỉnh Bình Dương

Chủ đầu tư khu công nghiệp tiếp cận đất đai thông qua hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (Luật đất đai 2003), Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần hoặc Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm (Luật Đất đai 2013, Luật đất đai 2024) sau đó đầu tư hạ tầng và kinh doanh quyền sử dụng đất bằng hình thức chuyển nhượng hoặc cho thuê các thửa/lô đất cho nhà đầu tư thứ cấp để họ xây dựng nhà xưởng, công trình phục vụ cho sản xuất kinh doanh. Qua khảo sát tại Ban quản lý khu công nghiệp tỉnh Bình Dương và một số Văn phòng công chứng trên địa bàn tỉnh, đặc biệt là Văn phòng Công chứng Tân Uyên, nơi chứng thực nhiều hợp đồng, giao dịch quyền sử dụng đất và tài sản gắn liều với đất trong khu công nghiệp cho thấy hoạt động chuyển nhượng

quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp chủ yếu diễn ra giữa nhà đầu tư thứ cấp, tức người nhận chuyển nhượng, hoặc thuê lại đất của chủ đầu tư khu công nghiệp với bên thứ 3 có nhu cầu sử dụng đất trong khu công nghiệp để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Qua khảo sát ở Văn phòng công chứng Tân Uyên cho thấy phần lớn hợp đồng được công chứng ở đây là giữa các nhà đầu tư thứ cấp với nhau.

Ví dụ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê và tài sản gắn liền đất thuê giữa bên chuyển nhượng là Công ty trách nhiệm hữu hạn Shin Yo Intetnational và bên nhận chuyển nhượng là Công ty trách nhiệm hữu hạn Doanh Nghiệp Nhựa Vĩnh Quán, đất chuyển nhượng là thửa số 500, tờ bản đồ số 3, diện tích 20.943,8m^2 tại khu công nghiệp VSIP II-A phường Vĩnh Tân, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là phường Vĩnh Tân, thành phố Hồ Chí Minh) được Văn phòng công chứng Tân Uyên chứng thực ngày 23/10/2025, số công chứng 011208/2025/CCGD. Hay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê và tài sản gắn liền đất thuê giữa bên chuyển nhượng là Công ty trách nhiệm hữu hạn Thêu Sao Thiên EMB và bên nhận chuyển nhượng là Công ty trách nhiệm hữu hạn Smart & Choice Product (Việt Nam), đất chuyển nhượng là thửa số 938, tờ bản đồ số 130 (13), diện tích 2.964m^2 tại khu công nghiệp Đồng An, phường Bình Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Hòa, thành phố Hồ Chí Minh), được Văn phòng công chứng Tân Uyên chứng thực ngày 09/01/2026, số công chứng 000172/2026/CCGD.

Thực tiễn cho thấy việc thực hiện pháp luật về điều kiện đưa quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp có hạ tầng kỹ thuật vào kinh doanh tại Bình Dương đã được vận hành tương đối thống nhất, góp phần tạo ra môi trường đầu tư minh bạch, thuận lợi và ổn định. Theo quy Luật Đất đai năm 2024 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp chỉ được phép kinh doanh khi đã có hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy hoạch chi tiết được phê duyệt, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, không có

tranh chấp và còn thời hạn sử dụng đất. Trong thực tiễn áp dụng, các chủ đầu tư khu công nghiệp đã tuân thủ tương đối nghiêm túc các điều kiện này. Báo cáo của Tập đoàn Dịch vụ Bất động sản DKRA Group công bố năm 2023 cho thấy, 100% các dự án khu công nghiệp đều đáp ứng yêu cầu pháp lý về hạ tầng, quy hoạch và tiến độ đầu tư[56]. Điều này phản ánh sự chuyển biến rõ nét trong quản lý dự án bất động sản công nghiệp theo hướng chuyên nghiệp và chuẩn mực hơn so với giai đoạn trước năm 2020.

Kết quả cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai đã tạo điều kiện quan trọng để thị trường này phát triển bền vững. Bình Dương là một trong những địa phương đi đầu cả nước trong việc áp dụng mô hình "một cửa" điện tử và chuyển đổi số trong giải quyết thủ tục hành chính về đất đai. Theo báo cáo của Ủy ban nhân dân tỉnh, tỷ lệ hồ sơ đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển quyền đạt đúng hạn lên tới 98-99,73%, với trung bình mỗi năm giải quyết hơn 200.000 hồ sơ, thời gian xử lý được rút ngắn từ 1 đến 5 ngày làm việc. Tình trạng hồ sơ trễ hạn giảm xuống dưới 0,3%, thuộc nhóm thấp nhất cả nước. Trong 6 tháng đầu năm 2023, tỉnh đã cấp mới 1.465 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu và thực hiện giao, cho thuê đất 33 trường hợp với tổng diện tích 415,8 ha[57]. Việc đơn giản hóa thủ tục, tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin, cùng sự hoạt động hiệu quả của các cơ quan trung gian như Văn phòng Đăng ký đất đai, Trung tâm Phát triển quỹ đất, các Văn phòng công chứng và tổ chức định giá, đã góp phần nâng cao chỉ số tiếp cận đất đai và cải thiện môi trường đầu tư. Theo xếp hạng PCI năm 2023, Bình Dương nằm trong nhóm "Rất tốt", tăng 9 bậc so với năm trước và đứng thứ 2 cả nước về năng lực cạnh tranh cấp tỉnh.

---

[56] RealPlus (2023). Tổng quan thị trường nhà ở Bình Dương năm 2023: Phân tích và báo cáo. RealPlus. https://realplus.com.vn/vi/news/phan-tich-bao-cao/tong-quan-thi-truong-nha-o-binh-duong-nam-2023-466.html

[57] Đồng Tiến (2023). Bình Dương cấp hơn 1.400 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tạp chí Xây dựng (điện tử). https://tapchixaydung.vn/binh-duong-cap-hon-1400-giay-chung-nhan-quyen-su-dung-dat-20201224000018828.html

Nhìn chung, thực tiễn thực hiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp theo phương thức "kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật" tại Bình Dương cho thấy hiệu quả tích cực trên nhiều phương diện. Sự phát triển ổn định của thị trường, cùng với chính sách quản lý minh bạch, sự cải thiện môi trường đầu tư và việc tăng cường trách nhiệm pháp lý của các chủ thể, đã góp phần hình thành một cấu trúc thị trường bất động sản công nghiệp bền vững, hướng đến mô hình phát triển đô thị - công nghiệp tích hợp, chuẩn bị cho giai đoạn mới khi Bình Dương trở thành một phần của không gian đô thị mở rộng Thành phố Hồ Chí Minh từ giữa năm 2025.

3.2.3. Vướng mắc, bất cập phát sinh từ thực tiễn thực hiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp tại Tỉnh Bình Dương

Thực tiễn phát triển thị trường quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp tại tỉnh Bình Dương – thủ phủ công nghiệp của vùng Đông Nam Bộ phản ánh một bức tranh giao dịch quyền sử dụng đất khá sôi động. Chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất giữa chủ đầu tư khu công nghiệp với nhà đầu tư thứ cấp; chuyển nhượng, cho thuê lại quyền sử dụng đất giữa nhà đầu tư thứ cấp với bên thứ ba có nhu cầu sử dụng đất trong khu công nghiệp. Các hoạt động này vừa làm tăng giá trị quyền sử dụng đất, vừa thúc đẩy thị trường tài chính bất động sản luân chuyển và kích thích sự phát triển sản xuất kinh doanh. Bên cạnh đó, thị trường này cũng phản ánh, bộc lộ những bất cập:

Thứ nhất, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật khi chưa đủ điều kiện theo quy định pháp luật vẫn xảy ra. Tình trạng này thể hiện ở việc chủ đầu tư các dự án kinh doanh bất động sản trong khu công nghiệp tiến hành huy động vốn, ký hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, hoặc quảng bá sản phẩm khi chưa hoàn tất các điều kiện pháp lý cần thiết theo quy định tại Điều 9 và Điều 46 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, cũng như các hướng dẫn tại Điều 36 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP của Chính

phủ. Theo thông tin được Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương công bố công khai ngày 23 tháng 4 năm 2024, một số dự án bất động sản trên địa bàn chưa đủ điều kiện huy động vốn hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được xác định rõ. Theo quy định, điều kiện để được chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp không chỉ có việc hoàn chỉnh hạ tầng, mà chủ đầu tư còn phải hoàn thành các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, quyền sử dụng đất không đang trong tình trạng tranh chấp, thế chấp, rồi phải có xác nhận của Ban Quản lý các khu công nghiệp đã hoàn việc xây dựng cơ sở hạ tầng hoặc có nghiệm thu hoàn công các hạng mục hạ tầng theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt. Nhưng trên thực tế, ngay khi triển khai xây dựng hạ tầng là nhiều chủ đầu tư khu công nghiệp đã công bố thông tin và thực hiện việc huy động vốn thông qua việc ký hợp đồng nguyên tắc, hợp đồng đặt cọc giữ chỗ. Như vậy, về bản chất là đưa quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp vào giao dịch khi chưa đủ điều kiện, là một hình thức huy động vốn trái pháp luật.

Thứ hai, một vấn đề nảy sinh trong thực tiễn áp dụng pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật là việc can thiệp của Ban Quản lý các khu công nghiệp vào giao dịch quyền sử dụng đất giữa các chủ thể sử dụng đất trong khu công nghiệp. Theo quy định, chủ thể nhận chuyển nhượng hoặc thuê đất của chủ đầu tư khu công nghiệp được quyền chuyển nhượng hoặc cho thuê lại quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của mình cho bên thứ 3. Về mặt lý luận, đây là một giao dịch dân sự thì bên chuyển nhượng/hoặc cho thuê lại và bên nhận chyển nhượng/bên thuê lại sẽ thực hiện giao kết hợp đồng và công chứng tại tổ chức hành nghề công chứng. Tuy nhiên, trên thực tế, Ban Quản lý các khu công nghiệp yêu cầu ký thỏa thuận 3 bên giữa: Ban Quản lý các khu công nghiệp với bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng trước khi hai bên ký hợp đồng tại tổ chức hành nghề công chứng. Ban Quản lý các khu công nghiệp là cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện chức năng quản lý Nhà nước ở một số lĩnh vực như:

Quản lý đầu tư, quản lý quy hoạch và xây dựng, quản lý môi trường, quản lý lao động, quản lý thương mại, quản lý đất đai, bất động sản trong các khu công nghiệp. Nhưng việc Ban quản lý các khu công nghiệp xác nhận vào hợp đồng, phụ lục hợp đồng cho thuê, cho thuê lại đất hoặc yêu cầu phải được tham gia với tư cách là một chủ thể (quản lý) trong hợp đồng mang tính chất kinh tế, dân sự là không phù hợp. Trước đây, theo quy định của Luật đất đai 2003 thì các chủ thể sử dụng đất trong khu công nghiệp khi giao dịch quyền sử dụng đất có thể lựa chọn tổ chức hành nghề công chứng chứng thực cho hợp đồng liên quan đến quyền sử dụng đất hoặc xác nhận của Ban Quản lý khu công nghiệp. Nhưng từ Luật đất đai 2013 thì Ban Quản lý các khu công nghiệp không có chức năng, thẩm quyền xác nhận giao dịch này nữa. Nếu lấy lí do bên nhận chuyển nhượng/ hoặc thuê lại đất trong khu công nghiệp phải tuân thủ các quy định về ngành nghề, lĩnh vực hoạt động sản xuất theo quy hoạch được phê duyệt của từng khu công nghiệp để can thiệp vào giao dịch dân sự là không phù hợp, không đúng thẩm quyền, tạo ra thêm một thủ tục cho các bên.

Thứ ba, nhiều chủ đầu tư đã tìm cách "lách luật" thông qua hình thức góp vốn bằng quyền sử dụng đất hoặc hợp đồng hợp tác đầu tư nhưng thực chất là chuyển nhượng dự án mà không thực hiện thủ tục chuyển nhượng dự án đầu tư. Cách làm này, mặc dù giúp luân chuyển dòng vốn và khởi động lại các dự án "ngủ đông", nhưng tiềm ẩn nguy cơ thất thu thuế. Ngoài ra, một số dự án tại Bình Dương, dù đã hoàn tất quy hoạch 1/500 và được giao đất, vẫn không thể bàn giao đất cho khách hàng do chủ đầu tư cũ chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước. Điều này được ghi nhận trong báo cáo của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương năm 2024, phản ánh thực tế nhiều dự án "vướng mắc chồng chéo" giữa các cơ quan thuế, tài nguyên môi trường và xây dựng, khiến quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người mua bị đình trệ. Trên phương diện kinh tế - pháp lý, tình trạng trên cho thấy mối quan hệ giữa

năng lực tài chính của chủ đầu tư, tính pháp lý của quyền sử dụng đất và điều kiện chuyển nhượng theo quy định pháp luật chưa được điều hòa hợp lý.

Thứ tư, nhà đầu tư sau khi tiếp nhận quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp từ chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp đã rất chậm, thậm chí không triển khai dự án, sau đó chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê này cho chủ thể thứ ba. Bản chất ở đây là đầu tư bất động sản công nghiệp. Nhà đầu tư chờ bất động sản tăng giá để chuyển nhượng, thu lợi chênh lệch từ gia tăng giá trị quyền sử dụng đất chứ đất không được đưa vào phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, tức không tạo ra các giá trị tuần hoàn, ảnh hưởng đến mục tiêu phát triển sản xuất, phát triển công nghiệp. Một thực tế cũng đã xảy ra là nhà đầu tư, doanh nghiệp thuê đất trong khu công nghiệp, khi tìm được bên thuế đất mới sẽ không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hay chuyển nhượng dự án, mà thanh lý hợp đồng thuê đất với chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp để chủ đầu tư ký hợp đồng với bên thuê mới. Thực chất là có sự bắt tay tay ba trong giao dịch này và bản chất cũng là đầu đầu cơ bất động sản công nghiệp và trốn tránh nghĩa vụ tài chính với Nhà nước. Điều đó cho thấy có khoảng trống pháp luật ở đây cần bổ sung.

Trình tự, thủ tục chuyển nhượng dự án còn phức tạp, thiếu thống nhất và chưa thực sự phù hợp với yêu cầu của thực tiễn. Dù Điều 48 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Điều 62 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP đã quy định rõ về quy trình chuyển nhượng, nhưng trên thực tế tại Bình Dương, việc triển khai còn gặp nhiều vướng mắc do sự chồng chéo trong thẩm quyền giữa các cơ quan quản lý như Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường (Nay là sở Nông nghiệp và Môi trường), Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính). Thủ tục thẩm định, phê duyệt chuyển nhượng kéo dài, trong khi quy định về điều kiện chuyển giao quyền, nghĩa vụ giữa các chủ thể vẫn chưa có hướng dẫn chi tiết.

Nhiều dự án bị đình trệ, tranh chấp phát sinh kéo dài, ảnh hưởng nghiêm trọng đến môi trường đầu tư.

Quy định pháp luật hiện hành không cho phép chuyển nhượng các dự án đang có sai phạm về tiến độ hoặc nghĩa vụ tài chính đang là rào cản đáng kể đối với việc xử lý các dự án "bế tắc". Theo tinh thần các điều khoản tại Luật Đất đai năm 2024 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, các dự án chậm tiến độ, chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính, hoặc đang bị xử lý vi phạm hành chính thì không được phép chuyển nhượng. Tuy nhiên, trong thực tế, phần lớn các dự án bị đình trệ tại Bình Dương lại thuộc nhóm này. Khi chủ đầu tư không thể tiếp tục thực hiện nhưng cũng không được phép chuyển nhượng, dự án rơi vào trạng thái "đóng băng", gây thiệt hại cho cả nhà đầu tư, người mua và Nhà nước. Đây là một nghịch lý trong quá trình thực hiện pháp luật, đòi hỏi cần có cơ chế pháp lý linh hoạt hơn để "hồi sinh" các dự án dở dang, tương tự cơ chế tái cơ cấu nợ hoặc phục hồi doanh nghiệp mất khả năng thanh toán trong lĩnh vực tài chính.

Nguyên nhân chính của thực trạng phân tích nêu trên là quy định pháp luật còn có khoảng trống, giao thoa của pháp luật, các thủ tục hành chính còn qua nhiều bước, nhiều cơ quan khác nhau sự thiếu hành động kịp thời của cơ quan quản lý, sự bắt tay, lợi dụng khoảng trống pháp luật của nhiều chủ thể liên quan để trục lợi.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 3

Quy định của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp đã tạo dựng khuôn khổ pháp lý điều chỉnh mối quan hệ giữa các chủ thể sử dụng đất trong khu công nghiệp liên quan đến giao đất, cho thuê đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê lại quyền sử dụng đất góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản công nghiệp ngày càng minh bạch, hiệu quả, thu hút vốn đầu tư, phát triển công nghiệp, phát triển kinh tế xã hội.

Qua phân tích thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng phát luật cho thấy nhiều quy định liên quan đến vấn đề này còn có sự chồng lấn, có cả khoảng trống pháp luật, một số quy định chưa rõ ràng; quy định về trình tự thủ tục cũng như thực thi thủ tục hành chính còn rườm rà. Nguyên nhân chính là sự chưa đồng bộ, thống nhất và liên thông trong hệ thống pháp luật. Ngoài ra, nguyên tắc điều chỉnh pháp luật về vấn đề này nặng về hành chính; các quy định hiện hành cũng thiên về quản lý sử dụng đất thay vì quản trị một không gian pháp lý đặc thù, một hệ sinh thái phát triển công nghiệp. Những hạn chế này cho thấy pháp luật cần được hoàn thiện theo hướng phù hợp hơn với đặc thù của loại hình đất khu công nghiệp.

Tại tỉnh Bình Dương (trước đây), hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp cũng gặp những khó khăn bất cập chung. Ngoài ra, thực trạng hoạt động cho thuê, cho thuê lại, chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp ở Bình Dương còn có một thực tế là chủ đầu tư hạ tầng cho thuê lại quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhà đầu tư thứ cấp khi chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, chưa hoàn chỉnh hạ tầng theo quy định. Tình trạng chuyển nhượng trá hình thông qua hợp đồng hợp tác đầu tư hoặc chuyển nhượng phần vốn góp nhằm tránh nghĩa vụ thuế cũng đã xảy ra. Thực tế này chứng minh cho những phân tích, nhận định về pháp luật thực định là có cơ sở và củng cố thực chứng cho những đề xuất, kiến nghị hoàn thiện pháp luật.

Chương 4
ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KHU CÔNG NGHIỆP VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT TỪ THỰC TIỄN TỈNH BÌNH DƯƠNG

4.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp từ thực tiễn tỉnh Bình Dương

4.1.1. Hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp nhằm thể chế hóa quan điểm, đường lối của Đảng và chính sách của Nhà nước về phát triển khu công nghiệp

Ở Việt Nam, Đảng Cộng sản Việt Nam là lực lượng lãnh đạo Nhà nước và xã hội, do đó mọi chính sách pháp luật đều phải cụ thể hóa quan điểm, đường lối mà Đảng đề ra. Từ Đại hội VIII của Đảng (năm 1996), đường lối công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước đã được xác định là nhiệm vụ trọng tâm của thời kỳ phát triển mới, trong đó việc xây dựng và phát triển các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế là động lực chủ đạo để thúc đẩy quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hóa và hội nhập quốc tế. Nghị quyết số 23-NQ/TW ngày 22/3/2018 của Bộ Chính trị về định hướng xây dựng chính sách công nghiệp quốc gia đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045, phát triển công nghiệp được xác định là bộ phận hữu cơ của chiến lược phát triển đất nước, có mối liên kết chặt chẽ với chính sách thương mại, tài chính, khoa học - công nghệ, đào tạo nguồn nhân lực, bảo vệ môi trường và ứng phó biến đổi khí hậu. Trong đó, phát triển các vùng công nghiệp, khu công nghiệp và cụm liên kết ngành được coi là trọng tâm, là hạt nhân của chính sách công nghiệp Quốc gia.

Trên tinh thần đó, Nhà nước đã ban hành và liên tục hoàn thiện hệ thống pháp luật điều chỉnh hoạt động sử dụng đất cho phát triển khu công nghiệp. Báo cáo số 85/BC-BTNMT ngày 03 tháng 8 năm 2022 của Bộ Tài Nguyên và Môi

trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) về đánh giá tình hình thi hành Luật Đất đai năm 2013 và định hướng sửa đổi đã khẳng định chủ trương "rà soát, cắt giảm các khu công nghiệp sử dụng nhiều đất canh tác nhưng chưa có hiệu quả, đồng thời khuyến khích mở rộng các khu công nghiệp tại khu vực trung du, miền núi để phát huy hệ thống kết cấu hạ tầng giao thông và giảm áp lực tại các vùng đồng bằng". Chủ trương này phản ánh sự điều chỉnh chiến lược phát triển công nghiệp phù hợp với yêu cầu cân bằng giữa tăng trưởng kinh tế, bảo đảm an ninh lương thực và bảo vệ môi trường sinh thái.

Thứ nhất, việc hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp thể chế hóa rõ quan điểm của Đảng về vai trò chiến lược của khu công nghiệp trong quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước. Theo tinh thần Nghị quyết số 23-NQ/TW năm 2018, khu công nghiệp không chỉ là không gian sản xuất đơn thuần mà còn là "*vùng động lực phát triển công nghiệp*", nơi hình thành các cụm liên kết ngành và chuỗi giá trị công nghiệp. Do đó, hệ thống pháp luật đất đai và kinh doanh bất động sản cần bảo đảm cơ chế chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp theo hướng linh hoạt, minh bạch, vừa khuyến khích tái cơ cấu nhà đầu tư, vừa duy trì ổn định quy hoạch sử dụng đất và mục tiêu phát triển công nghiệp Quốc gia. Việc thể chế hóa định hướng này đòi hỏi các quy định pháp luật không chỉ dừng lại ở việc "*cho phép chuyển nhượng*", mà là tạo ra khuôn khổ pháp lý bảo đảm tính thông suốt, ổn định và khả năng khai thác tối đa nguồn lực đất đai cho phát triển công nghiệp.

Thứ hai, quá trình hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp bảo đảm nguyên tắc phát triển bền vững, hài hòa giữa lợi ích kinh tế, xã hội và môi trường theo đúng quan điểm của Đảng và Nhà nước. Trong Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về "Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất", Đảng đã nhấn

mạnh yêu cầu huy động và sử dụng hiệu quả nguồn lực đất đai để phát triển đất nước, song phải "bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư; bảo đảm thị trường quyền sử dụng đất phát triển lành mạnh, ngăn chặn đầu cơ và lãng phí tài nguyên". Do đó, việc hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp cần hướng đến việc kiểm soát mục đích sử dụng, ngăn ngừa đầu cơ, phân lô hoặc chuyển đổi mục đích trái phép, qua đó bảo đảm đất công nghiệp thực sự phục vụ cho sản xuất - kinh doanh, tạo việc làm và thúc đẩy phát triển bền vững.

Thứ ba, việc hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp gắn với chiến lược phát triển vùng, bảo đảm phân bố hợp lý không gian công nghiệp Quốc gia. Theo tinh thần Nghị quyết số 23-NQ/TW, việc phát triển các khu công nghiệp gắn liền với định hướng quy hoạch sử dụng đất Quốc gia, quy hoạch vùng và quy hoạch tỉnh, bảo đảm sử dụng đất có hiệu quả. Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp do đó cần bổ sung các quy định kiểm soát tính tương thích giữa việc chuyển nhượng và định hướng quy hoạch, bảo đảm rằng việc chuyển nhượng không làm phá vỡ quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt, đồng thời tạo cơ chế điều tiết phần giá trị gia tăng từ đất do chuyển nhượng để phục vụ đầu tư hạ tầng kinh tế - xã hội.

Như vậy, việc hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp không chỉ là yêu cầu kỹ thuật của quá trình điều chỉnh pháp lý, mà còn là nhiệm vụ chính trị - pháp lý nhằm thể chế hóa đầy đủ quan điểm, đường lối của Đảng về phát triển công nghiệp trong thời kỳ mới. Việc hoàn thiện pháp luật cần hướng đến quản trị một không gian pháp lý đặc thù, tạo hành lang pháp lý để vận hành một hệ sinh thái công nghiệp, thúc đẩy các khu công nghiệp thế hệ mới: sinh thái, xanh, bền vững.

4.1.2. Hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp theo hướng đảm bảo tự do ý chí của các bên tham gia giao dịch

Trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở Việt Nam, nguyên tắc tự do ý chí là một trong những nền tảng cơ bản của pháp luật về hợp đồng nói chung và pháp luật điều chỉnh giao dịch quyền sử dụng đất nói riêng. Nguyên tắc này không chỉ phản ánh quyền tự do dân sự, mà còn là cơ sở cho các chủ thể trong giao dịch dân sự, thương mại, đầu tư, đặc biệt là trong lĩnh vực chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp được tự do xác lập, thực hiện và chấm dứt hợp đồng phù hợp với nhu cầu, năng lực và mục tiêu của mỗi bên.

Thứ nhất, pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp cần được hoàn thiện theo hướng thừa nhận và bảo đảm tối đa quyền tự do thỏa thuận của các bên trong khuôn khổ pháp luật. Điều này xuất phát từ bản chất của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp là sự thỏa thuận song phương, trong đó cả bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều theo đuổi lợi ích kinh tế hợp pháp của mình. Việc bảo đảm tự do ý chí của các bên phải được hiểu là cho phép họ tự do lựa chọn đối tác, tự do xác định giá chuyển nhượng, phạm vi quyền và nghĩa vụ, hình thức hợp đồng cũng như phương thức thực hiện giao dịch, miễn là không trái với điều cấm của luật và đạo đức xã hội.

Tuy nhiên, tự do ý chí của một bên không thể được bảo đảm nếu điều đó xâm phạm đến quyền tự do ý chí của bên còn lại. Đặc biệt trong các giao dịch liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, nơi mà bên chuyển nhượng thường là các chủ đầu tư có tiềm lực tài chính, thông tin và pháp lý vượt trội, còn bên nhận chuyển nhượng thường là nhà đầu tư thứ cấp hoặc doanh nghiệp nhỏ, thì nguy cơ bất cân xứng về thông tin và mất cân bằng trong thương lượng là rất lớn. Vì vậy, để bảo đảm tự do ý chí một cách thực

chất, pháp luật cần thiết lập khuôn khổ pháp lý cân bằng, trong đó tự do của các bên được đặt trong giới hạn hợp lý, nhằm duy trì sự bình đẳng và công bằng trong quan hệ hợp đồng.

Thứ hai, pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp cần xác định rõ giới hạn sự can thiệp của Nhà nước vào giao dịch giữa các bên. Sự điều chỉnh của pháp luật đối với các giao dịch là cần thiết để bảo vệ lợi ích công cộng, nhưng sự can thiệp này phải có tính tương xứng, giới hạn và rõ ràng. Nếu can thiệp quá sâu, pháp luật sẽ làm giảm tính linh hoạt của thị trường; nếu buông lỏng quản lý, pháp luật lại không thể ngăn ngừa rủi ro pháp lý và lạm dụng hợp đồng. Tiêu chuẩn cho sự can thiệp hợp lý của Nhà nước vào giao dịch dân sự, theo lý luận pháp lý hiện đại, phải dựa trên hai tiêu chí: bảo vệ lợi ích công cộng và bảo vệ bên yếu thế[58].

Thứ ba, pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp cần hoàn thiện cơ chế giải thích hợp đồng theo hướng bảo vệ bên yếu thế nhằm bảo đảm tự do ý chí mang tính thực chất. Trong trường hợp các bên sử dụng hợp đồng mẫu thì cần được vận dụng theo hướng "giải thích điều khoản không rõ ràng có lợi cho bên nhận chuyển nhượng", bởi lẽ đây là bên ít có khả năng tác động vào nội dung hợp đồng và thường phải chấp nhận các điều khoản theo dạng "đặt sẵn". Nguyên tắc này tương đồng với nguyên tắc bảo vệ người tiêu dùng trong hợp đồng tiêu chuẩn, nhưng cần được điều chỉnh phù hợp với đặc thù của giao dịch bất động sản công nghiệp, nơi các yếu tố pháp lý và kỹ thuật có ảnh hưởng lớn đến giá trị hợp đồng[59]. Để bảo đảm tự do ý chí thực chất, pháp luật cần tăng cường cơ chế minh bạch hóa và bảo đảm tính công khai trong giao dịch. Sự minh bạch về thông tin không chỉ bảo vệ quyền tự do lựa chọn của

---

[58] Nguyễn, Thị Kim Thanh (2022). *Giới hạn tự do hợp đồng trong hoạt động thương mại theo quy định pháp luật Việt Nam.* Luận án tiến sĩ Luật học. Trường Đại học Luật Hà Nội.

[59] Nguyễn, Tấn Hoàng Hải, Trần Bảo Khanh (2024). *Quy định về hợp đồng mẫu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản*. Trong *Kỷ yếu Hội thảo khoa học: Luật kinh doanh bất động sản 2023, Luật nhà ở 2023 và những tác động đến thị trường bất động sản*. Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, Khoa Luật Thương mại.

bên nhận chuyển nhượng mà còn bảo đảm sự tự do ý chí của chủ đầu tư được thể hiện một cách trung thực, công khai và có trách nhiệm.

4.1.3. Hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp bảo đảm nguyên tắc đồng bộ, nhất quán với các lĩnh vực pháp luật khác

Trong hệ thống pháp luật Quốc gia, tính đồng bộ và nhất quán luôn được xem là nguyên tắc nền tảng, bảo đảm pháp luật là một chỉnh thể thống nhất, vận hành thông suốt, không mâu thuẫn và chồng chéo. Đối với các quy định điều chỉnh giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp thì yêu cầu về tính thống nhất, đồng bộ mang ý nghĩa đặc biệt hơn, bởi khu công nghiệp là một không gian pháp lý đặc thù, chịu sự chi phối đồng thời của pháp luật đất đai, pháp luật về đầu tư, doanh nghiệp, pháp luật về xây dựng, môi trường, pháp luật kinh doanh bất động sản, pháp luật dân sự.

Thứ nhất, việc hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp được đặt trong mối quan hệ chặt chẽ với pháp luật về đất đai, bởi quyền sử dụng đất là đối tượng trung tâm của giao dịch này. Quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp hình thành trước hết do Nhà nước chuyển giao. Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp trước hết phải phù hợp với hình thức hình thành quyền sử dụng đất của chủ thể sử dụng đất, tức chủ thể sử dụng đất được giao đất, được thuê đất hay thuê lại quyền sử dụng đất. Sự nhất quán giữa pháp luật về đất đai và pháp luật điều chỉnh hoạt động chuyển nhượng là điều kiện tiên quyết để bảo đảm tính hợp pháp của giao dịch, tránh tình trạng giao dịch dân sự bị vô hiệu do vi phạm điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thứ hai, pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp phải được thiết kế đồng bộ với pháp luật về kinh doanh bất động sản, bởi giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp về bản chất là một hình thức kinh doanh bất động sản đặc thù. Theo quy định của Luật Kinh

doanh bất động sản năm 2023 thì việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật trong khu công nghiệp là hoạt động kinh doanh bất động sản, song phải đáp ứng điều kiện về dự án, năng lực tài chính và nghĩa vụ công bố thông tin của chủ đầu tư. Nếu pháp luật đất đai chỉ tập trung vào khía cạnh quyền năng sử dụng đất, thì pháp luật kinh doanh bất động sản lại điều chỉnh hoạt động thương mại hóa quyền sử dụng đất đó. Do đó, hai hệ thống pháp luật này phải được vận hành trong sự tương thích, tránh tình trạng quy định của một lĩnh vực cho phép nhưng lĩnh vực khác lại hạn chế, dẫn đến sự mâu thuẫn trong thực thi.

Thứ ba, pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp còn có mối quan hệ hữu cơ với pháp luật về đầu tư và doanh nghiệp, bởi phần lớn các giao dịch chuyển nhượng này gắn liền với hoạt động đầu tư sản xuất, kinh doanh của các doanh nghiệp thứ cấp trong khu công nghiệp. Theo quy định của Luật Đầu tư năm 2025, nhà đầu tư có thể chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đầu tư khi đáp ứng điều kiện về năng lực của bên nhận chuyển nhượng, tuân thủ quy định về đất đai và điều kiện đầu tư của ngành, nghề có liên quan. Sự thống nhất giữa Luật Đầu tư và Luật Đất đai là cơ sở pháp lý để cơ quan có thẩm quyền thẩm định và chấp thuận giao dịch chuyển nhượng, bảo đảm tính hợp pháp của hoạt động chuyển đổi nhà đầu tư trong cùng một dự án khu công nghiệp. Nghị định số 35/2022/NĐ-CP về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế cũng khẳng định nguyên tắc này khi quy định rõ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp phải gắn liền với việc thực hiện dự án đầu tư, tránh tình trạng chuyển nhượng chỉ nhằm mục đích đầu cơ, giữ đất, hoặc trục lợi chính sách.

Như vậy, hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp phải được nhìn nhận không chỉ là việc điều chỉnh một nhóm quan hệ pháp lý riêng biệt, mà là quá trình thiết lập sự tương tác hài hòa giữa nhiều lĩnh vực pháp luật khác nhau trong một chỉnh thể thống nhất. Sự đồng bộ

và nhất quán giữa các ngành luật từ đất đai, đầu tư, doanh nghiệp, kinh doanh bất động sản, dân sự đến thuế và tài chính sẽ tạo ra nền tảng pháp lý vững chắc cho giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp diễn ra hợp pháp, minh bạch và hiệu quả.

4.1.4. Hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp cần đáp ứng yêu cầu của công cuộc đổi mới toàn diện đất nước và tác động của cuộc cách mạng công nghiệp lần thứ tư

Trong bối cảnh Việt Nam đang bước vào giai đoạn phát triển mới của công cuộc đổi mới toàn diện đất nước, việc hoàn thiện pháp luật nói chung và pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp nói riêng cần được định hướng theo yêu cầu hội nhập, hiện đại hóa và thích ứng với sự vận động mạnh mẽ của cuộc Cách mạng công nghiệp lần thứ tư. Cải cách thể chế pháp lý trong lĩnh vực đất đai và bất động sản công nghiệp không chỉ là yêu cầu tất yếu của nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa mà còn là động lực quan trọng để kiến tạo môi trường đầu tư minh bạch, năng động và có khả năng cạnh tranh quốc tế.

Thứ nhất, cần nhận thức rằng hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp hiện nay không chỉ là việc sửa đổi các quy phạm điều chỉnh một loại giao dịch kinh tế, mà còn là bước đi quan trọng trong việc xây dựng nền quản trị đất đai hiện đại dựa trên nền tảng chuyển đổi số và công nghệ dữ liệu. Luật Đất đai năm 2024 xác định "xây dựng, vận hành hệ thống thông tin đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia thống nhất, kết nối, liên thông giữa các ngành, lĩnh vực; công khai, minh bạch thông tin đất đai". Từ quy định này, yêu cầu chuyển đổi số trong lĩnh vực đất đai được xem là cực kỳ quan trọng và là cơ sở để quản lý, thực hiện các giao dịch quyền sử dụng đất, trong đó có quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp minh bạch, chính xác.

Sự tác động của Cách mạng công nghiệp lần thứ tư đã làm thay đổi căn bản phương thức sản xuất, lưu thông và quản lý tài sản, trong đó đất đai - đặc

biệt là đất công nghiệp - trở thành một dạng tài sản có thể được định danh, quản lý và giao dịch trên nền tảng công nghệ. Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, do đó, cần được hoàn thiện theo hướng số hóa toàn bộ quy trình giao dịch, từ đăng ký quyền sử dụng đất, định giá, chuyển nhượng, đến theo dõi, giám sát quá trình thực hiện hợp đồng. Khi các quy định này được thực hiện thông qua nền tảng quản trị dữ liệu đất đai điện tử kết nối giữa cơ quan quản lý Nhà nước, doanh nghiệp hạ tầng và nhà đầu tư thứ cấp thì tính công khai, minh bạch và hiệu quả quản lý sẽ được nâng cao đáng kể.

Thứ hai, hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp cần gắn với yêu cầu của quá trình chuyển đổi số quốc gia mà Chính phủ đang triển khai theo chương trình chuyển đổi số quốc gia đến năm 2030. Nghị định số 102/2024/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Đất đai đã khẳng định việc ứng dụng công nghệ thông tin, dữ liệu số, bản đồ địa chính điện tử và các nền tảng quản lý thông tin đất đai là yếu tố bắt buộc trong quản lý, khai thác và giao dịch đất đai. Điều này có nghĩa là toàn bộ dữ liệu liên quan đến dự án, quyền sử dụng đất, quy hoạch, giá đất, nghĩa vụ tài chính và tình trạng pháp lý cần được tích hợp vào hệ thống cơ sở dữ liệu số Quốc gia. Mọi giao dịch chuyển nhượng phải được thực hiện, xác nhận và lưu trữ trong môi trường số, bảo đảm khả năng truy xuất, giám sát và phòng ngừa gian lận. Sự chuyển đổi này không chỉ đơn thuần là thay đổi phương thức lưu trữ và quản lý thông tin, mà còn mang ý nghĩa cách mạng thể chế, chuyển đổi từ mô hình quản lý đất đai dựa trên hồ sơ giấy sang mô hình quản lý dựa trên dữ liệu mở, kết nối, thời gian thực và bảo đảm tính toàn vẹn thông tin bằng công nghệ mã hóa. Khi đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp sẽ diễn ra trong một hệ sinh thái pháp lý - công nghệ liên kết giữa Nhà nước, doanh nghiệp và người sử dụng đất, nơi quyền tài sản được bảo hộ bằng các cơ chế kỹ thuật số minh bạch và an toàn.

Thứ ba, hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp trong bối cảnh đổi mới toàn diện đất nước còn phải đáp ứng yêu cầu thúc đẩy đổi mới sáng tạo, khởi nghiệp và bảo đảm quyền tự do kinh doanh của các chủ thể kinh tế. Nhà nước bảo đảm quyền sử dụng đất hợp pháp là một loại tài sản, được tham gia giao dịch trên thị trường và được sử dụng làm nguồn lực đầu tư, kinh doanh. Quyền sử dụng đất khu công nghiệp không chỉ là tư liệu sản xuất vật chất mà còn là nguồn vốn đầu tư chiến lược, có thể được số hóa, định danh, thế chấp, góp vốn hoặc giao dịch thông qua nền tảng công nghệ tài chính (PropTech)[60]. Pháp luật vì thế cần tạo ra môi trường pháp lý thông thoáng, bảo đảm quyền định đoạt của nhà đầu tư, đồng thời thiết lập cơ chế kiểm soát rủi ro, bảo vệ lợi ích công cộng và người yếu thế trong thị trường.

4.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp từ thực tiễn tỉnh Bình Dương

4.2.1. Hoàn thiện quy định pháp luật về phương thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp

4.2.1.1. Hoàn thiện quy định pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp theo phương thức "kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật"

Việc hoàn thiện hệ thống pháp luật điều chỉnh giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp theo phương thức "*kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật*" là một yêu cầu khách quan, xuất phát từ tiến trình đổi mới thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa và sự hội nhập ngày càng sâu rộng của Việt Nam vào nền kinh tế toàn cầu. Phương thức này không chỉ mang ý nghĩa là một hình thức kinh doanh bất động sản đặc thù mà còn là công cụ pháp lý then chốt để khai thác hiệu quả nguồn lực đất đai,

[60] Nguyễn Phan Phương Tần (2023). Ứng dụng hợp đồng thông minh vào hoạt động kinh doanh bất động sản tại Việt Nam và những cản trở pháp lý. *Tạp chí Pháp luật và Phát triển, số 6*, tr. 39-49.

thúc đẩy phát triển hạ tầng khu công nghiệp, qua đó nâng cao năng lực cạnh tranh quốc gia trong thu hút đầu tư và phát triển công nghiệp bền vững.

Thứ nhất, hoàn thiện quy định pháp luật về chủ thể được phép thực hiện hoạt động kinh doanh quyền sử dụng đất khu công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật, bảo đảm sự bình đẳng trong tiếp cận đất đai giữa các nhóm chủ thể và phù hợp với thông lệ quốc tế.

Theo Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, phạm vi chủ thể được phép kinh doanh bất động sản đã được mở rộng, bao gồm tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài. Tuy nhiên, cần tiếp tục hoàn chỉnh theo hướng: *(i)* Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài cần được bảo đảm quyền bình đẳng trong đầu tư phát triển hạ tầng khu công nghiệp nhằm thu hút nguồn vốn và tri thức, kinh nghiệm quản lý từ cộng đồng kiều bào. *(ii)* Đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, pháp luật cần quy định rõ cơ chế thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao và khu kinh tế theo hướng mở và hậu kiểm.

Thứ hai, phân định rõ hoạt động chuyển nhượng dự án và chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật nhằm khắc phục tình trạng chồng lấn trong thực tiễn áp dụng. Sự khác biệt giữa hai hình thức này nằm ở đối tượng pháp lý của giao dịch: *chuyển nhượng dự án bao gồm việc chuyển giao toàn bộ hoặc một phần dự án đã được phê duyệt. Còn chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu công nghiệp là việc chuyển giao quyền sử dụng đối với phần đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật mà không bao gồm toàn bộ dự án*. Tuy nhiên, trong thực tế, các địa phương thường gặp khó khăn trong việc xác định rõ ranh giới giữa hai loại giao dịch này, dẫn đến tình trạng chồng chéo

hoặc lạm dụng hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất để "ẩn" việc chuyển nhượng dự án[61].

4.2.1.2. Hoàn thiện quy định pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp theo phương thức "chuyển nhượng dự án"

Chuyển nhượng dự án khu công nghiệp là cơ chế pháp lý bảo đảm lưu thông hợp pháp quyền tài sản gắn liền với đất đai, vừa là công cụ để xử lý các dự án chậm tiến độ, giải phóng nguồn lực đất đai bị "đóng băng", đồng thời bảo đảm tính liên tục và minh bạch trong phát triển hạ tầng khu công nghiệp. Luật Đất đai năm 2024, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã có hiệu lực đã quy định về nội dung này, tuy vậy việc rà soát, chuẩn hóa các quy định về chuyển nhượng dự án là cần thiết.

Thứ nhất, pháp luật cần xác định rõ nguyên tắc chuyển nhượng dự án bất động sản gắn với quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp nhằm bảo đảm tính minh bạch, thống nhất và ổn định trong quản lý nhà nước. Theo Điều 39 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, việc chuyển nhượng dự án phải bảo đảm không làm thay đổi mục tiêu, quy hoạch, nội dung và quyền lợi hợp pháp của các bên có liên quan. Trên thực tế, nhiều dự án khu công nghiệp bị chậm tiến độ do nhà đầu tư không đủ năng lực tài chính thì việc hoàn chỉnh các quy định việc cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án tạo cơ chế pháp lý để chuyển giao quyền thực hiện dự án cho nhà đầu tư mới có năng lực tốt hơn là cần thiết, theo hướng: Thiết lập quy trình phê duyệt hai cấp (1) xác nhận hoàn thành hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch, (2) thẩm định độc lập năng lực tài chính và kỹ thuật của nhà đầu tư nhận chuyển nhượng. Cơ chế này vừa bảo đảm tính liên tục và hiệu quả của dự án, vừa ngăn ngừa hành vi đầu cơ.

Thứ hai, hoàn thiện quy định về xử lý vi phạm trong hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản khu công nghiệp

[61] Nguyễn, Văn Đỉnh (2023). Đổi mới tư duy trong xây dựng Luật kinh doanh bất động sản (sửa đổi). *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp, số 15 (487)*, tr. 39-48.

Quy định hiện nay mới chỉ quy định xử phạt hành chính đối với hành vi chuyển nhượng dự án khi chưa đủ điều kiện mà chưa có cơ chế kiểm soát và chế tài "hậu chuyển nhượng". Trên thực tế, nhiều doanh nghiệp sau khi nhận chuyển nhượng dự án đã không triển khai hoạt động đầu tư, dẫn đến lãng phí nguồn lực đất đai. Do vậy, cơ chế xử phạt cần được điều chỉnh theo hướng tăng lên ở mức nghiêm khắc nhằm không chỉ mang tính răn đe mà còn góp phần bảo đảm tính công bằng và hiệu quả trong sử dụng đất công nghiệp. Bổ sung các hình thức xử phạt bổ sung, như thu hồi dự án, hoặc buộc chuyển nhượng lại cho nhà đầu tư khác có năng lực.

Thứ ba, hoàn thiện quy định về chuyển nhượng dự án gắn với quyền thuê đất trả tiền hàng năm.

Về kỹ thuật lập pháp, Luật Đất đai năm 2024 cho phép bên thuê đất trong khu công nghiệp được chuyển nhượng "quyền thuê trong hợp đồng thuê đất". Đây là bước tiến quan trọng so với Luật Đất đai năm 2013, góp phần tạo điều kiện cho các doanh nghiệp có cơ hội tiếp cận quỹ đất. Ở nội dung này cần bổ sung trong Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và Nghị định số 96/2024/NĐ-CP xác định điều kiện, trình tự và cơ quan phê duyệt việc chuyển nhượng quyền thuê đất.

4.2.2. Hoàn thiện quy định pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp

Thứ nhất, về điều kiện pháp lý của quyền sử dụng đất được phép chuyển nhượng

Theo Điều 45 Luật Đất đai năm 2024, quyền sử dụng đất chỉ được phép đưa vào giao dịch khi đáp ứng đầy đủ bốn điều kiện cơ bản: có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; đất không có tranh chấp; đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; và đất đang trong thời hạn sử dụng. Tuy nhiên, để bảo đảm tính khả thi, cần tiếp tục hoàn thiện một số nội dung cụ:

(i) Đối với điều kiện *"đất không tranh chấp",* cần chuẩn hóa quy trình xác nhận tình trạng pháp lý của thửa đất, làm rõ ba yếu tố: thời điểm xác định đất đang có tranh chấp; quy trình xác minh thông tin từ cơ quan giải quyết tranh chấp; và nghĩa vụ chứng minh của người sử dụng đất trong giao dịch.

(ii) Đối với điều kiện "*đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án*", cần được hoàn thiện khoảng trống pháp lý giữa thời điểm bản án có hiệu lực pháp luật đến thời điểm cơ quan thi hành án ra quyết định kê biên tài sản. Khoảng thời gian này người sử dụng đất vẫn có thể giao dịch – một cách lách luật để tẩu tán tài sản.

(iii) Đối với điều kiện "*đang trong thời hạn sử dụng đất*", cần được cụ thể hóa hơn trong văn bản hướng dẫn thi hành để bảo đảm quyền và nghĩa vụ của các bên trong giao dịch. Trên thực tế, nhiều khu công nghiệp được Nhà nước cho thuê đất với thời hạn từ 50 đến 70 năm, dẫn đến việc các thửa đất có thời hạn sử dụng còn lại ngắn khi được chuyển nhượng. Trong những trường hợp này, bên nhận chuyển nhượng có nguy cơ gặp rủi ro pháp lý khi thời hạn thuê đất gần hết, đặc biệt nếu việc gia hạn không được chấp thuận. Do đó, cần quy định trong Nghị định số 96/2024/NĐ-CP nghĩa vụ của bên chuyển nhượng phải thông báo rõ ràng về thời hạn sử dụng đất còn lại, cũng như quyền và nghĩa vụ pháp lý liên quan đến khả năng gia hạn.

Thứ hai, về bổ sung quy định phê duyệt đã hoàn tất hạ tầng, đủ điều kiện chuyển nhượng theo hướng phê duyệt mặc định.

Theo quy định, chủ đầu tư hạ tầng có nghĩa vụ công khai thông tin về dự án và trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất của dự án. Trên thực tế, có thể do chưa liên thông dữ liệu hoặc những lý do nào đó mà cơ quan có thẩm quyền kéo dài thời hạn phê duyệt. Để khắc phục hạn chế trên, giải pháp hoàn thiện pháp luật cần tập trung vào việc bổ sung cơ chế "phê duyệt mặc nhiên" sau khi hết thời hạn 15 ngày mà cơ quan nhà nước không có phản hồi. Nói cách khác, nếu cơ quan nhà nước không ban hành

văn bản phản hồi trong thời hạn quy định, hồ sơ đề nghị xác nhận điều kiện chuyển nhượng được coi là đủ điều kiện hợp lệ và tự động có hiệu lực pháp lý. Cách tiếp cận này phù hợp với nguyên tắc "trách nhiệm hành chính tích cực" được thừa nhận rộng rãi trong pháp luật hành chính hiện đại.

Thứ ba, về điều kiện hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật trước khi chuyển nhượng

Theo khoản 3 Điều 29 và Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp chỉ được thực hiện sau khi chủ đầu tư hoàn thành hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Quy định này tiếp tục được cụ thể hóa tại Điều 84 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, theo đó các công trình hạ tầng kỹ thuật phải được kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng chung của khu vực, bảo đảm đầy đủ các dịch vụ thiết yếu như cấp điện, cấp nước, thoát nước, giao thông nội khu, thu gom và xử lý rác thải. Đây là cơ sở pháp lý quan trọng nhằm bảo đảm rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không làm gián đoạn cấu trúc hạ tầng kỹ thuật, đồng thời duy trì tính đồng bộ của không gian công nghiệp - đô thị.

Tuy nhiên, trên phương diện lập pháp và thực tiễn thi hành, việc xác định "mức độ hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật" hiện vẫn chưa được tiêu chuẩn hóa trong hệ thống pháp luật Việt Nam. Các quy định hiện hành mới dừng ở mức mô tả định tính, dẫn đến việc cơ quan thẩm định, nghiệm thu có thể áp dụng các tiêu chí khác nhau giữa các địa phương, gây nên sự thiếu thống nhất. Cho nên, cần thiết phải chuẩn hóa hệ thống tiêu chí định lượng về mức độ hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật nhằm tạo cơ sở pháp lý thống nhất cho hoạt động nghiệm thu, xác nhận và phê duyệt điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp. Các tiêu chí định lượng cần bao quát những yếu tố cơ bản sau: *(i)* tỷ lệ diện tích đất trong khu công nghiệp đã được hoàn thiện hệ thống giao thông nội bộ so với tổng diện tích đất phát triển hạ tầng; *(ii)* tỷ lệ khu vực đã đấu nối vào hệ thống cấp điện và cấp nước khu vực; *(iii)* mức độ hoàn thiện hệ thống thoát

nước, xử lý nước thải và chất thải rắn; *(iv)* mức độ kết nối hạ tầng kỹ thuật của khu công nghiệp với hạ tầng vùng (đường giao thông chính, trạm điện, hệ thống cấp nước, thoát nước liên khu vực); *(v)* các chỉ số về năng lực vận hành và bảo trì hạ tầng sau nghiệm thu.

4.2.3. Hoàn thiện quy định pháp luật về trình tự, thủ tục và thẩm quyền cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp

Thứ nhất, Pháp luật cần được hoàn thiện theo hướng tinh gọn thủ tục hành chính, điện tử hóa quy trình và bảo đảm cơ chế liên thông dữ liệu giữa các cơ quan nhà nước. Theo Điều 9 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP, trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, chủ đầu tư có nghĩa vụ gửi văn bản thông báo kèm hồ sơ đến cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh. Hồ sơ bao gồm: quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư; quy hoạch chi tiết được phê duyệt; văn bản nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hợp đồng cung cấp dịch vụ hạ tầng thiết yếu. Trong thời hạn 15 ngày kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan có thẩm quyền phải kiểm tra và phản hồi bằng văn bản về việc đáp ứng điều kiện chuyển nhượng. Quy định này thể hiện nỗ lực của nhà làm luật trong việc kiểm soát tính hợp pháp và bảo đảm minh bạch của dự án trước khi đưa vào lưu thông. Tuy nhiên, xét trên phương diện kỹ thuật pháp lý, quy định vẫn mang tính thủ tục lặp lại, khi yêu cầu doanh nghiệp nộp lại nhiều tài liệu đã được cơ quan khác phê duyệt trong giai đoạn chấp thuận đầu tư, dẫn đến hiện tượng "tái xác nhận hành chính", làm gia tăng chi phí tuân thủ và kéo dài thời gian xử lý[62]. Để khắc phục, cần sửa đổi theo hướng quy định rõ cơ chế liên thông dữ liệu hành chính, cho phép cơ quan tiếp nhận hồ sơ truy cập trực tiếp cơ sở dữ liệu quốc gia về đầu tư, đất đai và quy hoạch (theo Điều 200 Luật Đất đai năm 2024 và Điều 6 Luật

[62] Trần Lê Đăng Phương và Nguyễn Thành Phương (2023). Pháp luật về quản lý và sử dụng đất trong khu công nghiệp - Thực trạng và hướng hoàn thiện, *Tạp chí Nghề Luật*, số 4.

Kinh doanh bất động sản năm 2023) để xác minh thông tin mà không yêu cầu doanh nghiệp cung cấp lại.

Thứ hai, về thẩm quyền cho phép chuyển nhượng và cơ chế phối hợp liên ngành. Pháp luật hiện hành cần được rà soát, phân định rõ và thống nhất thẩm quyền giữa các cơ quan quản lý đất đai, đầu tư và Ban Quản lý khu công nghiệp nhằm khắc phục tình trạng chồng chéo và phân tán trong thực thi. Theo Điều 42 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, thẩm quyền cho phép chuyển nhượng dự án bất động sản thuộc về cơ quan đã chấp thuận chủ trương đầu tư. Đối với dự án thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, thẩm quyền cho phép chuyển nhượng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cơ quan được ủy quyền. Đối với dự án thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ, việc cho phép chuyển nhượng phải có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng và các bộ quản lý ngành trước khi trình Thủ tướng xem xét, quyết định. Trong khi đó, khoản 3 Điều 35 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP lại giao Ban Quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế thẩm quyền quản lý nhà nước về đầu tư và đất đai trong phạm vi khu công nghiệp, bao gồm việc chấp thuận thay đổi chủ đầu tư dự án hạ tầng. Sự song song của hai cơ chế này dẫn đến xung đột thẩm quyền trong thực tiễn, đặc biệt trong các dự án có yếu tố liên vùng hoặc thuộc diện quản lý hỗn hợp. Để giải quyết, cần thiết lập nguyên tắc phân cấp thống nhất theo ba cấp độ: *(i)* Ban Quản lý khu công nghiệp là cơ quan đầu mối tiếp nhận, thẩm định và đề xuất; *(ii)* Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là cơ quan ra quyết định cuối cùng đối với các dự án thuộc thẩm quyền địa phương; *(iii)* Bộ Kế hoạch và Đầu tư là cơ quan thẩm định, tổng hợp và trình Thủ tướng Chính phủ đối với các dự án thuộc thẩm quyền trung ương. Đồng thời, pháp luật cần bổ sung thẩm quyền đặc thù đối với dự án khu công nghiệp thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư của Quốc hội theo Điều 30 Luật Đầu tư năm 2025, bảo đảm có cơ chế pháp lý rõ ràng cho các dự án quy mô lớn có tác động quốc gia.

Thứ ba, quy định thời hạn để hoàn tất việc chuyển giao dự án sau khi có quyết định chấp thuận chuyển nhượng: Theo quy Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 thì thời hạn để các bên ký kết và hoàn tất việc chuyển giao dự án sau khi có quyết định chấp thuận chuyển nhượng là 30 ngày. Quy định này có ý nghĩa quan trọng trong việc bảo đảm tiến độ thực hiện dự án, tính kỷ luật hành chính và quyền lợi hợp pháp của các bên liên quan. Tuy nhiên, khi Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 không quy định thời hạn này. Việc không ấn định thời hạn bắt buộc cho việc hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng đã tạo ra khoảng trống pháp lý trong quá trình áp dụng dẫn tới nguy cơ kéo dài việc bàn giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, hoặc chậm chuyển giao quyền, nghĩa vụ liên quan đến dự án. Khoảng trống này có thể làm suy giảm tính hiệu lực của quyết định cho phép chuyển nhượng, đồng thời gây khó khăn cho cơ quan quản lý trong việc giám sát và xử lý các trường hợp vi phạm nghĩa vụ hợp đồng sau khi được phê duyệt[63].

4.2.4. Hoàn thiện quy định pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu công nghiệp

Thứ nhất, hoàn thiện quy định về hình thức hợp đồng: Theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp phải được lập thành văn bản và việc công chứng hoặc chứng thực hợp đồng chỉ thực hiện khi các bên có yêu cầu. Quy định này bảo đảm nguyên tắc tính pháp định của hình thức hợp đồng, một yếu tố cấu thành điều kiện hiệu lực, là biểu hiện của xu hướng tự do hóa hình thức hợp đồng. Song đối với các giao dịch có giá trị lớn, liên quan nhiều chủ thể, việc không bắt buộc công chứng làm giảm mức độ an toàn pháp lý và khả năng chứng minh trong trường hợp tranh chấp. Do vậy, nên xem xét thiết lập cơ chế công chứng điện tử và lưu trữ hợp đồng trên nền tảng blockchain được

[63] Ngô Minh Tiến, Hoàng Anh Tuấn, và Nguyễn Thị Thanh Nhã (2024). Những hạn chế của pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản và một số kiến nghị hoàn thiện. *Tạp chí Khoa học Đại học Huế: Khoa học Xã hội và Nhân văn, 133*(6A), 165–177.

quản lý tập trung bởi Bộ Tư pháp và Bộ Nông nghiệp và Môi trường, vừa bảo đảm tính xác thực, chống giả mạo, vừa tạo cơ sở pháp lý cho hợp đồng thông minh trong tương lai.

Thứ hai, hoàn thiện nội dung của hợp đồng: Khoản 2 Điều 46 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 cùng Phụ lục VII Nghị định 96/2024/NĐ-CP đã chuẩn hóa các nội dung bắt buộc của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, bao gồm thông tin chủ thể, đối tượng, thời hạn sử dụng đất, giá cả, phương thức thanh toán, quyền - nghĩa vụ và chế tài vi phạm. Dù hướng tới mục tiêu minh bạch hóa giao dịch, song cấu trúc "đóng" này lại thu hẹp không gian tự do hợp đồng. Đặc biệt, việc bắt buộc đưa điều khoản phạt vi phạm vào hợp đồng là không tương thích với bản chất tùy nghi của chế định này theo quy định của luật Dân sự.

Thứ ba, hoàn thiện cơ chế hợp đồng mẫu và thẩm định nội dung: Theo Điều 44 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Điều 12 Nghị định 96/2024/NĐ-CP, các doanh nghiệp phải áp dụng hợp đồng theo mẫu do Bộ Xây dựng ban hành. Dù mục tiêu là chuẩn hóa và hạn chế tranh chấp, cơ chế này mới dừng lại ở mức công khai hình thức, chưa có quy trình thẩm định nội dung. Để bảo đảm hiệu lực bảo vệ pháp lý một cách thực chất trong các giao dịch bất động sản, đặc biệt là trong lĩnh vực chuyển nhượng, thuê mua hoặc phát triển nhà ở, việc thiết lập cơ chế "đăng ký và phê duyệt trước hợp đồng mẫu" là yêu cầu mang tính tất yếu. Cơ chế này nhằm bảo đảm rằng các điều khoản trong hợp đồng mẫu được sử dụng bởi các chủ thể kinh doanh bất động sản phải tuân thủ đúng quy định pháp luật, bảo vệ cân bằng lợi ích của các bên, đồng thời ngăn ngừa nguy cơ áp đặt điều khoản bất lợi đối với bên yếu thế, đặc biệt là người mua hoặc thuê. Đồng thời, việc mở rộng phạm vi áp dụng cơ chế đăng ký hợp đồng mẫu đối với giao dịch bất động sản công nghiệp là cần thiết, tương thích với Điều 28 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng năm 2023, góp phần tạo sự thống nhất và ngăn ngừa tranh chấp phát sinh trong thực tiễn.

Thứ tư, về quy định đặt cọc trong giao kết hợp đồng: Về kỹ thuật lập pháp, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã lần đầu tiên thiết lập giới hạn mức đặt cọc tối đa 5% giá trị hợp đồng đối với bất động sản hình thành trong tương lai. Quy định này nhằm kiểm soát hành vi huy động vốn sớm, bảo vệ người mua khỏi rủi ro mất vốn khi dự án chưa đủ điều kiện kinh doanh. Tuy nhiên, phạm vi áp dụng hiện mới chỉ giới hạn đối với hợp đồng mua bán bất động sản thông thường, chưa mở rộng sang các giao dịch chuyển nhượng dự án khu công nghiệp, trong khi loại hình này có quy mô tài chính lớn và mức độ rủi ro pháp lý cao hơn đáng kể. Trên phương diện lý luận, quy định giới hạn đặt cọc phản ánh nguyên tắc bảo đảm an toàn pháp lý trong giao kết hợp, đồng thời là công cụ phòng ngừa huy động vốn trái phép, một vấn đề từng được chỉ ra trong nhiều vụ việc liên quan đến dự án khu công nghiệp chưa đủ điều kiện chuyển nhượng nhưng đã nhận tiền của nhà đầu tư thứ cấp. Trong điều kiện thị trường Việt Nam đang hướng tới chuẩn hóa hành vi giao dịch, việc mở rộng phạm vi áp dụng của khoản 5 Điều 23 Luật kinh doanh bất động sản sang hợp đồng chuyển nhượng dự án trong khu công nghiệp là cần thiết để tạo sự đồng bộ trong quản lý và đảm bảo quyền lợi cân bằng giữa các bên[64].

4.2.5. Hoàn thiện quy định pháp luật về nghĩa vụ tài chính có liên quan đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp

Nghĩa vụ tài chính phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp giữ vị trí đặc biệt quan trọng, không chỉ với tư cách là công cụ thực thi nguyên tắc công bằng trong phân bổ nguồn lực đất đai, mà còn là phương thức Nhà nước thu hồi một phần giá trị gia tăng từ đất do đầu tư công, quy hoạch và phát triển hạ tầng mang lại. Việc hoàn thiện pháp luật về nghĩa vụ tài chính trong giao dịch này cần đặt trong mối tương quan tổng thể giữa pháp luật đất đai, pháp luật kinh doanh bất động sản, pháp luật thuế nhằm bảo đảm sự

[64] Nguyễn Thị Nga (2024). Hợp đồng kinh doanh bất động sản theo Luật Kinh doanh bất động sản 2023. Trong *Kỷ yếu Toạ đàm cấp Khoa: Những điểm mới của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023*. Bộ Tư pháp và Trường Đại học Luật Hà Nội.

thống nhất nội tại, tính khả thi trong áp dụng, đồng thời tương thích với chuẩn mực quốc tế về quản trị tài chính đất đai.

Thứ nhất, về phạm vi và cơ sở phát sinh nghĩa vụ tài chính trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu công nghiệp

Theo quy định, người sử dụng đất trong khu công nghiệp chỉ được chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản hạ tầng kỹ thuật hoặc dự án đầu tư hợp pháp. Như vậy, bản chất kinh tế của giao dịch chuyển nhượng không chỉ bao gồm giá trị quyền sử dụng đất mà còn bao hàm giá trị đầu tư hạ tầng kỹ thuật, dịch vụ và phần giá trị tăng thêm từ quy hoạch, kết nối hạ tầng. Do đó, nghĩa vụ tài chính cần được xác định trên cơ sở giá trị tổng hợp của quyền tài sản được chuyển giao, thay vì chỉ dựa trên giá trị quyền sử dụng đất thuần túy. Do đó, để phản ánh đúng thực chất giao dịch, cần bổ sung quy định trong Nghị định số 226/2025/NĐ-CP hướng dẫn xác định "giá trị tài sản chuyển nhượng gắn với đất khu công nghiệp" làm căn cứ tính nghĩa vụ tài chính, đồng thời tích hợp cơ chế thẩm định giá đầu tư hạ tầng trong cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia.

Thứ hai, về nghĩa vụ thuế thu nhập phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp

Luật Thuế thu nhập cá nhân năm 2024, quy định mức thuế suất từ thu nhập chuyển nhượng bất động sản (thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền thuê đất, quyền thuê mặt nước) là 2% trên tổng giá trị chuyển nhượng, bất kể có lãi hay không, trong khi Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp lại áp dụng thuế suất 20% trên thu nhập ròng (doanh thu trừ chi phí). Sự khác biệt này vi phạm nguyên tắc công bằng theo chiều ngang của pháp luật thuế, khi cùng một bản chất thu nhập nhưng bị đánh thuế theo hai phương pháp khác nhau. Do đó, cần thống nhất cơ sở tính thuế theo hướng đánh thuế trên thu nhập ròng đối với cả cá nhân và tổ chức, tức phần chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá vốn cộng chi phí đầu tư hợp lệ. Tức sửa đổi đồng bộ Luật Thuế thu nhập cá nhân và Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, quy định

cụ thể rằng thu nhập chịu thuế là phần chênh lệch giữa giá chuyển nhượng thực tế và tổng chi phí hình thành quyền tài sản gắn liền với đất. Song song, cần hoàn thiện cơ sở dữ liệu giá đất và chi phí đầu tư hạ tầng làm căn cứ định giá vốn minh bạch, khách quan.

Thứ ba, về phân loại và xử lý thu nhập đặc thù trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu công nghiệp

Pháp luật thuế vẫn đang xếp "thu nhập từ cho thuê lại quyền sử dụng đất" cùng nhóm "thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản", trong khi về bản chất, hai loại thu nhập này hoàn toàn khác nhau. Cho thuê lại quyền sử dụng đất chỉ là hành vi khai thác quyền tài sản, không làm dịch chuyển quyền sở hữu, do đó không nên đánh thuế như chuyển nhượng. Việc tách riêng "thu nhập từ cho thuê lại đất trong khu công nghiệp" thành nhóm thu nhập độc lập sẽ phản ánh đúng bản chất pháp lý của giao dịch, bảo đảm minh bạch trong quản lý thuế.

Đối với trường hợp góp vốn bằng quyền sử dụng đất, pháp luật Việt Nam vẫn coi đây là một dạng "chuyển nhượng bất động sản", dẫn đến việc áp thuế ngay tại thời điểm góp vốn. Tuy nhiên, xét về bản chất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất là chuyển quyền có điều kiện, khi chủ thể vẫn duy trì quyền sở hữu phần vốn góp tương ứng. Việc đánh thuế tại thời điểm góp vốn vi phạm nguyên tắc đánh thuế trên thu nhập hiện thực hóa. Do đó, cần tách riêng "thu nhập từ góp vốn bằng quyền sử dụng đất" thành nhóm thu nhập riêng, chỉ phát sinh nghĩa vụ thuế khi người góp vốn rút vốn, chuyển nhượng phần vốn góp hoặc chấm dứt quyền đầu tư.

4.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp từ thực tiễn tỉnh Bình Dương

4.3.1. Đối với chủ đầu tư phát triển hạ tầng khu công nghiệp

4.3.1.1. Phát triển hệ thống doanh nghiệp đầu tư bất động sản công nghiệp có năng lực tài chính bền vững

Sự phát triển của thị trường bất động sản công nghiệp Việt Nam sau năm 2024 gắn liền với quá trình tái cơ cấu nền kinh tế và chuyển dịch không gian công nghiệp vùng. Trong đó, năng lực tài chính của chủ đầu tư khu công nghiệp trở thành yếu tố then chốt quyết định hiệu quả triển khai dự án, khả năng thu hút đầu tư và mức độ bền vững của hệ sinh thái sản xuất - hạ tầng - dịch vụ liên kết.

Theo *Bộ Xây dựng* (2018), trong giai đoạn 2010-2017, hơn 60% doanh nghiệp bất động sản quy mô nhỏ tại khu vực phía Nam buộc phải rút lui khỏi thị trường do thiếu vốn lưu động và mất cân đối dòng tiền trong chu kỳ giảm tốc. Ngược lại, các tập đoàn có năng lực tài chính mạnh như Becamex IDC, VSIP, Amata và Sonadezi đã duy trì hoạt động ổn định, đóng góp quan trọng vào tái cấu trúc hạ tầng công nghiệp vùng Đông Nam Bộ. Những doanh nghiệp này không chỉ đầu tư xây dựng khu công nghiệp mà còn hình thành chuỗi cung ứng tích hợp gồm dịch vụ logistics, phát triển đô thị và hỗ trợ doanh nghiệp sản xuất, qua đó nâng cao giá trị sử dụng đất công nghiệp và hiệu quả khai thác hạ tầng.

Thực tiễn cho thấy các doanh nghiệp có nền tảng tài chính bền vững đóng vai trò trung tâm trong duy trì ổn định thị trường. Báo cáo của Becamex IDC (2024) cho thấy tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp của doanh nghiệp này đạt trên 87%, cao hơn đáng kể so với mức trung bình dưới 45% ở nhóm doanh nghiệp nhỏ (Savills Việt Nam, 2024). Các chủ đầu tư có năng lực tài chính vững vàng cũng chủ động hơn trong triển khai hạ tầng kỹ thuật, ứng dụng chuyển đổi số và phát triển khu công nghiệp sinh thái, phù hợp định hướng phát triển bền vững.

Để tăng cường hiệu quả đầu tư và tính ổn định của thị trường, cần có chính sách về tín dụng, thuế và quỹ đầu tư hạ tầng cần ưu tiên cho các doanh nghiệp có năng lực tài chính vững và cam kết đầu tư dài hạn. Đồng thời, việc công khai thông tin tài chính, định giá đất công nghiệp và giám sát nguồn vốn đầu tư phải được thực hiện minh bạch nhằm bảo đảm tính cạnh tranh và thu hút nguồn vốn xã hội hóa cho phát triển hạ tầng công nghiệp vùng.

4.3.1.2. Hoàn thiện cơ chế tín dụng và mở rộng khả năng tiếp cận vốn cho chủ đầu tư dự án bất động sản

Tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản công nghiệp hiện vẫn là điểm nghẽn lớn trong quá trình phát triển hạ tầng công nghiệp Việt Nam. Các ngân hàng thương mại duy trì chính sách kiểm soát chặt chẽ do đặc thù rủi ro cao, trong khi thị trường vốn thiếu các công cụ tài chính trung và dài hạn phù hợp. Theo *Báo cáo giám sát tài chính của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (2025),* đến tháng 01 năm 2025, tỷ lệ nợ xấu nội bảng toàn hệ thống đạt 4,3%; dư nợ tín dụng bất động sản đạt hơn 1,56 triệu tỷ đồng, tăng khoảng 20% so với cuối năm 2024. Trong đó, phần lớn nguồn vốn vẫn tập trung vào phân khúc nhà ở và thương mại, trong khi bất động sản công nghiệp chỉ chiếm khoảng 14% tổng dư nợ toàn ngành.

Theo *Hiệp hội Bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh* (HoREA, 2025), khoảng 70% khó khăn của doanh nghiệp bất động sản bắt nguồn từ vướng mắc pháp lý và thiếu vốn tín dụng. Tại các khu công nghiệp thuộc Bình Dương (trước đây) nhiều dự án, dù đã được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng chậm triển khai do không đáp ứng yêu cầu về vốn. Điều này ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ giải phóng mặt bằng, đầu tư hạ tầng và thu hút nhà đầu tư thứ cấp.

Để tháo gỡ điểm nghẽn tín dụng và tăng khả năng huy động vốn cho khu công nghiệp cần triển khai đồng bộ ba hướng chính. *Thứ nhất,* hoàn thiện cơ chế minh bạch hóa thông tin tài chính và dòng tiền dự án nhằm nâng cao khả năng đánh giá tín dụng của ngân hàng. *Thứ hai,* khuyến khích doanh nghiệp tham gia các hình thức huy động vốn thay thế như phát hành trái phiếu xanh, liên doanh - liên kết hoặc hợp tác công tư trong phát triển hạ tầng. *Thứ ba,* cần xây dựng quỹ đầu tư phát triển khu công nghiệp cấp vùng, kết hợp giữa vốn nhà nước và vốn tư nhân, tạo cơ sở tài chính dài hạn, giảm phụ thuộc vào tín dụng ngắn hạn. Việc thực hiện các giải pháp này không chỉ giúp cân bằng nguồn vốn đầu tư mà còn

góp phần ổn định thị trường tài chính và thúc đẩy quá trình công nghiệp hóa bền vững tại khu vực Thành phố Hồ Chí Minh mở rộng.

4.3.1.3. Chứng khoán hóa dự án bất động sản

Chứng khoán hóa bất động sản đang trở thành công cụ tài chính mới hỗ trợ huy động vốn cho phát triển hạ tầng công nghiệp tại Việt Nam. Việc ban hành Nghị định số 96/2024/NĐ-CP và Nghị định số 226/2025/NĐ-CP đã tạo cơ sở pháp lý cho doanh nghiệp phát hành chứng khoán dựa trên tài sản bất động sản có pháp lý rõ ràng và được định giá độc lập. Tại Bình Dương (trước đây) mô hình này bắt đầu được xem xét tại các khu công nghiệp lớn như VSIP III, Bàu Bàng mở rộng. Theo *Sở Kế hoạch và Đầu tư Bình Dương (2025)*, tổng vốn đăng ký tại các khu công nghiệp đạt khoảng 12 tỷ USD, trong đó hơn 65% là nguồn tín dụng ngân hàng. Các kênh huy động qua chứng khoán hóa mới chỉ chiếm dưới 5% tổng vốn, phản ánh thị trường còn non trẻ.

Thực tiễn triển khai cho thấy những hạn chế chủ yếu nằm ở khâu định giá, minh bạch tài chính và bảo vệ nhà đầu tư. Theo *PwC Việt Nam (2025)*, gần một nửa doanh nghiệp khu công nghiệp chưa thực hiện kiểm toán độc lập thường niên, làm giảm niềm tin của nhà đầu tư thứ cấp. Ngoài ra, thiếu cơ quan trung gian thẩm định chuyên biệt khiến việc xác định giá trị tài sản phát hành còn cảm tính. Để phát huy tiềm năng, cần thành lập trung tâm định giá và tư vấn chứng khoán hóa nhằm chuẩn hóa quy trình xác định giá trị tài sản. Đồng thời, yêu cầu công khai thông tin dự án trên hệ thống điện tử của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và gắn cơ chế giám sát độc lập đối với việc sử dụng vốn huy động. Việc khuyến khích các quỹ hưu trí, bảo hiểm và đầu tư trong nước tham gia sẽ góp phần đa dạng hóa nguồn vốn, giảm phụ thuộc vào tín dụng ngân hàng, qua đó thúc đẩy hình thành các khu công nghiệp thế hệ mới: xanh, thông minh và bền vững.

4.3.2. Đối với nhà đầu tư thứ cấp

4.3.2.1. Bảo đảm tiếp cận thông tin và tuân thủ hình thức giao dịch

Thị trường bất động sản công nghiệp Việt Nam trong những năm gần đây duy trì tốc độ tăng trưởng cao, đặc biệt tại vùng Đông Nam Bộ - khu vực chiếm trên 60% tổng diện tích khu công nghiệp cả nước (*Bộ Kế hoạch và Đầu tư, 2024*). Theo *Bộ Xây dựng (2024)*, có khoảng 22% dự án bất động sản công nghiệp tại khu vực phía Nam bị phản ánh cung cấp thông tin sai lệch hoặc không công khai hồ sơ pháp lý; riêng Bình Dương ghi nhận 11 dự án chưa hoàn tất nghĩa vụ tài chính hoặc chưa được nghiệm thu hạ tầng nhưng đã đưa vào giao dịch dẫn tới một số nhà đầu tư thứ cấp ký kết hợp đồng tại các dự án chưa được giao đất hoặc chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thực tiễn cho thấy, minh bạch hóa thông tin pháp lý dự án là điều kiện tiên quyết để thị trường vận hành ổn định và hiệu quả. *Savills Việt Nam (2024)* ghi nhận tỷ lệ lấp đầy bình quân tại các khu công nghiệp có công khai thông tin đạt 83%, cao hơn khoảng 20% so với các khu thiếu minh bạch. Kết quả này khẳng định mối tương quan trực tiếp giữa tính công khai thông tin và tính hấp dẫn, thu hút nhà đầu tư của khu công nghiệp. Do đó, cần đẩy mạnh triển khai cơ chế "một cửa điện tử" trong quản lý và công khai hồ sơ pháp lý dự án, đồng thời liên thông dữ liệu giữa *Hệ thống thông tin đất đai quốc gia và Cổng thông tin bất động sản công nghiệp địa phương*. Cơ chế này cho phép nhà đầu tư tra cứu tình trạng pháp lý, tiến độ tài chính và quy hoạch ngay từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư, góp phần giảm thiểu tranh chấp và tăng tính minh bạch thị trường. Việc nâng cao minh bạch pháp lý không chỉ là yêu cầu quản trị Nhà nước mà còn là yếu tố then chốt để củng cố niềm tin của nhà đầu tư và bảo đảm sự phát triển bền vững của thị trường bất động sản công nghiệp tại Thành phố Hồ Chí Minh mở rộng trong giai đoạn hội nhập và tái cơ cấu không gian công nghiệp hiện nay.

4.3.2.2. Nâng cao nhận thức pháp lý và năng lực sàng lọc thông tin của nhà đầu tư

Nhận thức pháp lý của nhà đầu tư là yếu tố có ảnh hưởng trực tiếp đến mức độ an toàn của giao dịch và sự ổn định của thị trường bất động sản công

nghiệp. Phần lớn nhà đầu tư chưa sử dụng các công cụ tra cứu chính thức như *hệ thống thông tin đất đai quốc gia, cổng dữ liệu doanh nghiệp Việt Nam, hệ thống công khai dự án bất động sản công nghiệp*. Việc thiếu tiếp cận và kiểm chứng thông tin pháp lý khiến nhiều giao dịch tiềm ẩn rủi ro, đặc biệt đối với các dự án đang trong giai đoạn đền bù hoặc chưa hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thực tiễn cho thấy, nhiều nhà đầu tư cá nhân và doanh nghiệp nhỏ chịu thiệt hại đáng kể do thiếu hiểu biết về quy trình pháp lý hoặc không đủ kỹ năng đánh giá tính hợp pháp của dự án. Ngược lại, các nhà đầu tư có hiểu biết pháp lý đầy đủ, chủ động sử dụng nguồn thông tin chính thống và tham vấn chuyên gia trước khi giao dịch có khả năng phòng ngừa rủi ro cao hơn, giảm thiểu thiệt hại khi xảy ra tranh chấp. Việc nâng cao nhận thức pháp lý không chỉ giúp bảo vệ quyền lợi của nhà đầu tư mà còn góp phần hình thành môi trường đầu tư công nghiệp minh bạch, an toàn và phát triển bền vững tại Thành phố Hồ Chí Minh mở rộng trong giai đoạn tái cấu trúc không gian công nghiệp hiện nay.

Để khắc phục tình trạng này, cần thiết lập cơ chế phối hợp giữa cơ quan nhà nước, doanh nghiệp và tổ chức xã hội nghề nghiệp nhằm nâng cao năng lực sàng lọc và thẩm định pháp lý của nhà đầu tư. *Hiệp hội Bất động sản Việt Nam (VNREA, 2024)* đề xuất triển khai chương trình đào tạo ngắn hạn về nhận diện rủi ro pháp lý, kỹ năng thẩm định hồ sơ dự án và tra cứu dữ liệu điện tử dành cho nhà đầu tư bất động sản công nghiệp.

4.3.2.3. Minh bạch hóa cơ chế thanh toán

Một trong những vấn đề của thị trường bất động sản công nghiệp Việt Nam hiện nay là tình trạng thiếu minh bạch trong cơ chế thanh toán. Mặc dù khung pháp lý về quản lý dòng tiền đã được hoàn thiện đáng kể, song việc thanh toán ngoài hợp đồng, giao dịch tiền mặt hoặc thông qua trung gian vẫn diễn ra phổ biến. Thực trạng này không chỉ làm gia tăng rủi ro pháp lý cho các bên tham gia giao dịch mà còn ảnh hưởng đến tính ổn định của hệ thống tài chính và thị

trường vốn. Theo *Báo cáo tài chính - tiền tệ năm 2024* của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, tỷ lệ giao dịch bất động sản được thực hiện thông qua hệ thống ngân hàng đạt 74%, tăng 18% so với năm 2021. Tuy nhiên, vẫn còn khoảng 26% giao dịch được thực hiện ngoài hệ thống ngân hàng. Phần lớn các khoản thanh toán này nhằm tránh kê khai thuế hoặc rút ngắn quy trình kiểm tra tài chính, dẫn đến rủi ro nghiêm trọng: khi phát sinh tranh chấp, bên mua khó chứng minh nghĩa vụ thanh toán, khiến hợp đồng có thể bị tuyên vô hiệu.

Thực trạng này đặt ra vấn đề bắt buộc thanh toán qua tài khoản ngân hàng theo từng giai đoạn triển khai dự án cần được xem là điều kiện tiên quyết để đảm bảo tính hợp pháp và an toàn của giao dịch. Đồng thời, cơ quan quản lý cần tăng cường thanh tra, kiểm tra và xử lý hành vi sử dụng tiền mặt trái phép trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp. Nghị định số 226/2025/NĐ-CP đã quy định mức phạt hành chính lên tới 1 tỷ đồng đối với hành vi vi phạm quy định về thanh toán ngoài hệ thống ngân hàng, đây là công cụ cần thiết để tăng cường kỷ luật tài chính và bảo đảm tính tuân thủ pháp luật trong hoạt động đầu tư.

Về dài hạn, minh bạch hóa cơ chế thanh toán sẽ góp phần ngăn ngừa gian lận, trốn thuế và rửa tiền, đồng thời củng cố niềm tin của nhà đầu tư trong và ngoài nước. Điều này không chỉ giúp nâng cao chỉ số tín nhiệm thị trường mà còn tạo nền tảng cho sự hình thành một hệ thống bất động sản công nghiệp chuyên nghiệp, ổn định và bền vững tại Thành phố Hồ Chí Minh mở rộng sau năm 2025.

4.3.3. Đối với cơ quan quản lý

Ban Quản lý khu công nghiệp là cơ quan được giao nhiệm vụ tổ chức thực hiện quản lý đầu tư, xây dựng và sử dụng đất trong khu công nghiệp. Tuy nhiên, thực tiễn giai đoạn 2020-2025 cho thấy vai trò của cơ quan này chưa được phát huy đầy đủ do thẩm quyền chưa đầy đủ, cơ chế phân cấp, phối hợp còn thiếu đồng bộ. Sự chồng lấn và phân tán thẩm quyền giữa các cơ quan trong phê duyệt, kiểm tra và giám sát dẫn đến tình trạng gián đoạn trong quản lý. Sự thiếu

đồng bộ này là một trong nhiều nguyên nhân dẫn đến các dự án trong khu công nghiệp chậm tiến độ trên hai năm do vướng mắc trong phối hợp giữa các cơ quan quản lý. Việc thẩm định hồ sơ đầu tư, kiểm tra việc sử dụng đất và giám sát hạ tầng, môi trường vẫn phụ thuộc nhiều vào ý kiến liên ngành, khiến thời gian xử lý hồ sơ kéo dài hơn quy định rất nhiều.

Để khắc phục những hạn chế này, cần thiết lập cơ chế phân quyền thực chất cho Ban Quản lý khu công nghiệp trong phạm vi quản lý đất đai, quy hoạch và bảo vệ môi trường. Ban Quản lý khu công nghiệp cần được trao quyền giám sát độc lập đối với việc kiểm tra mục đích sử dụng đất, tiến độ đầu tư và tuân thủ quy định về hạ tầng kỹ thuật, đồng thời chịu trách nhiệm trực tiếp về hiệu quả sử dụng đất trong khu công nghiệp. Việc áp dụng cơ chế đánh giá định kỳ theo tiêu chí "hiệu quả sử dụng đất - hiệu quả đầu tư - hiệu quả môi trường" sẽ giúp lượng hóa trách nhiệm quản lý, đồng thời tạo động lực cho cơ quan quản lý nâng cao năng lực điều hành. Việc củng cố vai trò và thẩm quyền của Ban Quản lý khu công nghiệp không chỉ góp phần tăng hiệu quả sử dụng đất công nghiệp mà còn bảo đảm tính thống nhất trong quản lý đầu tư và phát triển hạ tầng. Đây là yếu tố then chốt trong tiến trình xây dựng mô hình quản lý khu công nghiệp tích hợp, hiện đại và bền vững tại Thành phố Hồ Chí Minh mở rộng giai đoạn sau năm 2025.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 4

Trên cơ sở lý luận xây dựng ở Chương 2, kết quả phân tích thực trạng pháp luật, khảo sát thực tiễn áp dụng pháp luật ở Chương 3 có thể khẳng định rằng việc hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp là cần thiết.

Hoàn thiện pháp luật trên cơ sở quán triệt, thể chế hóa quan điểm của Đảng về phát triển khu công nghiệp thúc đẩy sản xuất công nghiệp, dịch vụ công nghiệp, thu hút đầu tư. Hình thành khung pháp lý đồng bộ, liên thông, khắc phục khoảng trống, điểm giao thoa của các quy định hiện hành. Chuyển từ tư duy xây dựng pháp luật để quản lý đất đai, quản lý sử dụng đất sang xây dựng và hoàn thiện pháp luật để quản trị một không gian pháp lý đặc thù phục vụ cho phát triển công nghiệp, quản lý một hệ sinh thái phát triển kinh tế.

Về kỹ thuật lập pháp, cần hoàn thiện các quy định của pháp luật hiện hành ở một số nội dung: điều kiện, trình tự thủ tục chuyển nhượng dự án và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng đúng với bản chất pháp lý của quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp. Quy định về trình tực thủ tục đơn giản, liên thông, một cửa; quy định về thẩm quyền cho phép chuyển nhượng cũng như thẩm quyền quản lý khu công nghiệp được phân định rõ ràng, một đầu mối; quy định về nghĩa vụ tài chính của các bên trong giao dịch được phân định rõ ràng đối với từng chủ thể, từng hoạt động.

Việc hoàn thiện hệ các quy định cụ thể hướng đến nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật thông qua việc các quy định về thẩm quyền của cơ quan Nhà nước, về thủ tục hành chính. Hình thành khung pháp lý liên quan đến hạ tầng số, ứng dụng công nghệ trong quản lý đất đai, quản lý khu công nghiệp.

KẾT LUẬN

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp giữ vai trò trung tâm trong việc hình thành, vận hành thị trường bất động sản công nghiệp, thúc đẩy tái cấu trúc các khu công nghiệp theo hướng sử dụng đất hiệu quả, thu hút đầu tư, thúc đẩy phát triển công nghiệp theo đúng mục tiêu. Vì vậy, việc nghiên cứu và hoàn thiện pháp luật điều chỉnh lĩnh vực này là cần thiết.

Luận án tiếp cận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu công nghiệp dưới góc độ pháp lý, phân tích mối quan hệ giữa Nhà nước, chủ đầu tư hạ tầng và nhà đầu tư thứ cấp, giữa các nhà đầu tư thứ cấp với nhau trong quan hệ giao giao đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê quyền sử dụng đất, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp. Bằng việc vận dụng các lý thuyết nghiên cứu, đặc biệt là lý thuyết vật quyền hạn chế, luận án đã làm rõ bản chất của quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp là một quyền sử dụng đất có mục đích hạn chế, được thực hiện trong một không gian pháp lý đặc thù, chịu sự chi phối đồng thời của pháp luật đất đai, pháp luật đầu tư, quy hoạch, xây dựng, môi trường, kinh doanh bất động sản. Bản chất pháp lý của chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp là chuyển giao quyền tài sản mang tính "phái sinh", phụ thuộc vào quyền của chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp và luôn gắn với triển khai dự án sản xuất kinh doanh, do vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đây đồng thời là sự chuyển giao "tư cách chủ thể" của một dự án sản xuất kinh doanh.

Qua phân tích thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng phát luật cho thấy nhiều quy định liên quan đến vấn đề này còn có sự chồng lấn, có cả khoảng trống pháp luật, một số quy định chưa rõ ràng; quy định về trình tự thủ tục cũng như thực thi thủ tục hành chính còn rườm rà. Nguyên nhân chính là sự chưa đồng bộ, thống nhất và liên thông trong hệ thống pháp luật; nguyên tắc điều chỉnh pháp luật về vấn đề này nặng về hành chính; các quy định hiện hành cũng

thiên về quản lý sử dụng đất thay vì quản trị một không gian pháp lý đặc thù, một hệ sinh thái phát triển công nghiệp. Kết quả khảo sát áp dụng pháp luật về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp ở tỉnh Bình Dương (trước hợp nhất) đã chứng minh cho những phân tích, nhận định về những hạn chế của pháp luật pháp luật thực định.

Việc hoàn thiện khung pháp lý đồng bộ, liên thông, khắc phục khoảng trống, điểm giao thoa của các quy định hiện hành để điều chỉnh giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp là cần thiết. Về tư lập pháp, chuyển từ tư duy xây dựng pháp luật để quản lý đất đai, quản lý sử dụng đất sang xây dựng và hoàn thiện pháp luật để quản trị một không gian pháp lý đặc thù phục vụ cho phát triển công nghiệp, quản lý một hệ sinh thái phát triển kinh tế. Về kỹ thuật lập pháp, hoàn thiện các quy định cụ thể của pháp luật hiện hành. Hình thành khung pháp lý liên quan đến hạ tầng số, ứng dụng công nghệ trong quản lý đất đai, quản lý khu công nghiệp.

Luận án là công trình đầu tiên nghiên cứu có hệ thống về pháp luật chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu công nghiệp từ thực tiễn tỉnh Bình Dương. Kết quả nghiên cứu góp phần làm rõ cơ sở lý luận, chỉ ra những bất cập của pháp luật hiện hành và đề xuất định hướng hoàn thiện khả thi, phù hợp với giai đoạn mới. Các kiến nghị của luận án có giá trị tham khảo đối với quá trình xây dựng, sửa đổi chính sách pháp luật về đất khu công nghiệp ở Việt Nam, đặc biệt là vùng Thàn phố Hồ Chí Minh, Đông Nam Bộ.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

I. VĂN BẢN ĐẢNG, VĂN BẢN PHÁP LUẬT, TÀI LIỆU HÀNH CHÍNH

1. Bộ Chính trị (2018). *Nghị quyết số 23-NQ/TW ngày 22/3/2018 về định hướng xây dựng chính sách phát triển công nghiệp quốc gia đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.* Hà Nội.
2. Ban Chấp hành Trung ương Đảng (2022). *Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 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.* Hà Nội.
3. Quốc hội (1987). *Luật Đất đai ngày 29/12/1987* (Lệnh số 03-LCT/HĐNN8 ngày 08/01/1988 của Hội đồng Nhà nước).
4. Quốc hội (1993). *Luật Đất đai ngày 14/7/1993* (Lệnh số 24-L/CTN ngày 24/7/1993 của Chủ tịch nước).
5. Quốc hội (2003). *Luật Đất đai, Luật số 13/2003/QH11 ngày 26/11/2003.*
6. Quốc hội (2014). *Luật Kinh doanh bất động sản, Luật số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014.*
7. Quốc hội (2015). *Bộ luật Dân sự, Bộ luật số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015.*
8. Quốc hội (2019). *Luật Quản lý thuế, Luật số 38/2019/QH14 ngày 13/6/2019.*
9. Quốc hội (2020). *Luật Doanh nghiệp, Luật số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020.*
10. Quốc hội (2020). *Luật Đầu tư, Luật số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020.*
11. Quốc hội. (2020). *Luật Bảo vệ môi trường, Luật số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020.*
12. Quốc hội (2023). *Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng, Luật số 19/2023/QH15 ngày 20/6/2023.*

13. Quốc hội (2023). *Luật Kinh doanh bất động sản, Luật số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023*.
14. Quốc hội (2024). *Luật Đất đai, Luật số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024*.
15. Quốc hội (2024). *Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, Luật số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024*.
16. Quốc hội. (2024). *Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách nhà nước, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Quản lý thuế, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Dự trữ quốc gia và Luật Xử lý vi phạm hành chính, Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024*.
17. Quốc hội (2025a). *Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật số 67/2025/QH15 ngày 14/6/2025*.
18. Quốc hội (2025b). *Luật Đầu tư, Luật số 143/2025/QH15 ngày 11/12/2025*.
19. Chính phủ (2013). *Nghị định số 65/2013/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân*.
20. Chính phủ (2021). *Nghị định số 31/2021/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.*
21. Chính phủ (2022). *Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế.*
22. Chính phủ (2024). *Nghị định số 96/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản*.
23. Chính phủ (2024). *Nghị định số 102/2024/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai*.
24. Chính phủ (2025). *Nghị định số 226/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai*.

25. Thủ tướng Chính phủ (2024). *Quyết định số 790/QĐ-TTg ngày 03/8/2024 phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bình Dương thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050*.
26. Thủ tướng Chính phủ (2020). *Quyết định số 749/QĐ-TTg ngày 03/6/2020 phê duyệt Chương trình Chuyển đổi số quốc gia đến năm 2025, định hướng đến năm 2030*.
27. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2022). *Báo cáo số 85/BC-BTNMT ngày 03/8/2022 về đánh giá tình hình thi hành Luật Đất đai năm 2013 và định hướng sửa đổi*.
28. Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Bình Dương (2023). *Báo cáo số 66/BC-BQL ngày 27/10/2023 của Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Bình Dương báo cáo ước thực hiện năm 2023 và phương hướng năm 2024.*
29. Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Bình Dương (2024). *Báo cáo ngày 27/10/2024 về ước thực hiện năm 2024 và phương hướng, nhiệm vụ năm 2025*.
30. Investment and Industrial Development Corporation. (2024). *Annual report 2024*. Becamex IDC Corp. https://becamex.com.vn/wp-content/uploads/2025/04/20250420-BCM-THE-ANNUAL-REPORT-2024.pdf

II. TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU TRONG NƯỚC

31. Cấn Văn Minh (2009). *Pháp luật về KCN ở Việt Nam trong điều kiện hội nhập kinh tế quốc tế.* Luận án tiến sĩ Luật học. Trường Đại học Luật Hà Nội.
32. Đặng Thị Phương Hoa (2021). Các giải pháp phát triển khu công nghệ cao trong điều kiện cách mạng công nghiệp 4.0. Đề tài khoa học công nghệ. Mã số 18819/2021. Viện Kinh tế Việt Nam.

33.Đỗ Xuân Trọng (2022). *Pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư trong hoạt động kinh doanh bất động sản.* Luận án Tiến sĩ Luật học. Trường Đại học Luật Hà Nội.

34.Hồ Ngọc Hiển và Phạm Thanh Tuấn (2024). Vướng mắc về chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức để đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng theo Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. Tạp chí Khoa học Trường Đại học Mở Hà Nội, số 117, 1-7. https://doi.org/10.59266/houjs.2024.428

35.Hoàng Thị Vân Anh (2022). *Nghiên cứu cơ sở lý luận và thực tiễn nhằm đề xuất hoàn thiện quy định về phân loại đất*. Viện Nghiên cứu Quản lý Đất đai - Bộ TN&MT.

36.Khúc Thị Trang Nhung (2025). *Quy chế pháp lý về khu công nghiệp ở Việt Nam.* Luận án Tiến sĩ Luật học. Trường Đại học Luật, ĐHQG Hà Nội.

37.Khúc Thị Trang Nhung, Lê Ngọc Huyền (2021). Một số góp ý về dự thảo Nghị định thay thế Nghị định 82/2018/NĐ-CP... *Tạp chí Khoa học Kiểm sát, 06(53),* 51–57.

38.Lê Bích Loan (2020). *Quy chế pháp lý Khu Công nghệ cao.* Luận án Tiến sĩ Luật Kinh tế. Trường Đại học Kinh tế - Luật, ĐHQG TP.HCM.

39.Lê Bích Loan, Nguyễn Mạnh Hùng (2020). Thực tiễn thực hiện pháp luật về trao quyền sử dụng đất cho các nhà đầu tư trong khu công nghệ cao quốc gia. Tạp chí Công Thương. https://tapchicongthuong.vn/thuc-tien-ap-dung-phap-luat-ve-trao-quyen-su-dung-dat-cho-cac-nha-dau-tu-trong-khu-cong-nghe-cao-quoc-gia-68557.htm

40.Lê Duy Khang, Bạch Ngọc Vân (2023). Góp ý hoàn thiện Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) về quy định đối với đất khu công nghiệp. *Tạp chí Luật học, Số 8.*

41.Lê Hồ Trung Hiếu & Vũ Thị Bích Hải (2023). Cơ chế giao kết hợp đồng thông minh và một số rào cản pháp lý trong pháp luật Việt Nam hiện nay. *Tạp chí Dân chủ và Pháp luật,* 11/12/2023.

42. Lê Hoàng Châu (2023). Quy định về quyền của tổ chức kinh tế sử dụng đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh nhà ở trong Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi. *Tạp chí Luật học, số 4,* 52–58.
43. Lê Hồng Hạnh (2017). Bản chất pháp lý của quyền sử dụng đất trong pháp luật Việt Nam. Tạp chí Dân chủ và Pháp luật. https://vpluatsutranluat.vn/phap-ly/ban-chat-phap-ly-cua-quyen-su-dung-dat-trong-phap-luat-viet-nam
44. Lê Ngọc Thắng (2024). Kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân theo Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. Tạp chí Ngân hàng. https://tapchinganhang.gov.vn/kinh-doanh-quyen-su-dung-dat-da-co-ha-tang-ky-thuat-trong-du-an-bat-dong-san-cho-ca-nhan-theo-luat-kinh-doanh-bat-dong-san-nam-2023-239.html
45. Lê Văn Tứ (2003). Chế độ sở hữu đất toàn dân: một số suy nghĩ. *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp điện tử*. https://lapphap.vn/Pages/TinTuc/209068/Che-do-so-huu-dat-toan-dan--mot-so-suy-nghi.html
46. Lưu Lê Hường (2023). Kinh nghiệm quốc tế về phương pháp xác định nhu cầu sử dụng đất công nghiệp trong quy hoạch phát triển. *Tạp chí Môi trường,* số Chuyên đề II/2023, 106-108.
47. Lưu Quốc Thái (2016). *Những vấn đề pháp lý về thị trường quyền sử dụng đất Việt Nam*. Nxb. Hồng Đức.
48. Lưu Trần Phương Thảo (2018). Bàn về khái niệm đất khu công nghiệp. *Tạp chí Giáo dục và Xã hội,* tháng 3/2018.
49. Lưu Trần Phương Thảo (2020). Pháp luật về cho thuê đất khu công nghiệp. *Tạp chí Nghề Luật, s*ố 12.
50. Lưu Trần Phương Thảo (2024). *Pháp luật về quản lý, sử dụng đất tại các khu công nghiệp từ thực tiễn Hà Nội.* Luận án Tiến sĩ Luật học. Trường Đại học Luật Hà Nội.

51.Ngô Huy Cương (2006). *Góp phần bàn về cải cách pháp luật ở Việt Nam hiện nay.* Nxb. Tư pháp.

52.Ngô Minh Tiến, Hoàng Anh Tuấn, Nguyễn Thị Thanh Nhã (2024). Những hạn chế của pháp luật về chuyển nhượng dự án đầu tư kinh doanh bất động sản và một số kiến nghị hoàn thiện. *Tạp chí Khoa học Đại học Huế: Khoa học Xã hội và Nhân văn*, *133*(6A), 165–177. https://doi.org/10.26459/hueunijssh.v133i6C.6974

53.Ngô Thị Hồng Ánh (2023). *Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế và thực tiễn thi hành tại Thái Nguyên.* Luận án Tiến sĩ Luật học.

54.Nguyễn Đắc Nhẫn (2020). *Nghiên cứu cơ sở khoa học, đề xuất đổi mới phương pháp luận và ứng dụng công nghệ trong công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhằm góp phần quản lý, sử dụng tài nguyên đất hiệu quả, bền vững.* Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Quốc gia mã số BĐKH.09/16-20. Viện Nghiên cứu Quản lý Đất đai, Bộ TN&MT.

55.Nguyễn Minh Ngọc (2018). Định hướng chiến lược phát triển Khu Công nghệ cao Đà Nẵng đến năm 2020, tầm nhìn 2030. Đề tài khoa học công nghệ. Mã số 15137. Trường Đại học Kinh tế Quốc dân.

56.Nguyễn Minh Oanh (chủ biên) (2019). *Bình luận Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành.* Nxb. Lao động.

57.Nguyễn Ngọc Biện Thùy Hương (2024). Quy chế pháp lý về sử dụng đất trong các khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế – Một số điểm mới của Luật Đất đai năm 2024 và bình luận. *Tạp chí Công Thương điện tử.* https://tapchicongthuong.vn/quy-che-phap-ly-ve-su-dung-dat-trong-cac-khu-cong-nghiep--khu-cong-nghe-cao--khu-kinh-te-mot-so-diem-moi-cua-luat-dat-dai-nam-2024-va-binh-luan-124010.htm

58.Nguyễn Ngọc Biện Thùy Hương (2020). Pháp luật về chuyển nhượng dự án bất động sản - một số bất cập và hướng hoàn thiện. Trong: *Khung pháp lý*

cho hoạt động kinh doanh nhà chung cư và bất động sản thương mại, dịch vụ. Tài liệu hội thảo. Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh.

59. Nguyễn Ngọc Biện Thùy Hương, Nguyễn Xuân Thông (2024). Một số điểm mới của Luật Kinh doanh bất động sản 2023 về chuyển nhượng dự án bất động sản. Trong *Kỷ yếu Hội thảo khoa học: Luật Kinh doanh bất động sản 2023, Luật Nhà ở 2023 và những tác động đến thị trường bất động sản.* Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh. Khoa Luật Thương mại.
60. Nguyễn Ngọc Điện (2009). *Giáo trình Luật La Mã.* Nxb. Chính trị Quốc gia.
61. Nguyễn Ngọc Điện (2011). Lợi ích của việc xây dựng chế định vật quyền đối với việc hoàn thiện hệ thống pháp luật tài sản. *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp,* số 2+3.
62. Nguyễn Ngọc Minh (2016). *Pháp luật về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong sử dụng đất.* Luận án Tiến sĩ Luật học. Trường Đại học Luật Hà Nội.
63. Nguyễn Phan Phương Tần (2023). Ứng dụng hợp đồng thông minh vào hoạt động kinh doanh bất động sản tại Việt Nam và những cản trở pháp lý. *Tạp chí Pháp luật và Phát triển,* số 6, 39–49.
64. Nguyễn Quang Tuyến (2016). Vài suy nghĩ về sở hữu toàn dân đối với đất đai. *Tạp chí Nhà nước và Pháp luật,* số 1.
65. Nguyễn Quang Tuyến (2020). *Bình luận khoa học Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi, bổ sung năm 2020).* Nxb. Chính trị Quốc gia Sự thật.
66. Nguyễn Quang Tuyến (2024). Tổng quan về Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. *Trong Kỷ yếu Tọa đàm cấp Khoa: Những điểm mới của Luật Kinh doanh bất động sản*.Trường Đại học Luật Hà Nội.
67. Nguyễn Tấn Hoàng Hải, Trần Bảo Khanh (2024). *Quy định về hợp đồng mẫu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản*. Trong *Kỷ yếu Hội thảo khoa học: Luật kinh doanh bất động sản 2023, Luật nhà ở 2023 và những tác động đến*

thị trường bất động sản. Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, Khoa Luật Thương mại.

68. Nguyễn Thành Luân (2018). Bản chất pháp lý của quyền sử dụng đất ở Việt Nam. *Tạp chí Toà án nhân dân* (điện tử). https://tapchitoaan.vn/ban-chat-phap-ly-cua-quyen-su-dung-dat-o-viet-nam

69. 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.

70. 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

71. Nguyễn Thị Kiều Oanh (2014). Một số vấn đề pháp lý về chuyển nhượng dự án bất động sản. *Tạp chí Khoa học Pháp lý,* 2/2014.

72. Nguyễn Thị Kim Thanh (2022). *Giới hạn tự do hợp đồng trong hoạt động thương mại theo quy định pháp luật Việt Nam.* Luận án tiến sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

73. Nguyễn Thị Nga (2024). Hợp đồng kinh doanh bất động sản theo Luật Kinh doanh bất động sản 2023. Trong *Kỷ yếu Toạ đàm cấp Khoa: Những điểm mới của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023*. Bộ Tư pháp và Trường Đại học Luật Hà Nội.

74. Nguyễn Thị Nga (chủ biên) (2024) *Pháp luật về chuyển nhượng, góp vốn các dự án bất động sản của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản*. Nxb. Chính trị Quốc gia Sự thật.

75. Nguyễn Thị Vân Anh (2022). Một số vấn đề pháp lý về chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của doanh nghiệp nhà nước kinh doanh bất động sản. *Tạp chí Nghề Luật, số 11,* 19–23.

76. 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.

77. Nguyễn Thùy Trang (2016). Quyền sử dụng đất: Một số quan điểm tiếp cận và đề xuất hướng giải quyết trong khoa học pháp lý của Việt Nam. Tạp chí Khoa học Pháp lý, số 4, 57-64.
78. Nguyễn Văn Cừ, Trần Thị Huệ (2017). *Bình luận khoa học Bộ luật Dân sự năm 2015 của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.* Nxb. Công an nhân dân.
79. Nguyễn Văn Đỉnh (2023). Đổi mới tư duy trong xây dựng Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi. *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp, số 15(487)*, 39–48.
80. Nguyễn Văn Hiến (2017). Chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam Luận án tiến sĩ Luật học. Học viện Khoa học xã hội.
81. Ninh Thị Hiền (2017). Pháp luật về trao quyền sử dụng đất từ Nhà nước cho các chủ thể kinh doanh bất động sản tại Việt Nam. Luận án tiến sĩ luật học. Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh.
82. Ninh Thị Hiền (2017). *Pháp luật về trao quyền sử dụng đất từ Nhà nước cho các chủ thể kinh doanh bất động sản tại Việt Nam*. Luận án Tiến sĩ Luật học. Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh.
83. Ninh Thị Hiền (2024). Kinh doanh công trình xây dựng có sẵn theo Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. Trong *Kỷ yếu Hội thảo khoa học: Luật Kinh doanh bất động sản 2023, Luật Nhà ở 2023 và những tác động đến thị trường bất động sản*. Khoa Luật Thương mại. Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh.
84. Phạm Thị Minh Trang (2024). Kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. *Tạp chí Pháp luật và thực tiễn, (60), 64, 64-79*. https://tapchi.hul.edu.vn/index.php/jl/article/view/413
85. Trần Lê Đăng Phương, Nguyễn Thành Phương. (2023). Pháp luật về quản lý và sử dụng đất trong khu công nghiệp – Thực trạng và hướng hoàn thiện. *Tạp chí Nghề Luật, số 4*.

86. Trần Linh Huân, Lê Thị Châu Giang. (2024). Thực trạng pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản và một số kiến nghị hoàn thiện. Tạp chí Pháp luật và Thực tiễn, số 58. https://tapchi.hul.edu.vn/index.php/jl/article/view/367
87. Trần Linh Huân, Phạm Thị Hồng Tâm. (2023). Hoàn thiện quy định pháp luật về hệ thống thông tin đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai trong dự thảo Luật Đất đai sửa đổi. *Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, số 375,* 10–15.
88. Trần Linh Huân, Lê Thị Châu Giang (2024). Thực trạng pháp luật về hợp đồng kinh doanh bất động sản và một số kiến nghị hoàn thiện. *Tạp chí Pháp luật và Thực tiễn, số 58,* tr. 54. https://tapchi.hul.edu.vn/index.php/jl/article/view/367
89. Trần Quang Huy (2017). *Bình luận chế định quản lý nhà nước về đất đai trong Luật Đất đai năm 2013.* Nxb. Tư pháp.
90. Trần Quang Huy (2022). Kinh doanh bất động sản tại khu công nghiệp, khu công nghệ cao và khu kinh tế – Một số kiến nghị hoàn thiện. Tạp chí Luật học, số 5, 114-124
91. Trần Quốc Toản (chủ biên) (2013). *Đổi mới quan hệ sở hữu đất đai: Lý luận và thực tiễn*. Nxb. Chính trị Quốc gia.
92. Trần Thị Hạnh Nhân, Nguyễn Thị Lý (2024). Những điểm mới của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 về chuyển nhượng dự án bất động sản. Trong *Kỷ yếu Hội thảo cấp Khoa: Những điểm mới của pháp luật về giao dịch dân sự liên quan đến bất động sản*. Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, Khoa Luật Dân sự.
93. Trần Xuân Tây (2024). *Pháp luật về điều phối đất đai ở Việt Nam*. Luận án tiến sĩ Luật học. Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh.
94. Trường Đại học Luật Hà Nội (2018). *Giáo trình Luật Đất đai.* Nxb. Công an Nhân dân.

95. Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh và Bộ Kế hoạch và Đầu tư. (2014). *Kỷ yếu Hội thảo khoa học quốc tế Phát triển đặc khu kinh tế kinh nghiệm và cơ hội.* Hạ Long.
96. Võ Trung Tín, Trương Văn Quyền (2020). Một số bất cập trong quy định pháp luật về chuyển nhượng dự án bất động sản. Trong *Khung pháp lý cho hoạt động kinh doanh nhà chung cư và bất động sản thương mại dịch vụ*. Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh.
97. Vũ Quang. (2022). Các quy định của Luật Đất đai năm 2013 về quản lý và sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu kinh tế, khu chế xuất, khu công nghệ cao: Thực trạng và kiến nghị. Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp, 4 (452).
98. Vũ Thị Hồng Yến (2024). Những điểm mới của Luật Kinh doanh bất động sản về giao dịch dân sự liên quan đến bất động sản. Trong *Kỷ yếu hội thảo cấp khoa Những điểm mới của pháp luật về giao dịch dân sự liên quan đến bất động sản.* Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh.
99. Vũ Văn Phúc (chủ biên) (2013). *Những vấn đề về sở hữu, quản lý và sử dụng đất đai trong giai đoạn hiện nay.* Nxb. Chính trị Quốc gia Sự thật.

III. VĂN BẢN PHÁP LUẬT VÀ TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU NƯỚC NGOÀI

100. European Parliament and Council of the European Union. (2022). *Directive (EU) 2022/2464 of 14 December 2022 amending Regulation (EU) No 537/2014, Directives 2004/109/EC, 2006/43/EC and 2013/34/EU, as regards corporate sustainability reporting*. *Official Journal of the European Union, L 322*, 15–80. https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2022/2464/oj
101. Coase, R. H. (1960). The problem of social cost. *The Journal of Law and Economics, 3*, 1–44. https://doi.org/10.1086/466560

102. Farvacque, C., & McAuslan, P. (1992). *Reforming urban land policies and institutions in developing countries* (Urban Management Programme Policy Paper No. 5). World Bank. https://documents1.worldbank.org/curated/en/257481468763516241/pdf/Reforming-urban-land-policies-and-institutions-in-developing-countries.pdf
103. Harvey, J., & Jowsey, E. (2004). *Urban land economics* (6th ed.). Palgrave Macmillan.
104. Kim, K. S., & Gallent, N. (2000). Industrial land planning and development in South Korea: Current problems and future directions. *Third World Planning Review, 22*(3), 289–311. Thông tin số tập, số báo và trang được xác nhận qua Liverpool University Press.
105. Locke, J. (1823). *Two treatises of government* (New ed., corrected; original work published 1690). Thomas Tegg; W. Sharpe and Son. https://www.yorku.ca/comninel/courses/3025pdf/Locke.pdf
106. Organisation for Economic Co-operation and Development. (2017). *The governance of land use in OECD countries: Policy analysis and recommendations*. OECD Publishing. https://doi.org/10.1787/9789264268609-en
107. Stein, G. M. (2006). Acquiring land use rights in today's China: A snapshot from on the ground. *UCLA Pacific Basin Law Journal, 24*(1), 1–50. https://ir.law.utk.edu/utklaw_facpubs/389/
108. Stein, G. M. (2016). Chinese real estate law and the law and development theory: Comparing law and practice. *Florida State University Journal of Transnational Law & Policy, 25*(1), 1–25. https://ir.law.fsu.edu/jtlp/vol25/iss1/1/
109. Stiglitz, J. E. (1981). Pareto optimality and competition. *The Journal of Finance, 36*(2), 235–251. https://doi.org/10.1111/j.1540-6261.1981.tb00437.x

110. United Nations Human Settlements Programme. (2020). *World cities report 2020: The value of sustainable urbanization—Key findings and messages*. UN-Habitat. https://unhabitat.org/sites/default/files/2020/11/world_cities_report_2020_abridged_version.pdf

111. United Nations Industrial Development Organization. (2019). *International guidelines for industrial parks*. UNIDO. https://www.unido.org/sites/default/files/files/2019-11/International_Guidelines_for_Industrial_Parks.pdf

112. Xie, L., Narayanan, B., Lee, C. Y., & Ching, T. Y. (2025). Long-term planning in Singapore: A collaborative modeling approach for integrated planning of land use and transportation. *International Journal on Smart and Sustainable Cities*, Article 2571003. https://doi.org/10.1142/S2972426025710035

IV. TRANG WEB, BÁO CHÍ VÀ TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ PHỔ THÔNG

113. Ánh Dương (2025). *Bình Dương: Bất động sản liền kề khu công nghiệp "hút" giới đầu tư.* Truy cập tại: https://cafef.vn/binh-duong-bat-dong-san-lien-ke-khu-cong-nghiep-hut-gioi-dau-tu-188250107091905418.chn

114. Bá Sơn. (2024, February 28). Bình Dương đón dự án bất động sản hơn 500 triệu USD vốn từ Singapore. *Tuổi Trẻ Online*. https://tuoitre.vn/binh-duong-don-du-an-bat-dong-san-hon-500-trieu-usd-von-tu-singapore-2024022815373952.htm

115. Đinh Minh Tuấn (2024). *Lật tẩy chiêu lách thuế trong chuyển nhượng bất động sản. Tạp chí Pháp luật.* https://tapchikinhtetaichinh.vn/lat-tay-chieu-lach-thue-trong-chuyen-nhuong-bat-dong-san-61509.html

116. Đồng Tiến. (2023, 3 tháng 8). Bình Dương cấp hơn 1.400 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. *Tạp chí Xây dựng*. https://tapchixaydung.vn/binh-duong-cap-hon-1400-giay-chung-nhan-quyen-su-dung-dat-20201224000018828.html
117. Hạnh Nguyễn (2023). *Phát triển Khu kinh tế, Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp: Thực trạng, cơ hội, thách thức và vai trò của Kiểm toán Nhà nước*. https://www.tuyengiao.vn/phat-trien-khu-kinh-te-khu-cong-nghiep-cum-cong-nghiep-thuc-trang-co-hoi-thach-thuc-va-vai-tro-cua-kiem-toan-nha-nuoc-151250
118. Hoài Lam. (2024). Bất động sản công nghiệp tiếp tục "sáng cửa" trong năm 2024. *Một Thế Giới*. https://1thegioi.vn/bat-dong-san-cong-nghiep-tiep-tuc-sang-cua-trong-nam-2024-213402.html
119. Minh Triết (2022). *Bình Dương gỡ vướng cho khu đô thị Mega City và Golden B của Kim Oanh Group.* https://theleader.vn/binh-duong-go-vuong-cho-khu-do-thi-mega-city-va-golden-b-cua-kim-oanh-group-d15315.html
120. N. Như – Đ. Mừng (2023). *Hàng loạt sai phạm về đất đai tại tỉnh Bình Dương.* https://cand.com.vn/dieu-tra-theo-don-ban-doc/hang-loat-sai-pham-ve-dat-dai-tai-tinh-binh-duong-i699367/
121. Phạm Thạch (2023). *Bình Dương: Nhiều dự án phát triển nhà ở thương mại huy động vốn trái phép.* https://kinhtemoitruong.vn/binh-duong-nhieu-du-an-phat-trien-nha-o-thuong-mai-huy-dong-von-trai-phep-81363.html
122. Phùng Sỹ Sơn (2024). *Sở Xây dựng Bình Dương cung cấp thông tin nhiều dự án bất động sản.* https://www.nguoiduatin.vn/so-xay-dung-binh-duong-thong-tin-nhieu-du-an-chua-du-phap-ly-a660510.html
123. RealPlus (2023). *Tổng quan thị trường nhà ở Bình Dương năm 2023.* https://realplus.com.vn/vi/news/phan-tich-bao-cao/tong-quan-thi-truong-nha-o-binh-duong-nam-2023-466.html

124. RealPlus. (2024, 5 tháng 3). *Tổng quan thị trường nhà ở Bình Dương năm 2023*. https://realplus.com.vn/vi/news/phan-tich-bao-cao/tong-quan-thi-truong-nha-o-binh-duong-nam-2023-466.html
125. Thanh Hà (2023). *Bình Dương: 105 dự án được bán nhà ở hình thành trong tương lai.* https://tapchicongthuong.vn/binh-duong--105-du-an-duoc-ban-nha-o-hinh-thanh-trong-tuong-lai-110135.htm
126. Thành Nam & C. Thắng (2025). *Nhiều dự án bất động sản tại Bình Dương "cũ" vẫn "xếp hàng" chờ giải cứu.* https://thanhtra.com.vn/nha-dat-57A4B2310/nhieu-du-an-bat-dong-san-tai-binh-duong-cu-van-xep-hang-cho-giai-cuu-fd59d7093.html
127. Thành Nam, C. Thắng (2025, 16 tháng 10). Nhiều dự án bất động sản tại Bình Dương "cũ" vẫn "xếp hàng" chờ giải cứu. *Báo Thanh tra*. https://thanhtra.com.vn/nha-dat-57A4B2310/nhieu-du-an-bat-dong-san-tai-binh-duong-cu-van-xep-hang-cho-giai-cuu-fd59d7093.html
128. Thảo Nguyên (2022). *Khóc ròng bên các dự án bất động sản ở Bình Dương.* https://cafef.vn/khoc-rong-ben-cac-du-an-bat-dong-san-o-binh-duong-20220110092703287.chn
129. Tiểu Thúy (2023). *Những dự án bất động sản nào ở Bình Dương đủ điều kiện chuyển nhượng?* https://tieudung.kinhtedothi.vn/bat-dong-san/nhung-du-an-bat-dong-san-nao-o%C2%A0binh-duong-du-dieu-kien-chuyen-nhuong-71975.html
130. Trần Duyệt Ngọc (2024). *Phát triển các khu công nghiệp ở tỉnh Bình Dương – điểm đột phá để phát triển kinh tế hiện nay.* https://www.quanlynhanuoc.vn/2024/09/10/phat-trien-cac-khu-cong-nghiep-o-tinh-binh-duong-diem-dot-pha-de-phat-trien-kinh-te-hien-nay/
131. Trúc Đào (2024). *Bảng giá đất ở Bình Dương cao nhất hơn 52 triệu đồng/m².* https://thesaigontimes.vn/bang-gia-dat-o-binh-duong-cao-nhat-hon-52-trieu-dong-m2/

132. UN-Habitat (2020). *World Cities Report 2020: The Value of Sustainable Urbanization - Key Findings and Messages.* https://unhabitat.org/sites/default/files/2020/11/world_cities_report_2020_abridged_version.pdf

133. World Bank (2024). *Access to land in South Asia: The World Bank guidance note*. World Bank. https://documents1.worldbank.org/curated/en/099032824093529033/pdf/P17838718a9a5c05519d5915cc4addfec50.pdf