

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

TÓM TẮT LUẬN ÁN TIẾN SĨ LUẬT HỌC

HÀ NỘI – 2026

Công trình được hoàn thành tại:

HỌC VIỆN KHOA HỌC XÃ HỘI

Người hướng dẫn khoa học:

- 1. PGS.TS. NGUYỄN QUANG TUYẾN**
- 2. TS. NGUYỄN THANH LÝ**

Phản biện 1: PGS.TS. Nguyễn Hữu Chí

Phản biện 2: PGS.TS. Lê Mai Thanh

Phản biện 3: PGS.TS. Hoàng Thị Kim Khuyên

Luận án sẽ được bảo vệ trước Hội đồng đánh giá Luận án cấp Học viện
tại: Học viện Khoa học Xã hội Việt Nam

Vào hồi 08 giờ 30p, ngày 05 tháng 08 năm 2026

Có thể tham khảo luận án tại:

- Thư viện Quốc gia
- Thư viện Học viện Khoa học Xã hội Việt Nam

DANH MỤC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC ĐÃ CÔNG BỐ CỦA TÁC GIẢ CÓ LIÊN QUAN ĐẾN LUẬN ÁN

1. Trần Văn Nam. 2025. “Quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật theo Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.” *Tạp chí Quản lý nhà nước* (Học viện Hành chính và Quản trị công) 354: 122–126.

2. Trần Văn Nam. 2025. “Quyền sử dụng đất khu công nghiệp trong Luật Đất đai năm 2024 và một số vấn đề đặt ra.” *Tạp chí Quản lý nhà nước* (Học viện Hành chính và Quản trị công) 352: 75–79.

3. Trần Văn Nam. 2024. “Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu công nghiệp theo Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Đất đai năm 2024 và một số vấn đề pháp lý đặt ra.” *Tạp chí Nhân lực Khoa học Xã hội* (Học viện Khoa học Xã hội), số 8 (2024).

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của nghiên cứu

Đất đai, đặc biệt là đất đai trong khu công nghiệp ngày càng trở thành nguồn lực đặc biệt quan trọng cho phát triển công nghiệp hóa, hiện đại hóa. Luật Đất đai năm 2024 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành có hiệu lực đã 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. 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 và 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 và pháp luật xây dựng trong quản lý, khai thác và chuyển dịch quyền sử dụng đất đối với đất đai trong khu công nghiệp. Chính 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.

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, là thủ phủ về khu công nghiệp của vùng Đông Nam Bộ. Thực tiễn áp dụng pháp luật trong lĩnh vực này vẫn còn có thể xuất hiện 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. Nên vấn đề này cần được nghiên cứu đầy đủ và kiến nghị kịp thời.

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***” để nghiên cứu.

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 phân tích và làm rõ hệ thống pháp luật có liên quan đến việc điều chỉnh giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp. Trên cơ sở đó, cung cấp những luận

cứ lý luận và thực tiễn để định hướng và đưa ra giải pháp cho việc 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.

Thứ hai, luận án tập trung nhận diện và phân tích khái niệm khu công nghiệp, đất trong khu công nghiệp và pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp. Việc làm rõ nội hàm và mối quan hệ giữa các khái niệm này tạo cơ sở lý luận cho việc xây dựng hệ thống pháp luật 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 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.

Thứ hai, các quy định pháp luật hiện hành về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp.

Thứ ba, thực tiễn thi hành pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp tại Bình Dương.

3.2. Phạm vi nghiên cứu

*** Về phạm vi không gian,** luận án tập trung nghiên cứu chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp tại Bình Dương trước khi hợp nhất vào Thành phố Hồ Chí Minh. Bình Dương 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, qua đó phản ánh khách quan thực tiễn áp dụng pháp luật và bảo đảm tính đại diện cho vùng kinh tế trọng điểm phía Nam.

*** Về phạm vi nội dung,** luận án tập trung phân tích những vấn đề pháp lý quan trọng của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, gồm cơ sở pháp lý, cơ chế thực hiện, quyền và nghĩa vụ của các bên, hiệu lực của giao dịch và các yếu tố bảo đảm tính minh bạch, ổn định và bền vững.

*** Về phạm vi thời gian,** luận án giới hạn nghiên cứu từ khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực, đến hiện nay với sự ra đời của Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

4. Phương pháp nghiên cứu

Đề tài được xây dựng trên cơ sở phương pháp luận của chủ nghĩa duy vật biện chứng và duy vật lịch sử. Trên nền tảng đó, nghiên cứu vận dụng các phương pháp: Tổng hợp, phân tích luật học, so sánh, phương pháp nghiên cứu liên ngành.

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 nhằm 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.

6.2. Ý nghĩa thực tiễn

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

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

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

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 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.

Thứ nhất, luận án tiếp cận quyền sử dụng đất như một thiết chế pháp lý đặc thù phát sinh từ chế độ sở hữu toàn dân, mang đồng thời hai thuộc tính: công quyền và tài sản. Trong khi nhiều công trình trước đây tập trung vào bản chất pháp lý của quyền sử dụng đất nói chung.

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 tính chất pháp lý đặc thù của hoạt động chuyển nhượng, một giao dịch mang tính kinh tế - pháp lý, chịu sự điều chỉnh đồng thời của nhiều ngành luật.

Thứ ba, luận án kế thừa các kết quả khoa học liên quan đến quy hoạch và sử dụng đất gắn với phát triển kinh tế - xã hội, đặc biệt là ảnh hưởng của quy hoạch sử dụng đất đến quá trình hình thành, mở rộng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp.

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

1.2.2.1. Những vấn đề còn bỏ ngỏ

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 thiết chế kinh tế - pháp lý đặc thù trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa vẫn chưa được xác định thống nhất.

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 - một loại giao dịch có tính chất đặc thù, gắn liền với thị trường bất động sản công nghiệp, quyền định đoạt đất đai và cơ chế đầu tư hạ tầng kỹ thuật. Mối quan hệ pháp lý 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 pháp lý gốc rễ - bao gồm 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.

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 xác định và tiếp tục triển khai một số hướng nghiên cứu như sau:

Thứ nhất, luận án hướng tới việc hoàn thiện cơ sở lý luận về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, từ đó xây dựng hệ thống khái niệm, nguyên tắc và tiêu chí khoa học phục vụ cho việc hoàn thiện pháp luật trong lĩnh vực này.

Thứ hai, luận án 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 và xử lý vi phạm, 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

Để thực hiện Luận án này, nghiên cứu sinh sử dụng các lý thuyết nghiên cứu sau: Lý thuyết về sở hữu đất đai, Lý thuyết về hợp đồng, Lý thuyết quyền tài sản, Lý thuyết vật quyền hạn chế, Lý thuyết về hiệu quả của thị trường cạnh tranh, Lý thuyết quản trị tốt.

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 đất trong khu công nghiệp trong hệ thống pháp luật Việt Nam có những nội dung gì?

Giả thuyết nghiên cứu cho rằng quy chế pháp lý 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. Từ đó, cần xác định rõ rằng đất trong khu công nghiệp không chỉ là tài sản được giao quản lý mà còn là đối tượng của quyền sử dụng, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, 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 cho rằng các khu công nghiệp hiện nay vẫn gặp nhiều vướng mắc trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do sự giao thoa, 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. Việc nghiên cứu thực tiễn tại Bình Dương, thủ phủ công nghiệp vùng Đông Nam Bộ cho phép đánh giá khái quát về những thuận lợi và

khó khăn trong quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp và mang tính đại diện.

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. 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 thống nhất của Nhà nước.

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 quát về khu công nghiệp ở Việt Nam

Trên cơ sở các nghiên cứu trước đó về khu công nghiệp và quy định của pháp luật về khu công nghiệp, nghiên cứu sinh khái quát về khu công nghiệp ở nước ta: Là khu vực lãnh thổ riêng, có ranh giới địa lý xác định, có hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật đồng bộ; là nơi tập trung các doanh nghiệp hoạt động trong các lĩnh vực sản xuất công nghiệp, dịch vụ phục vụ sản xuất công nghiệp, nằm trong quy hoạch tổng thể các khu công nghiệp do Chính phủ phê duyệt, được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đầu tư theo quy định của pháp luật.

2.1.2. 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

Trên cơ sở các nghiên cứu trước đó về quyền sở hữu đất đai, quyền sử dụng đất và tính chất đặc thù của quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nghiên cứu sinh khái quát về khái niệm 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

(i) Quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp được xác định dựa trên tiêu chí không gian sử dụng đất để phát triển sản xuất công nghiệp. (ii) Quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp thường gắn liền với diện tích đất lớn. (iii) Chủ thể quản lý đất trong khu công nghiệp là cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. (iv) Chủ thể sử dụng đất trong khu công nghiệp chủ yếu là các doanh nghiệp thực hiện hoạt động sản xuất công nghiệp hoặc dịch vụ thương mại.

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

Quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp vừa là quyền tài sản, vừa là nguồn lực, công cụ điều tiết phát triển công nghiệp, thu hút đầu tư, chuyển dịch cơ cấu kinh tế và cải thiện phúc lợi xã hội: (i) Quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp là nền tảng để xây dựng hạ tầng. (ii) 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. (iii) Quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp là công cụ điều tiết quan trọng trong quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế. (iv) Quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp là lợi thế cạnh tranh trong thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài. (v) Quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp góp phần cải thiện điều kiện sống và tạo việc làm cho người dân địa phương.

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

Xuất phát từ đặc thù của quyền sử dụng đất nói chung và quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, nghiên cứu sinh có thể đưa ra khái niệm tổng quát về chuyển nhượng quyền sử dụng đất 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. Về bản chất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp là một dạng chuyển giao quyền tài sản, nhưng mang những đặc thù pháp lý riêng do tính chất của chế độ sử dụng đất trong khu công nghiệp.

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

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp mang các đặc điểm sau: (i) Chủ thể tham gia chuyển nhượng mang tính đặc thù. (ii) 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. (iii) 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. (iv) 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.

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

Xuất phát từ bản chất, đặc điểm có tính đặc thù của quyền sử dụng đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp có thể khái quát khái niệm về pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp là *tổng thể các quy phạm pháp luật nhằm điều chỉnh các quan hệ phát sinh trong quá trình xác lập, chuyển giao, thực hiện và bảo vệ quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, qua đó bảo đảm hiệu quả sử dụng đất, ổn định trật tự kinh tế - pháp lý và thúc đẩy phát triển bền vững của thị trường bất động sản trong khu công nghiệp.*

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

(i) 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 công và dân sự. (ii) Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp được hình thành từ các 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, và 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.

2.2.3. Vai trò của 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 có các đặc điểm sau: (i) Là công cụ thể chế hóa chủ trương của Đảng và Nhà nước về huy động, phân bổ và sử dụng có hiệu quả nguồn lực đất đai phục vụ phát triển kinh tế - xã hội. (ii) Góp phần định hình và củng cố nhận thức pháp lý về quyền sử dụng đất như một dạng quyền tài sản đặc biệt, có thể giao dịch trong khuôn khổ pháp luật. (iii) Giữ vai trò điều tiết mối quan hệ giữa lợi ích công và lợi ích tư trong việc khai thác, sử dụng và phân bổ nguồn lực đất đai. (iv) Là công cụ quan trọng bảo đảm cho việc phát triển không gian công nghiệp một cách bền vững, đồng bộ và phù hợp với định hướng quy hoạch Quốc gia.

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

(i) Nhóm quy phạm về điều kiện thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp. (ii) Nhóm quy phạm điều chỉnh về phương thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu công nghiệp. (iii) Nhóm quy phạm về trình tự, thủ tục và thẩm quyền thể hiện sự kết hợp giữa quản trị hành chính và quản trị thị trường. (iv) Nhóm quy phạm về hợp đồng phản ánh mối quan hệ giữa tự do ý chí và giới hạn pháp lý trong giao dịch dân sự có yếu tố công. (v) Nhóm quy phạm về tài chính và thuế cho thấy vai trò của Nhà nước không chỉ là trọng tài pháp lý mà còn là chủ thể điều tiết kinh tế.

2.2.5. Các tiêu chí đánh giá mức độ hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp

Có bốn tiêu chí đánh giá mức độ hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp: (i) Tính thống nhất, đồng bộ và toàn diện của hệ thống pháp luật. (ii) Tính phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội và yêu cầu hội nhập quốc tế. (iii) Tính khả thi của các quy định pháp luật. (iv) Tính công khai, minh bạch và khả năng dự đoán của pháp luật

2.2.6. Các yếu tố tác động hiệu quả thực hiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu công nghiệp

Có 4 yếu tố tác động hiệu quả thực hiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu công nghiệp: (i) Mức độ hoàn thiện của các quy định pháp luật. (ii) Năng lực và phẩm chất của cán bộ, công chức trong quản lý chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp. (iii) Ý thức tuân thủ pháp luật của các bên. (iv) Các đảm bảo về nguồn vốn, cơ sở vật chất.

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 là: (i) Tổ chức và cá nhân trong nước. (ii) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài. (iii) Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

b) Các hình thức kinh doanh chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật: (i) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân. (ii) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho tổ chức. (iii) Cho thuê hoặc cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật.

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: (i) không làm thay đổi mục tiêu và quy hoạch của dự án. (ii) không làm thay đổi nội dung của dự án. (iii) bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên liên quan. (iv) tuân theo điều kiện và thẩm quyền chuyển nhượng dự án. (v) bên nhận chuyển nhượng phải tiếp tục kế thừa quyền và nghĩa vụ pháp lý của bên chuyển nhượng.

b) Chủ thể tham gia hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản: Đối với bên nhận chuyển nhượng: (i) Là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. (ii) Bên nhận chuyển nhượng phải có năng lực tài chính theo quy định. (iii) Bên nhận chuyển nhượng phải cam kết tiếp tục triển khai dự án theo đúng tiến độ và nội dung đã được phê duyệt. Đối với bên chuyển nhượng: 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 về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế, phí, lệ phí.

c) Các hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp trong dự án bất động sản: (i) 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. (ii) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức chuyển nhượng phần vốn góp hoặc cổ phần trong doanh nghiệp dự án. (iii) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê lại trong khu công nghiệp giữa các nhà đầu tư thứ cấp. (iv) 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.

Mặc dù Luật đất đai năm 2024, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Luật đầu tư năm 2025 đã có quy định khá tốt về vấn đề này, tuy nhiên thực tiễn áp dụng vẫn có những nội dung pháp luật cần hoàn chỉnh: (i) Hệ thống pháp luật chưa thống nhất trong việc xác định bản chất pháp lý của quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp. Chưa có sự phân định rõ ràng giữa giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật và chuyển nhượng dự án đầu tư bất động sản. (ii) 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. (iii) Sự chồng chéo về thẩm quyền chấp thuận chuyển nhượng và quản lý dự án trong khu công nghiệp. (iv) Thiếu quy định về cơ chế giám sát, quản lý hoạt động sau chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp đã hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật.

3.1.2. Thực trạng quy định pháp luật về điều kiện thực hiện 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”

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: (i) 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. (ii) Quyền sử dụng đất được chuyển nhượng không thuộc trường hợp đang có tranh chấp. (iii) Quyền sử dụng đất không được bị kê biên để bảo đảm thi hành án. (iv) Công khai thông tin về dự án, về quyền sử dụng đất. (v) 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.

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” chỉ được phép thực hiện khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện pháp lý: (i) 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. (ii) Dự án được chuyển nhượng phải có quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định. (iii) 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. (iv) 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. (v) 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.

Mặc dù các quy định của pháp luật liên quan đã có quy định về vấn đề này, tuy nhiên thực tiễn áp dụng vẫn cho thấy một số hạn chế nhất định cần được xem xét, sửa đổi và hoàn thiện trong thời gian tới: (i) Việc xác định ranh giới giữa đất “có tranh chấp” và đất “không có tranh chấp” tuy đã được pháp luật quy định tương đối cụ thể nhưng phụ thuộc đáng kể vào tiến độ xử lý của cơ quan có thẩm quyền. (ii) Quy định về nghĩa vụ công khai thông tin của doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp đã được quy định, nhưng chế tài xử lý đối với hành vi công bố sai lệch, 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. (iii) 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 quyền sử dụng đất khu công nghiệp. (iv) 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 vốn, cổ phần hoặc phần vốn góp. (v) 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.

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”

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

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

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, gồm: Nghĩa vụ thuế thu nhập của cá nhân. Nghĩa vụ thuế thu nhập của 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, gồm: Thủ tục nộp thuế thu nhập cá nhân. Thủ tục nộp thuế thu nhập doanh nghiệp.

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

Bình Dương là một trung tâm công nghiệp trọng điểm vùng Đông Nam Bộ. Các khu công nghiệp đóng vai trò then chốt trong hệ sinh thái sản xuất - dịch vụ - xuất nhập khẩu. 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%). Theo quy hoạch đến năm 2050 Bình Dương sẽ có từ 48 – 50 khu công nghiệp với diện tích lên đến 25.000 ha¹. Trước năm 2025, Bình Dương đã có lộ trình chuyển đổi mô hình khu công nghiệp sang thể 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 ròng bằng không.

¹ Quyết định phê số 790/QĐ-TTg ngày 03/8/2024 của Thủ tướng Chính phủ

Với tính chất đa dạng, quy mô lớn, phân bố 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: (i) Thị trường quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp tại Bình Dương mang tính phân khúc rõ rệt. (ii) 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.

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

Trên địa bàn tỉnh Bình Dương (trước khi hợp nhất với Thành phố Hồ Chí Minh), thực tế chỉ phát sinh các thương vụ chuyển nhượng dự án bất động sản nhà ở, dự án bất động sản thương mại - dịch vụ mà không phát sinh các trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án khu công nghiệp. 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.

Trên địa bàn tỉnh Bình Dương (trước đây) 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 và hoạt động này đã được vận hành tương đối thống nhất, góp phần tạo ra môi trường đầu tư minh bạch, thuận lợi và ổn định.

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 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; quan hệ thế chấp quyền sử dụng đất giữa chủ sử dụng đất khu công nghiệp, giữa chủ thể trực tiếp sử dụng đất trong khu công nghiệp với các tổ chức tín dụng.

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 BÌNH DƯƠNG

4.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp

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

Thứ nhất, việc hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp cần 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.

Thứ hai, quá trình hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp phải bảo đảm nguyên tắc phát triển bền vững, hài hòa giữa lợi ích kinh tế, xã hội và môi trường.

Thứ ba, việc hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp phải gắn với chiến lược phát triển vùng, bảo đảm phân bố hợp lý không gian công nghiệp quốc gia.

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

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.

Thứ hai, pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp cần xác định rõ giới hạn hợp pháp của sự can thiệp của Nhà nước vào giao dịch dân sự giữa các bên.

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.

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

Thứ nhất, việc hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp phải 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.

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.

Thứ ba, pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất 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.

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

Thứ nhất, 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 cần hướng tới nền quản trị đất đai hiện đại dựa trên nền tảng chuyển đổi số và công nghệ dữ liệu.

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.

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.

4.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp

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”

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.

Thứ hai, phân định rõ hoạt động chuyển nhượng dự án và chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp có hạ tầng kỹ thuật nhằm khắc phục tình trạng chồng lấn trong thực tiễn áp dụng.

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”

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.

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

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

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.

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.

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

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 hóa thủ tục hành chính, điện tử hóa quy trình và bảo đảm cơ chế liên thông dữ liệu giữa các cơ quan Nhà nước.

Thứ hai, về thẩm quyền cho phép chuyển nhượng và cơ chế phối hợp liên ngành.

Thứ ba, quy định thời hạn để hoàn tất việc chuyển giao dự án sau khi có quyết định chấp thuận chuyển nhượng:

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.

Thứ hai, hoàn thiện nội dung của hợp đồng.

Thứ ba, hoàn thiện cơ chế hợp đồng mẫu và thẩm định nội dung.

Thứ tư, hoàn thiện quy định về đặt cọc trong giao kết hợp đồng.

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

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

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

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

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

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

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

4.3.1.3. Chứng khoán hóa dự án bất động sản

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

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

4.3.2.3. Minh bạch hóa cơ chế thanh toán

4.3.3. Đối với cơ quan quản lý

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 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 trên địa bàn được giao quản lý.

KẾT LUẬN

1. Phát triển khu công nghiệp là yêu cầu tất yếu trong quá trình công nghiệp hóa và hiện đại hóa đất nước. Hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp giữ vai trò trung tâm trong việc hình thành, vận hành và tái cấu trúc các khu công nghiệp, đồng thời quyết định hiệu quả sử dụng đất và thu hút đầu tư. Vì vậy, việc nghiên cứu và hoàn thiện pháp luật điều chỉnh lĩnh vực này là cần thiết nhằm bảo đảm sử dụng đất tiết kiệm, công bằng và bền vững, phù hợp với định hướng phát triển quốc gia và cam kết hội nhập quốc tế.

2. Luận án tiếp cận vấn đề chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu công nghiệp dưới góc độ pháp lý, phân tích quan hệ giữa Nhà nước, chủ đầu tư hạ tầng và nhà đầu tư thứ cấp. Trên cơ sở đó, luận án làm rõ bản chất pháp lý, nguyên tắc, điều kiện và trình tự thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp. Thực tiễn tỉnh Bình Dương - nay thuộc Thành phố Hồ Chí Minh theo Nghị quyết số 202/2025/QH15 - được chọn làm địa bàn khảo sát, phản ánh sinh động quá trình triển khai pháp luật tại một địa phương công nghiệp trọng điểm.

3. Pháp luật hiện hành, bao gồm Luật Đất đai năm 2024, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và các nghị định hướng dẫn, đã thiết lập khung pháp lý cơ bản cho việc giao, cho thuê và chuyển nhượng đất khu công nghiệp. Tuy nhiên, các quy định có những điểm giao thoa, thiếu tính chuyên biệt và chưa tương thích với thực tiễn nên việc hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp cần được tiến hành theo hướng chuyên sâu, đồng bộ và thích ứng với thực tiễn. Cần xây dựng chương riêng trong Luật Đất đai hoặc nghị định chuyên biệt quy định cụ thể về điều kiện, trình tự, thủ tục, thẩm quyền và chế tài trong hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp. Bên cạnh đó, cần hoàn thiện cơ chế phối hợp giữa các cơ quan quản lý, áp dụng cơ chế “một cửa liên thông” trong giải quyết thủ tục, và ứng dụng công nghệ số trong đăng ký, giám sát, lưu trữ dữ liệu đất khu công nghiệp.

4. Việc nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật phải đi đôi với hoàn thiện quy định. Cần tăng cường năng lực của cơ quan quản lý, đẩy mạnh công tác thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm; đồng thời phổ biến, hỗ trợ pháp lý cho doanh nghiệp. Đặc biệt, việc quản lý đất khu công nghiệp tại Bình Dương cần gắn với

định hướng phát triển vùng công nghiệp - đô thị - dịch vụ, nhằm sử dụng đất hiệu quả, ổn định và bền vững.

5. 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 Thành phố Hồ Chí Minh, Đông Nam Bộ.

