BÀN VỀ NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT ĐƯỢC QUYỀN GIAO DỊCH QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

NGUYỄN THỊ KHÁNH LY
Trường Đại học Thủ Dầu Một

Nhận bài ngày 03/5/2025. Sửa chữa xong 08/5/2025. Duyệt đăng 13/5/2025.

Abstract

Rights to use land are a unique form of property that many entities in society seek to acquire, exploit, and utilize. The State's decision on which land users are entitled to transact these rights serves two key purposes: to optimize land use and circulation for greater economic value, and to ensure fairness in legal empowerment while safeguarding national security. This article discusses the legal nature of land use rights, analyzes the rationale behind the State's authority in determining eligible land users, and highlights the need for balancing economic efficiency with legal equity and territorial integrity.

Keywords: *Land, land use rights, land users, transactions, legal entitlement.*

1. Đặt vấn đề

Đất đai là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý [1, Điều 53]. Nhưng tất cả các chủ thể khác trong xã hội, từ cá nhân, hộ gia đình, cộng đồng dân cư, tổ chức,… đều có nhu cầu không thể thiếu hay thay thế được việc khai thác và sử dụng đất. Các chủ thể này tiếp cận để khai thác, sử dụng đất đai dựa trên việc sở hữu quyền sử dụng đất hoặc thuê, thuê lại, mượn quyền sử dụng đất (QSDĐ) của những người sử dụng đất (NSDĐ) khác. Như vậy, giao dịch về QSDĐ giúp cho các chủ thể được chuyển giao QSDĐ cho nhau hay được tiếp cận và khai thác giá trị của đất. Hiện nay, trong tình hình hội nhập kinh tế toàn cầu Nhà nước ta ngày càng mở rộng và trao quyền nhiều hơn nữa cho NSDĐ, trong đó có quyền thực hiện các giao dịch. Tuy nhiên, tác giả cho rằng có một số NSDĐ vẫn còn bị hạn chế quyền giao dịch QSDĐ dẫn đến tắc nghẽn sự lưu thông cũng như kém phát huy hiệu quả kinh tế của đất đai. Đồng thời, các quy định giao dịch QSDĐ chưa thống nhất với các quy định giao dịch trong pháp luật dân sự nói chung. Dưới góc độ bài viết này, tác giả phân tích quy định pháp luật hiện hành về những NSDĐ có quyền thực hiện các giao dịch QSDĐ, từ đó đề xuất một số kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật đất đai.

2. Nội dung nghiên cứu

2.1. Khái quát về người sử dụng đất và giao dịch quyền sử dụng đất

Trong quy định của pháp luật đất đai hiên nay (Luật Đất đai năm 2024) và thời gian trước (Luật Đất đai các năm 1987, 1993, 2003 và 2013) chưa đưa ra khái niệm NSDĐ nhưng đã đưa ra nội hàm về NSDĐ cụ thể "Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận QSDĐ; đang sử dụng đất ổn định, đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và QSDĐ ở, Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; nhận QSDĐ; thuê lại đất theo quy định" [3, Điều 4]. Cũng tại Điều 4 Luật Đất đai năm 2024 này liệt kê có 7 QSDĐ như sau: 1) Tổ chức trong nước; 2) Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc; 3) Cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam; 4) Cộng đồng dân cư; 5) Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; 6) Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài; 7) Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

Email: lyntk@tdmu.edu.vn

Như vậy, từ quy định trên chúng ta có thể thấy đối với cá nhân là người nước ngoài, người không quốc tịch và những tổ chức nước ngoài (trừ tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao ở khoản 5 Điều 4 Luật Đất đai năm 2024) thì không được trở thành NSDĐ (điều này có nghĩa là các chủ thể này không được sở hữu QSDĐ ở Việt Nam). Đối với cá nhân nếu là người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài thì họ được tách ra thành nhóm NSDĐ riêng (nhóm người sử dụng đất ở khoản 6 Điều 4 Luật Đất đai 2024). Như vậy, NSDĐ này quyền năng khai thác và sử dụng đất đai hạn chế hơn so với NSDĐ là công dân Việt Nam đang ở trong và ngoài nước, cũng như quyền giao dịch cũng bị hẹp hơn. Quy định này phù hợp bởi nhóm người này chỉ được đáp ứng về nhu cầu sử dụng đất thực hiện các dự án kinh doanh kiếm lời hoặc mua, thuê nhà ở gắn liền với đất ở trong trường hợp nhập cảnh vào Việt Nam. Đồng thời, NSDĐ là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài cũng được tách ra thành nhóm riêng (nhóm NSDĐ ở khoản 7 Điều 4 Luật Đất đai 2024). Quy định này cũng không ngoài mục đính là hạn hẹp hơn quyền khai thác và sử dụng đất đai của tổ chức này vì dù tổ chức được thành lập mang quốc tịch Việt Nam nhưng chịu sự quản lý và chi phối bởi chủ thể nước ngoài đã góp phần vốn đầu tư.

So sánh quy định về NSDĐ theo những văn bản Luật đất đai trước kia thì quy định hiện nay về NSDĐ có những thay đổi sau: 1) Người sử dụng đất là tổ chức kinh tế được quy định tương thích với luật đầu tư, luật doanh nghiệp hiện hành; 2) "Cơ sở tôn giáo…" đổi thành "Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc" tương thích với Luật Tín ngưỡng, tôn giáo hiện hành; 3) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam đưa lên chung nhóm NSDĐ là cá nhân trong nước. Như vậy, NSDĐ này được mở rộng các quyền của NSDĐ cũng như quyền giao dịch ở mức tối đa nhất là tương đương với công dân trong nước; 4) Hộ gia đình không còn được quy định là NSDĐ ở Điều 4 Luật Đất đai năm 2024. Do đó, từ ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành, hộ gia đình sẽ không được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận QSDĐ, hoặc nhận chuyển QSDĐ nữa. Đồng thời, theo khoản 1 Điều 259 Luật Đất đai năm 2024 thì hộ gia đình sử dụng đất được xác định theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tham gia quan hệ pháp luật về đất đai với tư cách nhóm người sử dụng đất mà có chung QSDĐ.

Giao dịch QSDĐ là khái niệm chưa được đặt ra trong các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai. Tuy nhiên, tại Giáo trình Luật Đất đai của Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh có đưa ra khái niệm này như sau: "Giao dịch QSDĐ là sự thỏa thuận thông qua hợp đồng hoặc hành vi pháp lý đơn phương giữa một bên là người có QSDĐ nhằm làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của NSDĐ đối với QSDĐ đưa vào giao dịch" [8, tr.227]. Tại Điều 27 Luật Đất đai năm 2024 có liệt kê các quyền giao dịch QSDĐ, cụ thể là: NSDĐ được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho QSDĐ; thế chấp, góp vốn bằng QSDĐ. Trong nhóm các giao dịch trên chỉ có lập di chúc để thừa kế QSDĐ là hành vi pháp lý đơn phương, các giao dịch còn lại thuộc nhóm hợp đồng về QSDĐ.

Đối với quyền thừa kế thì QSDĐ được chuyển dịch cho người thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật. Tác giả cho rằng việc lập di chúc của người có QSDĐ để lại di sản này cho chủ thể khác mới là hành vi pháp lý đơn phương trong giao dịch dân sự. Còn trường hợp thừa kế theo pháp luật thì QSDĐ chuyển dịch cho người thừa kế theo quy định của luật dân sự chứ không trên cơ sở hành vi lập di chúc dựa theo ý chí của người để lại di sản thừa kế QSDĐ. Do vậy, trường hợp này tác giả không xem là giao dịch dân sự QSDĐ.

Vấn đề đặt ra ở đây là ngoài các giao dịch QSDĐ được liệt kê trong pháp luật đất đai như trên thì NSDĐ có quyền được thực hiện các giao dịch dân sự khác bằng QSDĐ như mượn, gửi giữ, bảo lãnh… hay không. Theo quan điểm của tác giả thì QSDĐ là một loại tài sản trong dân sự, cụ thể là quyền tài sản [2, Điều 115] như vậy NSDĐ có thể xác lập, thay đổi và chấm dứt các giao dịch dân sự trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận miễn sao không xâm phạm đến lợi ích quốc gia, dân tộc, lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp pháp của người khác [2, Điều 3]. Như vậy, ngoài những giao dịch cụ thể được liệt kê trong pháp luật đất đai thì NSDĐ hoàn toàn có thể giao kết hay thực hiện các giao dịch khác.

Tuy nhiên, theo hiến định đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do đó chỉ có duy nhất toàn dân (mà người đại diện là Nhà nước) mới có đầy đủ quyền năng của người sở hữu là quyền chiếm hữu, quyền sử dụng

và quyền định đoạt. Còn đối với NSDĐ bao gồm đa dạng các chủ thể như đã liệt kê ở trên (cá nhân trong nước, cá nhân là người gốc Việt Nam ở nước ngoài, tổ chức không có chức năng kinh doanh, các tổ chức có chức năng kinh doanh, các tổ chức chức năng ngoại giao, tổ chức tôn giáo,…) chỉ được sử dụng, khai thác mà không có quyền năng của chủ sở hữu đối với đất đai. Do đó, NSDĐ về cơ bản quyền năng đối với đất đai là có giới hạn và không giống nhau tùy thuộc vào chức năng, loại hình chủ thể và hình thức phân phối đất đai của Nhà nước đối với họ, nguồn gốc, cách thức họ tạo lập được QSDĐ. Quyền giao dịch cũng là một loại quyền được trao cho NSDĐ nên chỉ có một nhóm các chủ thể nhất định được thực hiện quyền này, đồng thời tùy từng loại chủ thể cũng chỉ được thực hiện các loại giao dịch nhất định.

Theo quy định của Luật Đất đai hiện hành, những QSDĐ sau không được thực hiện các giao dịch QSDĐ. Thứ nhất, đối với tổ chức thì khoản 1 Điều 4 Luật Đất đai 2024 phân thành hai nhóm. Trong đó nhóm tổ chức là cơ quan Nhà nước, cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam, đơn vị vũ trang nhân dân, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, đơn vị sự nghiệp công lập và tổ chức khác không có quyền thực hiện các giao dịch QSDĐ [3, khoản 2, Điều 32]. Bởi vì, nhóm các tổ chức này hoạt động không nhằm mục đích kinh doanh mà chức năng về quản lý nhà nước, quốc phòng, an ninh, phục vụ lợi ích quốc gia và lợi ích công cộng. Hơn nữa những tổ chức này được phân phối QSDĐ thông qua hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền, với hình thức này về bản chất NSDĐ chỉ được khai thác đất đai miễn phí và không thật sự sở hữu QSDĐ. Thứ hai, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao gồm cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện khác của nước ngoài có chức năng ngoại giao được Chính phủ Việt Nam thừa nhận; cơ quan đại diện của tổ chức thuộc Liên hợp quốc, cơ quan hoặc tổ chức liên chính phủ, cơ quan đại diện của tổ chức liên chính phủ không được quy định về quyền giao dịch [3, Điều 40]. Như vậy, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được sử dụng đất vì quan hệ đối ngoại qua lại của Việt Nam với quốc tế và QSDĐ họ sử dụng vì mục đích ngoại giao nên không được thực hiện giao dịch dân sự. Thứ ba, Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc cũng không có quyền giao dịch [3, khoản 2, Điều 32]. Các tổ chức này góp phần rất nhiều vào định hướng nhân dân về tinh thần hướng thiện, niềm tin, đạo đức, văn hóa và tất nhiên không có chức năng kinh doanh nên không được thực hiện các giao dịch.

2.2. Người sử dụng đất được quyền giao dịch quyền sử dụng đất

Theo quy định pháp luật tại Chương III Luật Đất đai 2024, thì chỉ những NSDĐ sau được quyền giao dịch QSDĐ. Cụ thể: 1) Tổ chức trong nước (chỉ có tổ chức kinh tế và đơn vị sự nghiệp công lập có quyền giao dịch); 2) Cá nhân và thành viên hộ gia đình; 3) Cộng đồng dân cư; 4) Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài; 5) Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài. Chi tiết về từng chủ thể được thực hiện loại giao dịch dân sự QSDĐ nào theo sau.

2.2.1. Theo pháp luật đất đai hiện hành tổ chức kinh tế và đơn vị sự nghiệp công lập có quyền giao kết và thực hiện các hợp đồng: Chuyển nhượng, cho thuê (cho thuê lại), tặng cho, thế chấp và góp vốn [3, khoản 1,2 Điều 33, 35 và 36]. Hiện nay, tổ chức kinh tế theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020, bao gồm các doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã và tổ chức khác thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh [5, khoản 21 Điều 3]. Như vậy, tổ chức kinh tế được lập ra với chức năng kinh doanh kiếm lời và khai thác quyền sử dụng đất cũng vì mục đích này. Đồng thời, tổ chức kinh tế phải trả tiền mới có được QSDĐ khi tạo lập hay được Nhà nước phân phối. Như vậy, tổ chức kinh tế được quyền giao dịch QSDĐ là hợp lý. Đối với đơn vị sự nghiệp công lập về chức năng là thực hiện các dịch vụ xã hội, không có chức năng kinh doanh. Nên trường hợp họ được Nhà nước giao đất không thu tiền để thực hiện hoạt động chuyên môn hoặc đơn vị có QSDĐ thông qua hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, thì như trên tác giả đã phân tích đơn vị sự nghiệp không được thực hiện giao dịch QSDĐ. Tuy nhiên, "Đối với trường hợp dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp tại địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, huyện biên giới, huyện đảo mà không thu hút được nhà đầu tư thì Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với các đơn vị sự nghiệp công

lập để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp" [3, khoản 2, Điều 202]. Như vậy, trường hợp đặc biệt này đơn vị sự nghiệp công lập có hoạt động kinh doanh kiếm lời nên được thực hiện quyền giao dịch.

2.2.2. Cá nhân (bao gồm công dân Việt Nam trong nước và định cư nước ngoài) và thành viên hộ gia đình được quyền giao dịch: chuyển đổi đất nông nghiệp, chuyển nhượng, cho thuê, để thưa kế, tặng cho, thế chấp và góp vốn [3, khoản 1, 3, 4 Điều 37; khoản 2, Điều 38]. Đây là nhóm chủ thể đông đảo và họ được Hiến pháp bảo đảm về quyền con người như: có quyền sở hữu QSDĐ như là một loại tài sản hay một tư liệu sản xuất không thể thay thế, quyền thừa kế được bảo hộ. Bên cạnh đó, công dân còn được có quyền có nơi ở hợp pháp mà nhà ở hay nơi ở phải được xây dựng trên đất ở. Do đó, cá nhân là NSDĐ được trao nhiều quyền năng nhất cũng như quyền giao dịch.

2.2.3. Cộng đồng dân cư được giao kết và thực hiện các hợp đồng: chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê QSDĐ, thế chấp, góp vốn bằng QSDĐ [3, khoản 2, Điều 39]. Như vậy, quyền giao dịch trên hoàn toàn mới so với những quy định trước đây, cộng đồng dân cư bị cấm thực hiện các giao dịch QSDĐ [4, khoản 2 Điều 181]. Lý do mà có sự thay đổi lớn này, Ủy ban Thường vụ Quốc hội cho rằng "nhằm bảo đảm quỹ đất để sinh hoạt chung cho các cộng đồng dân cư" [9, trang 48].

2.2.4. Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được quyền giao dịch chuyển nhượng, cho thuê (cho thuê lại), tặng cho, thế chấp và góp vốn [3, khoản 1, 3 Điều 41; khoản 1 Điều 43]. Trường hợp "Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam thì được sở hữu nhà ở gắn liền với QSDĐ ở tại Việt Nam; có QSDĐ ở do nhận chuyển QSDĐ ở trong các dự án phát triển nhà ở" thì còn được chuyển QSDĐ ở khi bán, tặng cho, để thừa kế, đổi nhà ở [3, khoản 1, 2 Điều 44]. Như vậy, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư ở Việt Nam và được sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Tùy từng trường hợp sử dụng đất mà Nhà nước ta trao cho họ những quyền giao dịch tương ứng để đảm bảo quyền sở hữu và thừa kế QSDĐ.

2.2.5. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được quyền giao dịch chuyển nhượng, cho thuê (cho thuê lại), tặng cho, thế chấp và góp vốn [3, khoản 1, 3, 4 Điều 41; Điều 42; khoản 1 Điều 43]. Theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020, thì tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài là tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài là thành viên hoặc cổ đông [5, khoản 22 Điều 3]. Nói cách khác, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài là tổ chức kinh tế có cá nhân có quốc tịch nước ngoài hoặc/và tổ chức thành lập theo pháp luật nước ngoài thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh tại Việt Nam là cổ đông hoặc thành viên. Pháp luật không đặt ra tỷ lệ phần trăm vốn góp hoặc tỷ lệ cổ phần tối thiểu của nhà đầu tư nước ngoài. Do đó, chỉ cần tổ chức kinh tế có thành viên hoặc cổ đông là nhà đầu tư nước ngoài thì được xác định là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài [8, trang 319-320]. Như vậy, chủ thể này cũng có chức năng kinh doanh kiếm lời và cũng phải trả tiền để có được QSDĐ, thế nên hoàn toàn được giao kết và thực hiện một số hợp đồng QSDĐ.

2.3. Một số bất cập và hướng hoàn thiện về người sử dụng đất được quyền giao dịch quyền sử dụng đất

Hiện nay, biện pháp bảo đảm thế chấp trong pháp luật dân sự quy định tài sản thế chấp phải thuộc sở hữu của bên thế chấp [2, khoản 1 Điều 317]. Đồng thời, biện pháp bảo đảm bảo lãnh là bên thứ ba đứng ra cam kết thực hiện thay cho bên có nghĩa vụ và các bên có thể thỏa thuận sử dụng biện pháp bảo đảm bằng tài sản [2, khoản 1 Điều 335; khoản 3 Điều 336]. Tuy nhiên, trong pháp luật đất đai chỉ có quyền giao dịch với tên gọi là "thế chấp quyền sử dụng đất". Dẫn đến hiện nay có hai luồng quan điểm: Quan điểm thứ nhất cho rằng quyền thế chấp phải dùng chính QSDĐ của người thế chấp, quan điểm thứ hai cho rằng có thể dùng QSDĐ của người khác để thế chấp. Còn quy định hiện hành về đăng ký biện pháp bảo đảm tại nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 thì chỉ có quy định đăng ký biện pháp thế chấp tài sản mà không có quy định đăng ký biện pháp bảo lãnh bằng tài sản và đối tượng đăng ký thế chấp có thể là tài sản của mình hoặc của người khác [6, khoản 1 Điều 3] Như vậy, trong thực tiễn đăng ký biến động đất đai khi thế chấp QSDĐ thì cơ quan có thẩm quyền cho phép dùng QSDĐ của chính người sử dụng đất hoặc của chủ thể khác đăng ký. Sự không nhất quán trong quy định của

Bộ luật Dân sự 2015 và Luật Đất đai năm 2024 cũng như Nghị định dẫn đến thiếu cơ chế pháp lý rõ ràng để xử lý tài sản bảo đảm cũng như sự rõ ràng về quyền và nghĩa vụ các bên, đặc biệt là bên thứ ba khi đem QSDĐ của mình ra làm tài sản bảo đảm. Do đó, tác giả đề xuất ghi nhận quyền bảo lãnh bằng QSDĐ trong Luật Đất đai và ban hành nghị định hướng dẫn thay thế Nghị định 99/2022/NĐ-CP vì cần bổ sung hướng dẫn đăng ký biện pháp bảo đảm bảo lãnh bằng tài sản đồng thời văn bản được Nghị định này hướng dẫn chi tiết là Luật Đất đai 2013 (Luật đã hết hiệu lực).

Pháp luật đất đai cho phép một số NSDĐ có quyền cho thuê (cho thuê lại) QSDĐ, tuy nhiên quyền cho mượn QSDĐ chưa được quy định để có hành lang pháp lý rõ ràng đảm bảo quyền và nghĩa vụ giữa bên cho mượn và bên nhận mượn, đồng thời hạn chế những tranh chấp đất đai có thể xảy ra. Tác giả đề xuất bổ sung ghi nhận quyền cho mượn QSDĐ như là một hợp đồng dân sự không có đền bù đối với những NSDĐ đang được quyền giao dịch QSDĐ.

Luật Đất đai 2024 lần đầu tiên mở rộng và cho phép cộng đồng dân cư có quyền giao dịch QSDĐ. Tuy nhiên, "Một vấn đề đặt ra là, khi cộng đồng dân cư xác lập các loại hợp đồng chuyển QSDĐ, cơ chế xác lập như thế nào? Nói cách khác, việc giao kết hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn bằng QSDĐ sẽ do người đại diện thực hiện hay theo cơ chế khác? Luật Đất đai năm 2024 có hai điều khoản đề cập đến tư cách đại diện cho cộng đồng dân cư trong quan hệ đất đai, đó là: Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất của cộng đồng dân cư là trưởng thôn, làng, ấp, bản, bon, buôn, phum, sóc, tổ dân phố và điểm dân cư tương tự hoặc người được cộng đồng dân cư thỏa thuận cử ra (khoản 3 Điều 6); Người đại diện cho cộng đồng dân cư là người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao cho cộng đồng dân cư quản lý (khoản 4 Điều 7). Với các quy định này, chúng ta vẫn chưa thực sự thấy rõ người đại diện cho cộng đồng dân cư trong xác lập các loại hợp đồng chuyển QSDĐ của cộng đồng dân cư" [7]. Như vậy, tác giả đề xuất trong văn bản hướng dẫn thực hiện Luật Đất đai hiện hành cần chỉ định rõ người đại diện cho cộng đồng dân cư được xác lập giao dịch về QSDĐ cũng là "trưởng thôn, làng, ấp, bản, bon, buôn, phum, sóc, tổ dân phố và điểm dân cư tương tự hoặc người được cộng đồng dân cư thỏa thuận cử ra" tuy nhiên việc xác lập và thực hiện các giao dịch, sử dụng nguồn lợi thu được từ các giao dịch QSDĐ phải dựa trên sự thống nhất ý kiến của tất cả các thành viên của cộng đồng bằng biên bản họp và biểu quyết.

3. Kết luận

Qua bài nghiên cứu này, tác giả đã nêu khái quát về QSDĐ, có so sánh với QSDĐ giữa pháp luật hiện hành và pháp luật giai đoạn trước và khái quát về giao dịch dân sự. Sau đó, tác giả phân tích từng NSDĐ được thực hiện giao dịch nào và vì sao dựa trên quy định Luật Đất đai và những văn bản liên quan. Cuối cùng tác giả, đánh giá một số bất cập và đề xuất về quy định NSDĐ được quyền giao dịch QSDĐ nhằm hoàn thiện pháp luật và phát huy hiệu quả của pháp luật đất đai./.

Tài liệu tham khảo

[1] Quốc hội (2013), *Hiến pháp nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam năm 2013*.

[2] Quốc hội (2015), *Bộ luật Dân sự năm 2015*.

[3] Quốc hội (2024), *Luật Đất đai 2024*.

[4] Quốc hội (2013), *Luật Đất đai 2013*.

[5] Quốc hội (2020), *Luật Đầu tư 2020*.

[6] Chính phủ (2022), *Nghị định số 99/2022/NĐ-CP về đăng ký biện pháp bảo đảm*.

[7] Đỗ Văn Đại, Thân Văn Tài (2024), *Điểm mới của Luật Đất đai năm 2024 về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất*, nguồn: https://tapchitoaan.vn/diem-moi-cua-luat-dat-dai-nam-2024-ve-hop-dong-chuyen-quyen-su-dung-dat12643.html.

[8] Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh (2024), *Giáo trình Luật Đất đai*, NXB Công an nhân dân, TP. Hồ Chí Minh

[9] Ủy ban Thường vụ Quốc hội (2024) *Báo cáo tiếp thu, giải trình, chỉnh lý dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) xin ý kiến Đoàn Đại biểu Quốc hội, cơ quan, tổ chức*.