



DSPACE

<https://dspace.org/>

Giáo trình Luật Kinh tế, Luật tài ai: Dành cho ào tạo trình i hc CSND hình thc chính quy, theo tín ch ngành TSCS và ngành QLNN v ANTT - Chuyên ngành QLTT ATGT - Lu hành ni b

Trn Hu Tin; Bùi Ngc Hà; Nguy n c Hng

2025

Trng i hc CSND

<https://library.dhcsnd.edu.vn/handle/123456789/60>

BỘ CÔNG AN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC CẢNH SÁT NHÂN DÂN

GIÁO TRÌNH

LUẬT KINH TẾ, LUẬT ĐẤT ĐAI

(Dùng cho đào tạo trình độ đại học CSND hình thức chính quy, theo tín chỉ ngành TSCS và ngành QLNN về ANTT - Chuyên ngành QLTT ATGT)
Ban hành kèm theo Quyết định số 70/QĐ-T05 ngày 27 tháng 4 năm 2023 của Hiệu trưởng Trường Đại học CSND



LƯU HÀNH NỘI BỘ

TP. HỒ CHÍ MINH – 2025

Chủ biên
TS TRẦN HỮU TIẾN

GIÁO TRÌNH

LUẬT KINH TẾ, LUẬT ĐẤT ĐAI

*(Dùng cho đào tạo trình độ đại học CSND hình thức chính quy, theo tín chỉ ngành TSCS và ngành QLNN về ANTT - Chuyên ngành QLTT ATGT)
Ban hành kèm theo Quyết định số 70/QĐ-T05 ngày 27 tháng 4 năm 2023 của Hiệu trưởng Trường Đại học CSND*



LƯU HÀNH NỘI BỘ

TP. HỒ CHÍ MINH – 2025

BAN BIÊN SOẠN GIÁO TRÌNH

Chủ biên: TS Trần Hữu Tiến - Giảng viên chính, Phó Trưởng khoa Khoa Luật

Tham gia biên soạn:

1. PGS, TS Bùi Ngọc Hà
Trưởng phòng, Phòng Hậu cần *Chương 1*
2. TS Trần Hữu Tiến
Giảng viên chính, Phó Trưởng khoa, Khoa Luật *Chương 2*
3. TS Nguyễn Đức Hưng
Giảng viên chính, Khoa Luật *Chương 3*
4. ThS Huỳnh Trung Hậu
Giảng viên chính, Khoa Luật *Chương 4*

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH GIÁO TRÌNH

(Thành lập theo Quyết định số 2502/QĐ-T05, ngày 09 tháng 10 năm 2025
của Hiệu trưởng Trường Đại học CSND)

TT	Họ và tên	Chức vụ	Đơn vị công tác	Chức danh trong hội đồng thẩm định
1	PGS TS Nguyễn Thành Phúc	Phó Hiệu trưởng	T05	Chủ tịch
2	TS Nguyễn Thị Thu Hương	Trưởng khoa	T04	UV Phản biện 1
3	TS Phùng Văn Hải	Phó Chánh án	TAND TP Hồ Chí Minh	UV Phản biện 1
4	TS Ngô Đức Việt	Phó Trưởng phòng	T05	Thư ký
5	PGS TS Nguyễn Văn Sơn	Trưởng phòng	T05	Ủy viên
6	PGS TS Ngô Phan Nhân	Phó Trưởng phòng	T05	Ủy viên
7	TS Phan Thị Bích Hiền	Phó Trưởng khoa	T05	Ủy viên

(Thư ký hành chính: TS Đặng Minh Tiến – Chuyên viên chính Phòng QLNCKH)

MỤC LỤC

	Trang
LỜI NÓI ĐẦU	1
Chương 1. NHẬN THỨC CHUNG VỀ LUẬT KINH TẾ	2
I. Khái niệm, đối tượng và phương pháp điều chỉnh của Luật Kinh tế	2
II. Nguồn của Luật Kinh tế	12
III. Vai trò của Luật Kinh tế trong nền kinh tế thị trường và ý nghĩa của việc nghiên cứu Luật Kinh tế đối với lực lượng Cảnh sát nhân dân	18
Chương 2. MỘT SỐ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA LUẬT KINH TẾ	27
I. Địa vị pháp lý của doanh nghiệp	27
II. Hợp đồng trong hoạt động kinh doanh thương mại	60
Chương 3. NHẬN THỨC CHUNG VỀ LUẬT ĐẤT ĐAI	75
I. Khái niệm, đối tượng và phương pháp điều chỉnh của Luật Đất đai	75
II. Nguồn của Luật Đất đai	81
III. Các nguyên tắc cơ bản của Luật Đất đai	85
IV. Vai trò của Luật Đất đai và ý nghĩa của việc nghiên cứu Luật Đất đai đối với lực lượng Cảnh sát nhân dân	96
Chương 4. MỘT SỐ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI	102
I. Chế độ sở hữu toàn dân, chế độ quản lý nhà nước về đất đai	102
II. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất	119
III. Giải quyết tranh chấp và xử lý vi phạm pháp luật đất đai	132
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	156

LỜI NÓI ĐẦU

Luật Kinh tế, Luật Đất đai là học phần tự chọn của nhóm kiến thức cơ sở, thuộc khối kiến thức giáo dục chuyên nghiệp, trong chương trình đào tạo trình độ đại học CSND hình thức chính quy, ban hành theo Quyết định số 70/QĐ-T05 ngày 27/4/2023 của Hiệu trưởng Trường Đại học CSND. Đây là học phần cung cấp những kiến thức cơ bản về pháp luật kinh tế, pháp luật đất đai; giúp sinh viên sau khi ra trường có thể vận dụng có hiệu quả trong đấu tranh phòng, chống vi phạm pháp luật trong lĩnh vực đất đai, trật tự quản lý kinh tế. Nhằm đáp ứng nhu cầu nghiên cứu, giảng dạy, học tập, Trường Đại học CSND tổ chức biên soạn Giáo trình Luật Kinh tế, Luật Đất đai dùng cho chương trình đào tạo trình độ đại học CSND, hệ chính quy - ngành Trình sát Cảnh sát và ngành Quản lý nhà nước về an ninh trật tự. Với cách thức tiếp cận là bám sát theo cấu trúc của đề cương chi tiết học phần, đồng thời tập trung vào những nội dung cơ bản, quan trọng của Luật Kinh tế, Luật Đất đai có liên quan trực tiếp đến công tác của lực lượng CSND trong đấu tranh phòng, chống tội phạm và bảo đảm trật tự an toàn xã hội.

Nội dung của giáo trình được kết cấu thành 4 chương:

- Chương 1. Nhận thức chung về Luật Kinh tế
- Chương 2. Một số nội dung cơ bản của Luật Kinh tế
- Chương 3. Nhận thức chung về Luật Đất đai
- Chương 4. Một số nội dung cơ bản của Luật Đất đai

Trong quá trình biên soạn Giáo trình Luật Kinh tế, Luật Đất đai, chúng tôi có kế thừa nội dung của các giáo trình đã có như Giáo trình Luật Thương mại, Giáo trình Luật Đất đai của Trường Đại học Luật Hà Nội, Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, đồng thời, tham khảo ý kiến của nhiều chuyên gia cả về phương diện lý luận và hoạt động thực tiễn để đưa vào nội dung giảng dạy, học tập, nhằm giúp sinh viên nhận thức một cách thuận lợi và có hiệu quả.

Đây là giáo trình tiếp cận theo Luật Doanh nghiệp năm 2020 (sửa đổi, bổ sung năm 2025), Luật Đầu tư năm 2020 (sửa đổi, bổ sung năm 2025), Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành. Tập thể tác giả đã có nhiều cố gắng trong quá trình biên soạn, tuy nhiên, nội dung của giáo trình khó tránh khỏi những thiếu sót. Vì vậy chúng tôi mong muốn nhận được các ý kiến phản hồi để cho Giáo trình Luật Kinh tế, Luật Đất đai của Trường Đại học CSND được hoàn thiện hơn.

TRƯỜNG ĐẠI HỌC CSND

Chương 1

NHẬN THỨC CHUNG VỀ LUẬT KINH TẾ

I. KHÁI NIỆM, ĐỐI TƯỢNG VÀ PHƯƠNG PHÁP ĐIỀU CHỈNH CỦA LUẬT KINH TẾ

1. Khái niệm Luật Kinh tế

Trong bất kỳ một chế độ xã hội nào, các hoạt động kinh tế luôn có vị trí, vai trò đặc biệt quan trọng, có ý nghĩa quyết định về sự tồn tại và phát triển của xã hội. Trong thời đại ngày nay, nhà nước nào cũng có chức năng điều tiết, định hướng và quản lý các hoạt động kinh tế. Vì vậy để thực hiện chức năng đó, nhà nước bao giờ cũng ban hành một hệ thống các quy phạm pháp luật để điều chỉnh một bộ phận lớn và đặc thù của các quan hệ xã hội, các quan hệ kinh tế. Các quan hệ kinh tế nảy sinh trong đời sống xã hội ngày càng đa dạng, phong phú và năng động. Sự phát triển của các quan hệ xã hội trong lĩnh vực kinh tế tất yếu sẽ dẫn tới sự trưởng thành của cơ chế điều chỉnh pháp luật nói chung và của hệ thống pháp luật về quản lý kinh tế nói riêng. Để điều chỉnh các quan hệ kinh tế, nhà nước sử dụng nhiều ngành luật khác nhau; trong đó, Luật Kinh tế giữ vai trò đặc biệt quan trọng.

Luật Kinh tế xuất hiện từ những năm đầu của thế kỉ XX ở các nước tư bản chủ nghĩa, khi một số nhà nước tư sản tăng cường sự can thiệp của mình vào lĩnh vực kinh tế. Sau Cách mạng tháng Mười Nga 1917, cùng với sự hình thành Nhà nước liên bang Cộng hoà xã hội Xô Viết và sau đó là hệ thống các nước xã hội chủ nghĩa, tuy thể hiện mức độ khác nhau, nhưng ở các nước này Luật Kinh tế được thừa nhận như là một ngành luật trong hệ thống pháp luật của mỗi nước. Theo đó, *“Luật Kinh tế được thừa nhận là ngành luật độc lập trong hệ thống pháp luật Xô viết, điều chỉnh các quan hệ giữa các tổ chức kinh tế xã hội chủ nghĩa và các bộ phận cấu thành của chúng trong lãnh đạo và thực hiện các hoạt động kinh tế”*¹. Những quan hệ này được gọi là các quan hệ kinh tế và phát sinh trong quá trình tái sản xuất xã hội chủ nghĩa. Tất nhiên, đối tượng điều chỉnh của Luật Kinh tế không phải là tất cả các quan hệ phát sinh trong quá trình tái sản xuất xã hội chủ nghĩa mà chỉ một phần các quan hệ đó - các quan hệ kinh tế, với đặc trưng quan trọng nhất của chúng là trong các quan hệ đó bao giờ cũng kết hợp hài hòa yếu tố tài sản và yếu tố tổ chức - kế hoạch. Luật Kinh tế không chỉ có đối tượng điều chỉnh riêng mà còn có phương pháp điều chỉnh riêng.

¹ Trường Đại học Luật Hà Nội (1998), *Giáo trình Luật Kinh tế (Phần I)*, Nxb CAND, Tr.17

Ở Việt Nam, Luật Kinh tế ra đời và được thừa nhận như ngành luật độc lập trong hệ thống pháp luật Việt Nam từ những năm 70 của thế kỷ XX và trở thành bộ phận quan trọng của hệ thống pháp luật kinh tế². Đến nay, Luật Kinh tế vẫn tồn tại và phát triển về nội dung cũng như hình thức. Luật Kinh tế được tiếp cận với góc độ là một ngành luật trong hệ thống pháp luật Việt Nam. Chính vì là một ngành luật nên nó bao gồm hệ thống các quy phạm pháp luật được quy định trong nhiều văn bản quy phạm pháp luật. Cụ thể như: Luật Doanh nghiệp năm 2020 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); Luật Hợp tác xã năm 2023; Luật Đầu tư năm 2020 (sửa đổi, bổ sung năm 2025), Luật Thương mại năm 2005 (sửa đổi, bổ sung năm 2018), Luật Phá sản năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2025),... Bên cạnh đó, quan hệ pháp luật kinh tế là loại quan hệ pháp luật rất phong phú, đa dạng không chỉ phát sinh trong nước mà còn phát sinh ngoài lãnh thổ Việt Nam. Việt Nam đang trong giai đoạn hội nhập kinh tế quốc tế cho nên tất yếu sẽ mở rộng các quan hệ kinh tế quốc tế. Do đó, để phù hợp với các thông lệ quốc tế thì Nhà nước ngoài việc quy định các quy tắc ứng xử trong quan hệ kinh tế còn phải thừa nhận các thông lệ và tập quán thương mại quốc tế. Ví dụ, tại Điều 13 Luật Thương mại năm 2005 (sửa đổi, bổ sung năm 2018) có quy định: “*Trường hợp pháp luật không có quy định, các bên không có thoả thuận và không có thói quen đã được thiết lập giữa các bên thì áp dụng tập quán thương mại nhưng không được trái với những nguyên tắc quy định trong Luật này và trong Bộ luật Dân sự*”.

Luật Kinh tế là ngành luật điều chỉnh hai nhóm quan hệ xã hội chủ yếu, đó là những quan hệ phát sinh trong quá trình thực hiện hoạt động kinh doanh và những quan hệ trong quá trình quản lý nhà nước đối với hoạt động kinh doanh. Tương ứng với các quan hệ đó, nội dung của Luật Kinh tế bao gồm hai bộ phận quy phạm pháp luật chính: thứ nhất, những quy định về việc thực hiện hoạt động kinh doanh; thứ hai, những quy định về quản lý nhà nước đối với hoạt động kinh doanh. Tùy thuộc vào bản chất của nền kinh tế trong từng giai đoạn lịch sử mà Nhà nước chú trọng ưu tiên phát triển các quy định về thực hiện hoạt động kinh doanh hoặc các quy định về quản lý nhà nước đối với hoạt động kinh doanh.

Vì vậy, dưới góc độ là một ngành luật, khái niệm Luật Kinh tế được hiểu như sau: *Luật Kinh tế là một ngành luật trong hệ thống pháp luật Việt Nam, bao gồm tổng thể các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành hoặc thừa nhận, điều chỉnh các quan hệ kinh tế phát sinh trong quá trình tổ chức, quản lý và hoạt động sản xuất kinh doanh giữa các chủ thể kinh doanh với nhau cũng như giữa các chủ thể kinh doanh với các cơ quan quản lý nhà nước về kinh tế.*

² Trường Đại học Luật Hà Nội (1998), *Giáo trình Luật Kinh tế (Phần I)*, Nxb CAND, Tr.18

2. Đối tượng điều chỉnh của Luật Kinh tế

Đối tượng điều chỉnh của Luật Kinh tế là những quan hệ xã hội được các quy phạm pháp luật kinh tế tác động và điều chỉnh, bao gồm các quan hệ phát sinh trong quá trình quản lý kinh tế và các quan hệ phát sinh trong quá trình kinh doanh của các chủ thể kinh doanh, tập trung vào các nhóm sau:

Thứ nhất, nhóm quan hệ phát sinh trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh giữa các chủ thể kinh doanh với nhau.

Đây là những quan hệ pháp luật kinh tế phát sinh trực tiếp trong quá trình các chủ thể kinh doanh tiến hành các hoạt động đầu tư, kinh doanh, thương mại theo chức năng như sản xuất, mua bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ..., nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận. Hay nói cách khác đây là mối quan hệ giữa các thương nhân khi thực hiện các hành vi thương mại (hoạt động thương mại). Khoản 1 Điều 3 Luật Thương mại năm 2005 (sửa đổi, bổ sung năm 2018) quy định: “*Hoạt động thương mại là hoạt động nhằm mục đích sinh lợi, bao gồm mua bán hàng hoá, cung ứng dịch vụ, đầu tư, xúc tiến thương mại và các hoạt động nhằm mục đích sinh lợi khác*”. Những quan hệ phát sinh giữa các chủ thể kinh doanh trong hoạt động kinh doanh, thương mại về bản chất là quan hệ tài sản phát sinh trên cơ sở ý chí, bình đẳng, thỏa thuận giữa các bên. Cho nên, các quan hệ này thực chất cũng là một dạng của quan hệ dân sự. Tuy nhiên, các quan hệ do Luật Kinh tế điều chỉnh có những đặc thù sau đây:

- Chủ thể của các quan hệ này chủ yếu là thương nhân, khoản 1 Điều 6 của Luật Thương mại năm 2005 (sửa đổi, bổ sung năm 2018) quy định: “*Thương nhân bao gồm tổ chức kinh tế được thành lập hợp pháp, cá nhân hoạt động thương mại một cách độc lập, thường xuyên và có đăng ký kinh doanh*”, thương nhân bao gồm: các loại hình doanh nghiệp theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Hợp tác xã theo quy định của Luật Hợp tác xã,... Đây là đặc điểm nổi bật nhất, phân biệt rõ ràng quan hệ kinh doanh với quan hệ dân sự. Trong quan hệ dân sự thông thường, chủ thể có thể là bất kỳ cá nhân, tổ chức nào, không nhất thiết phải là thương nhân hay có đăng ký kinh doanh. Đặc điểm về chủ thể là thương nhân có ý nghĩa pháp lý sâu sắc: Khi chủ thể là thương nhân, pháp luật đặt ra các yêu cầu cao hơn về trách nhiệm, đạo đức kinh doanh và hiểu biết chuyên môn trong giao dịch. Đồng thời, Luật Thương mại thường quy định các chế định nghiêm khắc hơn về vi phạm hợp đồng thương mại so với dân sự. Việc giới hạn chủ thể là thương nhân khẳng định tính chuyên nghiệp và đặc thù của các quan hệ kinh doanh, từ đó tạo cơ sở để Luật Kinh tế áp dụng các quy tắc điều chỉnh riêng biệt, thúc đẩy sự phát triển của nền kinh tế thị trường.

- Mục đích của các chủ thể khi tham gia quan hệ này là tìm kiếm lợi nhuận. Các chủ thể tham gia thực hiện các hành vi thương mại không phải vì nhu cầu tiêu dùng mà là để thu được khoản chênh lệch giữa doanh thu và chi phí. Hành vi này được thực hiện một cách thường xuyên và có hệ thống, biến lợi nhuận trở thành động lực chính và mục tiêu tồn tại của mọi tổ chức kinh doanh. Vì mục đích lợi nhuận, các giao dịch thương mại thường có tính rủi ro cao hơn và đòi hỏi các quy tắc pháp lý chặt chẽ hơn để điều chỉnh trách nhiệm và rủi ro. Trong khi quan hệ kinh doanh luôn xoay quanh mục tiêu sinh lời, quan hệ dân sự thông thường có phạm vi mục đích rộng hơn và đa dạng hơn. Trong quan hệ dân sự thông thường, mục của các chủ thể có thể nhằm nhiều mục đích khác nhau: tiêu dùng cá nhân, phi lợi nhuận, nhân thân. Giao dịch có mục đích lợi nhuận được thực hiện bởi thương nhân sẽ chịu sự điều chỉnh của Luật Thương mại và các luật kinh tế chuyên ngành; đồng thời cho phép áp dụng các chế định đặc thù của thương mại như phạt vi phạm hợp đồng (có thể không cần chứng minh thiệt hại) để đảm bảo tính nghiêm minh và hiệu quả của các cam kết kinh doanh.

- Các quan hệ này phát sinh từ các hoạt động thương mại phải diễn ra thường xuyên, liên tục nhằm thực hiện chức năng cũng như mục tiêu của các chủ thể kinh doanh. Yếu tố hoạt động thương mại một cách độc lập, thường xuyên và có đăng ký kinh doanh là một phần cấu thành nên định nghĩa Thương nhân theo Luật Thương mại. Chỉ khi hoạt động mang tính thường xuyên thì chủ thể mới được coi là đang kinh doanh. Đặc điểm này khẳng định rằng tần suất và tính liên tục của hoạt động là tiêu chí pháp lý quan trọng để phân loại một giao dịch là giao dịch thương mại, thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh tế. Trong khi đó, quan hệ dân sự thông thường có thể là những giao dịch đơn lẻ, không mang tính thường xuyên, ví dụ như một lần mua bán tài sản không phục vụ mục đích kinh doanh.

Những đặc điểm trên cho thấy Luật Kinh tế thừa kế những nguyên tắc cơ bản của Luật Dân sự (ý chí, bình đẳng, thỏa thuận). Tuy nhiên, Luật Kinh tế lại là một ngành luật chuyên biệt hóa để điều chỉnh các quan hệ có tính chất chuyên nghiệp cao (do thương nhân thực hiện) và mục đích thương mại (tìm kiếm lợi nhuận), thường xuyên xảy ra. Nói cách khác, Luật Kinh tế là một ngành luật điều chỉnh quan hệ dân sự đã được thương mại hóa.

Thứ hai, nhóm quan hệ phát sinh trong quá trình quản lý kinh tế của cơ quan quản lý nhà nước.

Quản lý kinh tế hiểu theo nghĩa rộng là hoạt động được thực hiện thông qua hệ thống các cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhằm duy trì trật pháp lý và tạo cơ sở, điều kiện cho sự phát triển của nền kinh tế. Đối tượng quản lý của cơ quan nhà

nước trong lĩnh vực quản lý kinh tế chính là các chủ thể kinh doanh và hoạt động của các chủ thể này. Như vậy, trong quá trình thực hiện chức năng quản lý nhà nước về kinh tế sẽ làm phát sinh những quan hệ giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền với các chủ thể kinh doanh. Những quan hệ này có thể phát sinh khi Nhà nước thực hiện các hoạt động sau đây: Quản lý hoạt động đăng ký kinh doanh; quản lý các hoạt động thương mại, báo cáo tài chính, thuế doanh nghiệp; hoạt động thanh tra, kiểm tra việc chấp hành pháp luật của các chủ thể kinh doanh; xử lý vi phạm pháp luật của các chủ thể kinh doanh và giải quyết tranh chấp trong hoạt động kinh doanh... Những quan hệ này cũng rất đa dạng, nhưng đều có những đặc điểm chung sau đây:

- Chủ thể tham gia quan hệ này có địa vị pháp lý khác nhau, một bên là cơ quan nhà nước có thẩm quyền như cơ quan quản lý, đăng ký kinh doanh, cơ quan thuế, cơ quan tài chính..., một bên là các đơn vị kinh tế, các chủ thể kinh doanh chịu sự quản lý. Sự tham gia của cơ quan nhà nước với tư cách là người sử dụng quyền lực công. Cơ quan nhà nước có quyền đơn phương áp đặt ý chí lên chủ thể kinh doanh; đây là quyền được pháp luật trao để thực hiện nhiệm vụ quản lý. Đặc điểm này nhấn mạnh tính chất công quyền và hành chính của nhóm quan hệ này, hoàn toàn khác biệt so với quan hệ kinh doanh thuần túy. Khác với quan hệ thương mại dựa trên thỏa thuận, quan hệ quản lý kinh tế dựa trên mệnh lệnh - phục tùng (trong khuôn khổ luật định). Doanh nghiệp phải tuân thủ các quyết định hợp pháp của cơ quan quản lý, không phải do thỏa thuận mà do nghĩa vụ pháp lý.

- Các quan hệ thuộc nhóm này phát sinh trong quá trình các cơ quan nhà nước thực hiện quản lý các hoạt động sản xuất kinh doanh, thương mại, dịch vụ theo chức năng, thẩm quyền. Nội dung này làm rõ về nguồn gốc phát sinh và mục đích của nhóm quan hệ quản lý kinh tế của cơ quan nhà nước, nhấn mạnh tính chất hành chính công và sự khác biệt hoàn toàn với quan hệ thương mại. Quan hệ này được hình thành theo quy định của pháp luật, chứ không phải do ý chí tự nguyện của các bên. Cơ quan nhà nước có quyền thực hiện các hành vi quản lý (cấp phép, kiểm tra, thu thuế) theo luật định, và chủ thể kinh doanh có nghĩa vụ phải chấp hành. Khác với mục đích tìm kiếm lợi nhuận của quan hệ thương mại, mục đích của quan hệ quản lý kinh tế là thực hiện mục tiêu công. Đặc điểm này củng cố tính chất hành chính công của nhóm quan hệ này, là cơ sở để áp dụng các quy phạm pháp luật hành chính và sử dụng Tòa án Hành chính làm cơ quan giải quyết tranh chấp (khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính).

- Bản chất của mỗi quan hệ này là quan hệ hành chính, không mang tính bình đẳng về địa vị pháp lý giữa các chủ thể giống như quan hệ phát sinh trong hoạt

động kinh doanh. Cơ quan nhà nước có quyền đơn phương ban hành các quyết định ràng buộc (quyết định xử phạt, quyết định thu hồi giấy phép, lệnh kiểm tra) mà chủ thể kinh doanh phải tuân thủ. Quan hệ này thể hiện rõ mối quan hệ mệnh lệnh - phục tùng (tuy nhiên, trong khuôn khổ pháp luật).

Thứ ba, nhóm quan hệ phát sinh trong nội bộ của tổ chức kinh tế.

Trong nền kinh tế thị trường các hình thức tổ chức kinh doanh, quy mô kinh doanh ngày càng đa dạng, phong phú và phức tạp. Ngoài những doanh nghiệp vừa và nhỏ, trong nền kinh tế có những doanh nghiệp có quy mô lớn dưới hình thức Tổng công ty và Tập đoàn kinh tế. Tổng công ty và các Tập đoàn kinh tế thực chất là hình thức liên kết của nhiều công ty, nhiều doanh nghiệp có mối quan hệ gắn bó chặt chẽ với nhau về lợi ích kinh tế, công nghệ, cung ứng và tiêu thụ sản phẩm... Trong quá trình hoạt động kinh doanh giữa Tổng công ty, Tập đoàn kinh tế và các đơn vị thành viên phát sinh các quan hệ kinh tế trong nội bộ của đơn vị kinh tế đó; thực chất đó là các quan hệ phát sinh trong hoạt động kinh doanh như các đơn vị thành viên là các doanh nghiệp, các công ty có thể ký kết hợp đồng trong hoạt động thương mại với nhau hoặc đó cũng có thể là quan hệ quản lý như hoạt động hạch toán giữa Tổng công ty với các công ty thành viên (hạch toán độc lập, hạch toán phụ thuộc). Vì vậy các quan hệ phát sinh nói trên cũng thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật kinh tế. Các quan hệ thuộc nhóm này có một số các đặc điểm sau đây:

- Các quan hệ thuộc nhóm này phát sinh trong nội bộ của một tổ chức kinh tế trong quá trình tổ chức bộ máy, cũng như trong quá trình tổ chức hoạt động sản xuất kinh doanh của đơn vị đó. Đặc điểm này nhấn mạnh rằng các quan hệ nội bộ không phải là quan hệ giao dịch với bên ngoài thị trường, mà phát sinh từ chính nhu cầu tổ chức và vận hành bên trong của đơn vị kinh tế. Vai trò chính của nhóm quan hệ này là đảm bảo tính hiệu quả và thống nhất cho toàn bộ tổ chức, đặc biệt đối với các mô hình phức tạp như tập đoàn kinh tế. Các quy tắc, quy chế và giao dịch nội bộ giúp điều phối hoạt động của hàng loạt đơn vị thành viên để tất cả cùng theo một chiến lược và tiêu chuẩn chung. Điều này ngăn chặn sự chòng chẹo, mâu thuẫn hoặc cạnh tranh không cần thiết giữa các đơn vị. Quan hệ nội bộ cho phép tổ chức tận dụng lợi thế về quy mô và giảm chi phí giao dịch. Thay vì giao dịch với bên ngoài với chi phí thị trường, các giao dịch nội bộ thường được thực hiện với chi phí thấp hơn và thời gian nhanh hơn. Quan hệ quản lý nội bộ cho phép công ty mẹ kiểm soát chiến lược, tài chính và rủi ro của toàn bộ tập đoàn, đảm bảo các mục tiêu chung được thực hiện.

- Chủ thể của quan hệ này là các bộ phận, đơn vị thành viên của tổ chức, và chính tổ chức đó. Tùy thuộc vào hình thức hạch toán (độc lập hay phụ thuộc), địa

vị pháp lý của các chủ thể có thể là: Bình đẳng (như quan hệ thương mại) nếu các đơn vị thành viên là các pháp nhân độc lập ký hợp đồng với nhau. Mệnh lệnh - phục tùng (như quan hệ quản lý nội bộ) nếu quan hệ là giữa công ty mẹ và đơn vị hạch toán phụ thuộc (ví dụ: chi nhánh).

- Các quan hệ này thường phát sinh trên cơ sở quy định nội bộ của đơn vị kinh tế đó phù hợp với pháp luật như điều lệ, nội quy. Điều lệ Công ty là văn bản có giá trị pháp lý cao nhất trong nội bộ doanh nghiệp, quy định về cơ cấu tổ chức, phân quyền, nghĩa vụ góp vốn, nguyên tắc hoạt động, và mối quan hệ giữa các thành viên hoặc cổ đông và công ty. Nội quy, quy chế quản lý bao gồm các quy chế cụ thể hóa như: Quy chế tài chính, kế toán (quy định về hạch toán, báo cáo nội bộ); quy chế nhân sự (quy định về bổ nhiệm, điều chuyển, kỷ luật); quy chế phối hợp hoạt động (quy định về quy trình mua bán/cung ứng nội bộ, sử dụng thương hiệu chung); quy chế hoạt động của Ban điều hành, Hội đồng thành viên, hội đồng quản trị. Mặc dù được điều chỉnh bằng quy định nội bộ, nguyên tắc cơ bản là các quy định này phải phù hợp với pháp luật của Nhà nước (chủ yếu là Luật Doanh nghiệp, Luật Thương mại và các luật chuyên ngành khác).

Việc xác định chính xác phạm vi và bản chất của các mối quan hệ nội bộ có ý nghĩa then chốt trong thực tiễn: Quyết định xem nên áp dụng quy định về hợp đồng thương mại (nếu là giao dịch giữa các pháp nhân độc lập) hay quy định về quản lý nội bộ doanh nghiệp (nếu là quan hệ quản lý giữa công ty mẹ và đơn vị phụ thuộc). Tranh chấp nội bộ có tính chất thương mại (giữa các công ty con) thường được giải quyết tại Trọng tài hoặc Tòa án Kinh tế. Tranh chấp về quản lý nội bộ thường được giải quyết thông qua cơ chế nội bộ doanh nghiệp (Hội đồng thành viên, Đại hội đồng cổ đông) hoặc Tòa án trong một số trường hợp cụ thể.

3. Phương pháp điều chỉnh của Luật Kinh tế

Phương pháp điều chỉnh của Luật kinh tế là những cách thức mà nhà nước sử dụng để tác động vào các quan hệ xã hội phát sinh trong quá trình tổ chức, quản lý và thực hiện hoạt động kinh doanh, nhằm bảo đảm cho các quan hệ này vận hành đúng pháp luật và theo định hướng phát triển kinh tế - xã hội. Mỗi ngành luật đều có phương pháp điều chỉnh phù hợp với đặc trưng của các nhóm quan hệ xã hội mà ngành luật đó điều chỉnh.

Đối tượng điều chỉnh của Luật Kinh tế gồm quan hệ quản lý kinh tế giữa các chủ thể không bình đẳng về địa vị pháp lý và các quan hệ mang tính chất hàng hóa, tiền tệ giữa các chủ thể kinh doanh hoàn toàn bình đẳng với nhau. Vì vậy, Luật Kinh tế phối hợp nhiều phương pháp tác động khác nhau như kết hợp phương pháp thỏa thuận (bình đẳng - thỏa thuận - tự nguyện) với phương

pháp mệnh lệnh - quyền uy (quản lý - chế tài) theo mức độ linh hoạt tùy theo từng quan hệ kinh tế cụ thể.

Thứ nhất, phương pháp thỏa thuận được sử dụng để điều chỉnh nhóm quan hệ phát sinh trong hoạt động kinh doanh giữa các chủ thể kinh doanh.

Phương pháp này dựa trên nguyên tắc tự do ý chí, tự do thỏa thuận và sự bình đẳng về địa vị pháp lý giữa các bên tham gia quan hệ. Các chủ thể kinh doanh (doanh nghiệp, tổ chức kinh tế, cá nhân kinh doanh) khi tham gia vào các quan hệ kinh tế có quyền tự do thỏa thuận về các quyền và nghĩa vụ của mình, miễn là không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Phương pháp điều chỉnh này có các đặc điểm cơ bản như:

- Các bên tự nguyện thiết lập, thay đổi hoặc chấm dứt quan hệ pháp luật dựa trên ý chí của mình, không có sự áp đặt từ một bên nào. Quan hệ được thiết lập, duy trì hay chấm dứt hoàn toàn dựa trên sự đồng thuận và ý chí tự do của các bên (hay còn gọi là tự do ý chí). Đây là nền tảng của hợp đồng. Mặc dù, có thể có sự chênh lệch về tiềm lực kinh tế, nhưng về mặt pháp lý, các chủ thể tham gia quan hệ đều có vị trí ngang bằng nhau, không bên nào có quyền ra mệnh lệnh bắt buộc bên kia phải tuân theo. Dù thực tế có bên mạnh, bên yếu về kinh tế, nhưng trước pháp luật, mọi chủ thể đều có quyền và nghĩa vụ như nhau. Không bên nào có quyền lực nhà nước để áp đặt lên bên kia.

- Nội dung của quan hệ pháp luật kinh tế thường được xác lập thông qua hợp đồng, văn bản thỏa thuận giữa các bên. Các bên có quyền tự do lựa chọn đối tác, nội dung, và cách thức thực hiện giao dịch, miễn là không vi phạm pháp luật. Đây là tính chất chủ yếu của các quan hệ pháp luật tư. Pháp luật chỉ đưa ra các khuôn khổ, nguyên tắc và quy định bắt buộc để đảm bảo sự công bằng và trật tự xã hội, nhưng không can thiệp sâu vào các thỏa thuận cụ thể của các bên. Pháp luật đóng vai trò là khuôn khổ, đặt ra các giới hạn, nguyên tắc cơ bản (ví dụ: nguyên tắc thiện chí, trung thực, không vi phạm điều cấm) và các chế tài (biện pháp xử lý vi phạm) để bảo vệ lợi ích công và trật tự chung. Nhà nước tôn trọng quyền tự định đoạt của các bên. Chỉ khi có tranh chấp hoặc thỏa thuận vi phạm các quy định bắt buộc, pháp luật mới can thiệp để giải quyết hoặc vô hiệu hóa giao dịch.

- Khi có tranh chấp phát sinh, các bên thường ưu tiên giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải; nếu không thành công, có thể lựa chọn Trọng tài thương mại hoặc Tòa án để giải quyết, nhưng nguyên tắc thỏa thuận vẫn được tôn trọng và đề cao. Nguyên tắc thỏa thuận (hay tự định đoạt) được tôn trọng và đề cao xuyên suốt quá trình giải quyết tranh chấp. Các bên có quyền thỏa thuận lựa chọn thương lượng, hòa giải, Trọng tài hay Tòa án (trừ một số trường hợp bắt buộc phải

là Tòa án). Trong thương lượng, hòa giải, thỏa thuận của các bên là cơ sở duy nhất để chấm dứt tranh chấp. Ngay cả trong Trọng tài, Hội đồng Trọng tài cũng phải tôn trọng thỏa thuận của các bên nếu không vi phạm điều cấm của pháp luật.

Nói tóm lại, quan hệ pháp luật kinh tế luôn coi trọng ý chí tự do của các chủ thể, thể hiện qua việc ưu tiên các biện pháp giải quyết dựa trên thỏa thuận trước khi viện đến sự can thiệp của cơ quan công quyền.

Thứ hai, phương pháp mệnh lệnh - quyền uy chủ yếu được sử dụng để điều chỉnh các quan hệ kinh tế phát sinh trong lĩnh vực quản lý kinh tế của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Phương pháp này phản ánh mối quan hệ không bình đẳng về địa vị pháp lý, trong đó một bên (cơ quan nhà nước có thẩm quyền) có quyền ban hành các quy định, quyết định mang tính chất mệnh lệnh, bắt buộc, và bên kia (các tổ chức, cá nhân kinh doanh) có nghĩa vụ phải phục tùng. Phương pháp điều chỉnh này có các đặc điểm cơ bản như:

- Cơ quan nhà nước nhân danh quyền lực công để thiết lập, quản lý và giám sát các hoạt động kinh tế nhằm đảm bảo lợi ích công cộng, sự phát triển bền vững của nền kinh tế và sự tuân thủ pháp luật. Quan hệ bất bình đẳng về quyền lực (thể hiện bằng quyền lực công/mệnh lệnh hành chính). Nhà nước là bên có quyền lực áp đặt, các chủ thể kinh tế là bên phải tuân thủ. Mục tiêu không phải vì lợi ích riêng của một bên giao dịch, mà là vì lợi ích chung của toàn xã hội (trật tự, an toàn, phát triển bền vững, công bằng xã hội). Trong lĩnh vực kinh tế, Nhà nước thực hiện nhiều vai trò quan trọng, bao gồm: Ban hành luật, quy định, chính sách; cấp phép thành lập doanh nghiệp, giấy phép kinh doanh các ngành nghề có điều kiện, cấp phép xây dựng; kiểm tra việc tuân thủ pháp luật về thuế, môi trường, lao động, an toàn vệ sinh thực phẩm; sử dụng các công cụ kinh tế vĩ mô (chính sách tiền tệ, chính sách tài khóa) để điều chỉnh nền kinh tế.

- Các quyết định của cơ quan quản lý nhà nước thường được ban hành một cách đơn phương và có hiệu lực bắt buộc thi hành đối với đối tượng chịu sự điều chỉnh; việc thực hiện các mệnh lệnh này được bảo đảm bằng các biện pháp cưỡng chế của nhà nước nếu các chủ thể kinh doanh không tuân thủ. Nội dung này làm nổi bật tính chất đặc trưng của hành vi quản lý nhà nước đối với các hoạt động kinh tế. Cơ quan nhà nước (nhân danh quyền lực công) có quyền ban hành các quyết định (như giấy phép, quy định, xử phạt) mà không cần sự thỏa thuận hay đồng ý của đối tượng chịu sự điều chỉnh (doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh). Quyết định hành chính, sau khi được ban hành hợp pháp, sẽ có hiệu lực pháp lý bắt buộc đối với tất cả các chủ thể liên quan. Các chủ thể này phải tuân thủ, nếu

không sẽ bị xem là vi phạm pháp luật. Khả năng cưỡng chế là đặc điểm phân biệt quan trọng nhất của quyền lực nhà nước. Nếu chủ thể kinh doanh không tự nguyện chấp hành quyết định, Nhà nước sẽ sử dụng các biện pháp nghiệp vụ, vật chất hoặc tài chính để buộc họ phải thực hiện. Điều này thể hiện nguyên tắc ưu thế của Nhà nước trong quan hệ quản lý, khác biệt với nguyên tắc bình đẳng thỏa thuận trong quan hệ hợp đồng.

Luật Kinh tế không sử dụng độc lập từng phương pháp mà có sự kết hợp chặt chẽ giữa hai phương pháp này. Phương pháp mệnh lệnh tạo ra khuôn khổ pháp lý, thiết lập trật tự quản lý để các hoạt động kinh tế diễn ra theo đúng định hướng và quy hoạch của nhà nước. Phương pháp thỏa thuận khuyến khích sự chủ động, sáng tạo, tự do kinh doanh của các chủ thể, thúc đẩy cạnh tranh và phát triển kinh tế. Sự kết hợp này giúp điều hòa lợi ích giữa nhà nước và doanh nghiệp, giữa lợi ích công và lợi ích tư, đảm bảo vừa phát huy tính năng động của thị trường, vừa giữ vững sự quản lý vĩ mô của nhà nước. Tùy thuộc vào từng loại quan hệ kinh tế cụ thể, mức độ can thiệp của nhà nước sẽ khác nhau. Trong các quan hệ kinh doanh thuần túy, pháp luật tôn trọng tối đa sự thỏa thuận; trong các quan hệ liên quan đến lợi ích công cộng, an ninh kinh tế, nhà nước sẽ áp dụng phương pháp mệnh lệnh để điều tiết chặt chẽ hơn. Nhìn chung, phương pháp điều chỉnh của ngành Luật Kinh tế là một sự tổng hòa và bổ sung giữa mệnh lệnh hành chính và bình đẳng, thỏa thuận, phản ánh tính chất đa dạng và phức tạp của các quan hệ kinh tế trong bối cảnh nền kinh tế thị trường.

Bên cạnh đó, để điều chỉnh các quan hệ pháp luật kinh tế, Nhà nước còn sử dụng phương pháp hướng dẫn. “*Phương pháp hướng dẫn là phương pháp định hướng, khuyến khích về tính hợp lý của các quan hệ kinh tế để các chủ thể quan hệ kinh tế đó hành động trong khả năng và mục đích của mình*”³. Phương pháp này định hướng cho các chủ thể cách xử sự khi xảy ra các tình huống trong quan hệ pháp luật kinh tế, đặc biệt là trong các quan hệ liên quan đến các thủ tục phát sinh trong hoạt động kinh doanh, thương mại. Phương pháp này được thể hiện trong rất nhiều quy phạm pháp luật kinh tế như: các quy định trong Luật Doanh nghiệp liên quan đến thủ tục đăng ký doanh nghiệp, các quy định của Luật Phá sản liên quan đến trình tự, thủ tục tuyên bố phá sản doanh nghiệp, hợp tác xã... Đây cũng là phương pháp rất đặc trưng của Luật Kinh tế; phương pháp này góp phần đảm bảo cho chủ thể trong hoạt động kinh doanh, thương mại thực hiện các quyền tự do kinh doanh của mình.

³ Phạm Duy Nghĩa (2012), *Giáo trình Luật kinh tế*, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội, Tr.16

II. NGUỒN CỦA LUẬT KINH TẾ

1. Hiến pháp

Hiến pháp là luật cơ bản của Nhà nước, có hiệu lực pháp lý cao nhất. Hiến pháp quy định những vấn đề cơ bản nhất về chế độ chính trị, kinh tế, văn hoá xã hội, quyền con người, quyền và nghĩa vụ cơ bản của công dân, cơ cấu, nguyên tắc tổ chức và hoạt động của bộ máy Nhà nước. Như vậy, Hiến pháp là nguồn của nhiều ngành luật trong đó có ngành Luật Kinh tế.

Điều 50 của Hiến pháp năm 2013 quy định: *“Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam xây dựng nền kinh tế độc lập, tự chủ, phát huy nội lực, hội nhập, hợp tác quốc tế, gắn kết chặt chẽ với phát triển văn hóa, thực hiện tiến bộ và công bằng xã hội, bảo vệ môi trường, thực hiện công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước”*. Bên cạnh đó, Hiến pháp năm 2013 đã ghi nhận những vấn đề quan trọng trong lĩnh vực quản lý kinh tế như xác định rõ định hướng cũng như mục đích xây dựng nền kinh tế của đất nước; công nhận sự tồn tại của các thành phần kinh tế và sự bình đẳng giữa các thành phần kinh tế trong kinh doanh; ghi nhận quyền tự do kinh doanh trong khuôn khổ pháp luật; ghi nhận các biện pháp khuyến khích và bảo hộ đầu tư; xác định rõ các công cụ quản lý kinh tế...⁴. Đồng thời, tại chương 2 của Hiến pháp năm 2013 cũng đã ghi nhận và bảo vệ quyền con người, quyền công dân trong các lĩnh vực, trong đó có lĩnh vực kinh tế, cụ thể như *“Mọi người có quyền tự do kinh doanh trong những ngành nghề mà pháp luật không cấm”*⁵; *“Mọi người có quyền sở hữu về thu nhập hợp pháp, của cải để dành, nhà ở, tư liệu sinh hoạt, tư liệu sản xuất, phần vốn góp trong doanh nghiệp hoặc trong các tổ chức kinh tế khác.”*⁶... Những quy định liên quan đến chế độ kinh tế và các quyền tự do kinh doanh trong Hiến pháp là cơ sở pháp lý cao nhất cho việc thực hiện các quyền tự do kinh doanh của các chủ thể kinh doanh.

2. Luật và các văn bản dưới luật

Văn bản quy phạm pháp luật là văn bản có chứa quy phạm pháp luật, được ban hành theo đúng thẩm quyền, hình thức, trình tự, thủ tục quy định trong Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật. Nguồn của Luật Kinh tế bao gồm các văn bản quy phạm pháp luật chứa đựng các quy phạm pháp luật xác định địa vị pháp lý cho thương nhân, điều chỉnh hoạt động thương mại của thương nhân và giải quyết tranh chấp thương mại giữa các chủ thể... Các văn bản đó bao gồm các đạo luật và văn bản dưới luật.

⁴ Điều 51, Điều 57 của Hiến pháp năm 2013

⁵ Điều 33 của Hiến pháp năm 2013

⁶ Khoản 1 Điều 31 của Hiến pháp năm 2013

- Các đạo luật là văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực pháp lý sau Hiến pháp do Quốc hội ban hành quy định những vấn đề quan trọng trong quản lý kinh tế của Nhà nước và trong hoạt động kinh doanh của thương nhân. Các văn bản luật là nguồn cơ bản, chủ yếu của Luật Kinh tế, bao gồm:

+ *Bộ luật dân sự năm 2015*: Bộ luật này quy định địa vị pháp lý, chuẩn mực pháp lý về cách ứng xử của cá nhân, pháp nhân; quyền, nghĩa vụ về nhân thân và tài sản của cá nhân, pháp nhân trong các quan hệ được hình thành trên cơ sở bình đẳng, tự do ý chí, độc lập về tài sản và tự chịu trách nhiệm. Bộ luật dân sự là đạo luật có vị trí quan trọng trong hệ thống pháp luật, liên quan mật thiết đến mọi mặt đời sống thường ngày của xã hội, trong đó có lĩnh vực kinh doanh, thương mại. Thông qua việc quy định về các vấn đề tài sản và sở hữu, về hợp đồng... Bộ luật dân sự đã thiết kế chuẩn mực pháp lý cho các quan hệ dân sự nói chung và các quan hệ kinh tế, thương mại nói riêng. Cùng với các văn bản khác trong hệ thống pháp luật kinh tế, Bộ luật dân sự góp phần xây dựng khung pháp lý cần thiết cho sự vận hành của nền kinh tế thị trường, tạo nên môi trường pháp lý thuận lợi và thống nhất cho các chủ thể kinh doanh hoạt động và phát triển.

+ *Luật Doanh nghiệp năm 2020 (sửa đổi, bổ sung năm 2025)*: Luật này quy định về việc thành lập, tổ chức quản lý, tổ chức lại, giải thể và các hoạt động có liên quan của doanh nghiệp, bao gồm công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần, công ty hợp danh và doanh nghiệp tư nhân; quy định về nhóm công ty; quy định về địa vị pháp lý các loại hình doanh nghiệp, quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp trong hoạt động kinh doanh,... Những quy định này là cơ sở pháp lý cho việc khai sinh và vận hành của các loại hình doanh nghiệp.

+ *Luật Đầu tư năm 2020 (sửa đổi, bổ sung năm 2025)*: Luật này quy định về hoạt động đầu tư kinh doanh tại Việt Nam và hoạt động đầu tư kinh doanh từ Việt Nam ra nước ngoài, quyền và nghĩa vụ của các nhà đầu tư, trình tự, thủ tục cấp giấy phép đầu tư và triển khai dự án đầu tư, quy định về hợp đồng hợp tác kinh doanh trong đầu tư... Những quy định này là cơ sở pháp lý để xác định tính hợp pháp trong quá trình đầu tư, kinh doanh và đảm bảo quyền tự do kinh doanh của các chủ thể kinh doanh.

+ *Luật Hợp tác xã năm 2023*: Luật này quy định về địa vị pháp lý của Hợp tác xã; quy định về trình tự, thủ tục thành lập Hợp tác xã, nguyên tắc tổ chức và hoạt động của hợp tác xã quyền và nghĩa vụ của Hợp tác xã, quy chế xã viên hợp tác xã, cơ cấu tổ chức của Hợp tác xã, đồng thời quy định về cách thức phân chia lợi nhuận của Hợp tác xã... Những quy định này là cơ sở pháp lý cho việc khai sinh và vận hành của Hợp tác xã.

+ *Luật Thương mại năm 2005 (sửa đổi, bổ sung năm 2018)*: Luật này quy định hoạt động thương mại thực hiện trên lãnh thổ nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam; hoạt động thương mại thực hiện ngoài lãnh thổ nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam trong trường hợp các bên thoả thuận chọn áp dụng Luật này hoặc luật nước ngoài, điều ước quốc tế mà Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên có quy định áp dụng Luật này; Hoạt động không nhằm mục đích sinh lợi của một bên trong giao dịch với thương nhân thực hiện trên lãnh thổ nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam trong trường hợp bên thực hiện hoạt động không nhằm mục đích sinh lợi đó chọn áp dụng Luật này.

+ *Luật Cạnh tranh năm 2018*: Luật này quy định về hành vi hạn chế cạnh tranh, tập trung kinh tế gây tác động hoặc có khả năng gây tác động hạn chế cạnh tranh đến thị trường Việt Nam; hành vi cạnh tranh không lành mạnh; tổ tụng cạnh tranh; xử lý vi phạm pháp luật về cạnh tranh; quản lý nhà nước về cạnh tranh.

+ *Luật Phá sản năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2025)*: Luật này quy định về trình tự, thủ tục nộp đơn, thụ lý và mở thủ tục phá sản; xác định nghĩa vụ về tài sản và biện pháp bảo toàn tài sản trong quá trình giải quyết phá sản; thủ tục phục hồi hoạt động kinh doanh; tuyên bố phá sản và thi hành quyết định tuyên bố phá sản.

Ngoài ra, nguồn của Luật Kinh tế còn bao gồm các văn bản luật quy định về trình tự thủ tục giải quyết tranh chấp kinh doanh như Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Luật Trọng tài thương mại năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); các văn bản luật quy định về nghĩa vụ nộp thuế và nghĩa vụ tài chính của doanh nghiệp và các chủ thể kinh doanh như các Luật thuế, Luật kiểm toán, Luật Hải quan; các văn bản luật quy định về mối quan hệ giữa người lao động và người sử dụng lao động như Bộ luật lao động,...

- Các văn bản dưới luật, bao gồm:

+ *Nghị quyết của Quốc hội*: Nghị quyết của Quốc hội thông qua phương hướng, nhiệm vụ, kế hoạch phát triển kinh tế hàng năm và dài hạn, hoặc Nghị quyết thông qua quyết toán ngân sách. Những nghị quyết này chứa đựng các quy phạm pháp luật kinh tế.

- *Pháp lệnh của Ủy ban thường vụ Quốc hội*: Pháp lệnh của Ủy ban thường vụ Quốc hội là những văn bản quy phạm pháp luật dùng để điều chỉnh các quan hệ xã hội khi chưa có luật điều chỉnh. Trong lĩnh vực kinh tế, thương mại, còn tồn tại những hoạt động chưa có văn bản luật điều chỉnh mà điều chỉnh bằng Pháp lệnh như: Pháp lệnh ngoại hối năm 2005 (sửa đổi, bổ sung năm 2013), Pháp lệnh đối xử tối huệ quốc và đối xử quốc gia trong thương mại quốc tế năm 2002,...

- Nghị định, Nghị quyết của Chính phủ, Quyết định của Thủ tướng Chính phủ:

Nghị định, Nghị quyết của Chính phủ là các văn bản quy phạm pháp luật để cụ thể hoá luật, pháp lệnh. Ví dụ như các Nghị định của Chính phủ để ban hành các quy định hướng dẫn thực hiện Luật doanh nghiệp, Luật đầu tư, Luật Hợp tác xã, Luật Phá sản và một số nghị định khác điều chỉnh trực tiếp các hoạt động cụ thể. Có thể nói hiện nay, số lượng Nghị định của Chính phủ điều chỉnh các hoạt động trong lĩnh vực thương mại, kinh tế chiếm số lượng lớn và là một trong những nguồn quan trọng của Luật Kinh tế. Quyết định của Thủ tướng chính phủ là những văn bản để giải quyết các sự việc cụ thể. Những quyết định giải quyết những công việc, sự việc phản ánh mối quan hệ kinh tế cụ thể chứa đựng các quy phạm pháp luật kinh tế.

Ngoài ra, để hướng dẫn cụ thể các hoạt động mang tính chất nghiệp vụ trong lĩnh vực kinh tế, thương mại, các Bộ, các Cơ quan ngang Bộ còn ban hành các Thông tư hướng dẫn. Các Thông tư hướng dẫn của các Bộ, Cơ quan ngang bộ cũng được coi là nguồn của Luật Kinh tế.

3. Điều ước quốc tế

Điều ước quốc tế là thỏa thuận bằng văn bản được ký kết nhân danh Nhà nước hoặc Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam với bên ký kết nước ngoài, làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam theo pháp luật quốc tế, không phụ thuộc vào tên gọi là hiệp ước, công ước, hiệp định, định ước, thỏa thuận, nghị định thư, bản ghi nhớ, công hàm trao đổi hoặc văn kiện có tên gọi khác⁷. Điều ước quốc tế song phương và điều ước quốc tế đa phương là nguồn quan trọng, chủ yếu điều chỉnh các quan hệ thương mại có yếu tố nước ngoài. Điều ước quốc tế không chỉ chi phối quan hệ thương mại hàng hoá, thương mại dịch vụ có yếu tố nước ngoài mà còn chi phối quan hệ đầu tư góp vốn thành lập doanh nghiệp của thương nhân trong trường hợp liên quan đến các cam kết mở cửa thị trường dịch vụ và hình thức hiện diện thương mại của nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam. Điều ước quốc tế có liên quan tác động đến việc sửa đổi, bổ sung pháp luật thương mại của quốc gia nhằm đảm bảo yêu cầu tương thích và được ưu tiên áp dụng trong trường hợp có sự khác biệt với pháp luật quốc gia⁸.

Có hai loại điều ước quốc tế về thương mại. Loại thứ nhất đề ra những nguyên tắc pháp lý chung làm cơ sở cho hoạt động ngoại thương nói chung và

⁷ Khoản 1 Điều 2 Luật Điều ước quốc tế năm 2016

⁸ Nguyễn Thị Dung (2017), Luật Kinh tế (Sách chuyên khảo), Nxb Lao động, Hà Nội, Tr.25

mua bán xuất nhập khẩu, mua bán quốc tế nói riêng. Những điều ước quốc tế này (có thể là song phương hoặc đa phương, khu vực hoặc toàn cầu) không điều chỉnh các vấn đề về quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm cụ thể của các bên trong hợp đồng mua bán hàng hóa quốc tế mà chỉ nêu những nguyên tắc pháp lý có tính chất chỉ đạo. Loại điều ước này chỉ điều chỉnh gián tiếp các hợp đồng mua bán hàng hóa quốc tế. Loại điều ước quốc tế về thương mại thứ hai là những điều ước quốc tế trực tiếp điều chỉnh những vấn đề liên quan đến quyền hạn, nghĩa vụ và trách nhiệm của bên bán và bên mua trong việc ký kết và thực hiện hợp đồng mua bán hàng hóa quốc tế. Loại này đóng vai trò quan trọng, giúp các bên có thể giải quyết được tranh chấp cụ thể đã phát sinh từ hợp đồng ký kết.

Với ý nghĩa là nguồn luật điều chỉnh hợp đồng mua bán hàng hóa quốc tế, vai trò của hai loại điều ước quốc tế về thương mại nói trên phụ thuộc vào giá trị pháp lý của chúng đối với hợp đồng mua bán hàng hóa quốc tế. Đối với những điều ước quốc tế mà nước ta đã ký kết hoặc đã thừa nhận, chúng có giá trị bắt buộc đối với hợp đồng mua bán hàng hóa quốc tế có liên quan. Những điều ước quốc tế này là nguồn luật đương nhiên, các bên ký kết hợp đồng mua bán hàng hóa quốc tế có thể dựa vào chúng mà không cần phải có sự thỏa thuận riêng nào trong hợp đồng. Điều này có nghĩa là, dù các bên mua và bán có dẫn chiếu tới hay không dẫn chiếu tới thì các điều ước quốc tế vẫn đương nhiên được áp dụng. Những điều ước quốc tế này đóng vai trò quan trọng trong việc điều chỉnh hợp đồng ngoại thương.

Những điều ước quốc tế về thương mại mà Nhà nước ta không ký, chưa ký hoặc không thừa nhận thì không có giá trị bắt buộc đối với các thương nhân - chủ thể về phía bên Việt Nam trong hợp đồng mua bán hàng hóa quốc tế. Những điều ước quốc tế này không phải là nguồn luật đương nhiên của hợp đồng mua bán do các thương nhân Việt Nam ký kết với thương nhân nước ngoài. Chúng chỉ trở thành nguồn luật điều chỉnh hợp đồng mua bán hàng hóa quốc tế nếu các bên thỏa thuận dẫn chiếu tới chúng trong hợp đồng. Ví dụ: cho đến nay Việt Nam vẫn chưa tham gia Công ước Viên năm 1980 về Hợp đồng mua bán hàng hóa Quốc tế, cho nên Công ước này chỉ được áp dụng để điều chỉnh hợp đồng mua bán hàng hóa quốc tế mà các thương nhân Việt Nam đã ký với các thương nhân nước ngoài nếu trong hợp đồng mua bán ngoại thương có các điều khoản quy định sẽ áp dụng Công ước Viên, hoặc hai bên thỏa thuận với nhau sẽ dựa vào Công ước Viên để giải quyết những tranh chấp phát sinh. Nếu không có sự thỏa thuận đó, Công ước Viên sẽ không có ý nghĩa và không có bất kỳ giá trị pháp lý nào đối với các thương nhân Việt Nam, chủ thể của hợp đồng mua bán hàng hóa quốc tế.

4. Tập quán thương mại và án lệ

- Tập quán thương mại là thói quen được thừa nhận rộng rãi trong hoạt động thương mại trên một vùng, miền hoặc một lĩnh vực thương mại, có nội dung rõ ràng được các bên thừa nhận để xác định quyền và nghĩa vụ của các bên trong hoạt động thương mại⁹. Tập quán thương mại có ý nghĩa đặc biệt quan trọng trong việc giải thích và bổ sung các nghĩa vụ hợp đồng¹⁰. Nguyên tắc áp dụng tập quán trong hoạt động thương mại quy định tại Điều 13 Luật Thương mại năm 2005 (sửa đổi, bổ sung năm 2018), như sau: “*Trường hợp pháp luật không có quy định, các bên không có thỏa thuận và không có thói quen đã được thiết lập giữa các bên thì áp dụng tập quán thương mại nhưng không được trái với những nguyên tắc quy định trong Luật này và trong Bộ luật dân sự*”. Áp dụng tập quán thương mại có các đặc điểm sau:

Thứ nhất, áp dụng tập quán thương mại được tiến hành bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc bởi các định chế khác được nhà nước thừa nhận. Thông thường, Tòa án là cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết các tranh chấp thương mại. Nhưng do tính chất đặc biệt của các quan hệ pháp luật thương mại, các chủ thể của các quan hệ này có thể thỏa thuận thiết lập cơ chế giải quyết tranh chấp ngoài Tòa án. Các cơ chế giải quyết tranh chấp ngoài Tòa án có thể bao gồm: thương lượng, hòa giải, trọng tài...

Thứ hai, việc áp dụng tập quán nói chung và tập quán thương mại nói riêng phải đáp ứng các đòi hỏi khắt khe hơn so với các đòi hỏi đối với việc áp dụng các quy tắc chứa đựng trong các văn bản quy phạm pháp luật, có lẽ bởi các quy tắc tập quán thường khó tìm kiếm hơn, thiếu rõ ràng hơn so với các quy tắc của văn bản quy phạm pháp luật và không phản ánh rõ nét ý chí của nhà làm luật. Mặc dù việc áp dụng quy tắc tập quán thương mại rất phức tạp, song việc áp dụng chúng là rất cần thiết trong đời sống thương mại.

- Án lệ là loại nguồn rất quan trọng của pháp luật các nước thuộc hệ thống thông luật. Ở Việt Nam, theo Nghị quyết của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, “*Án lệ là những lập luận, phán quyết trong bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án về một vụ việc cụ thể được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao lựa chọn và được Chánh án Tòa án nhân dân tối cao công bố là án lệ để các Tòa án nghiên cứu, áp dụng trong xét xử*”¹¹. Việc áp dụng án lệ có ý nghĩa hết sức quan trọng trong việc thực hiện chủ trương cải cách tư

⁹ Khoản 4 Điều 3 Luật Thương mại năm 2005 (sửa đổi, bổ sung năm 2018),

¹⁰ Trường Đại học Luật Hà Nội (2018), *Giáo trình Luật Thương mại (Tập 1)*, Nxb CAND, Hà Nội, Tr.26.

¹¹ Điều 1 Nghị quyết 04/2019/NQ-HĐTP, ngày 18/6/2019 của Hội đồng thẩm phán TANDTC quy định về quy trình lựa chọn, công bố và áp dụng án lệ.

pháp của Đảng và Nhà nước ta cũng như tạo điều kiện cho việc pháp luật được áp dụng thống nhất trong công tác xét xử tại Tòa án. Tuy nhiên, việc áp dụng thống nhất án lệ phụ thuộc rất lớn vào kết quả lựa chọn, xác định án lệ của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và kỹ năng, kiến thức của thẩm phán trong quá trình áp dụng. Trong lĩnh vực kinh tế, án lệ thường được sử dụng để giải quyết các tranh chấp thương mại. Điển hình như: Án lệ 08/2016/AL về vụ án kinh doanh, thương mại tranh chấp về hợp đồng tín dụng; Án lệ 09/2016/AL về vụ án kinh doanh, thương mại tranh chấp về hợp đồng mua bán hàng hóa; Án lệ 11/2017/AL về vụ án kinh doanh, thương mại tranh chấp về hợp đồng tín dụng; Án lệ 12/2017/AL về vụ án kinh doanh, thương mại tranh chấp về hợp đồng mua bán hàng hóa; Án lệ 13/2017/AL về hiệu lực thanh toán của thư tín dụng (L/C) trong trường hợp hợp đồng mua bán hàng hóa quốc tế là cơ sở của L/C bị hủy bỏ; Án lệ 21/2018/AL về lỗi và thiệt hại trong trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng cho thuê tài sản...

III. VAI TRÒ CỦA LUẬT KINH TẾ TRONG NỀN KINH TẾ THỊ TRƯỜNG VÀ Ý NGHĨA CỦA VIỆC NGHIÊN CỨU LUẬT KINH TẾ ĐỐI VỚI LỰC LƯỢNG CẢNH SÁT NHÂN DÂN

1. Vai trò của Luật Kinh tế trong nền kinh tế thị trường

Trong bối cảnh nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở Việt Nam, Luật Kinh tế đóng vai trò vô cùng quan trọng, không chỉ tạo lập hành lang pháp lý mà còn là công cụ hữu hiệu để điều tiết, thúc đẩy và bảo đảm sự phát triển bền vững của nền kinh tế. Vai trò đó được thể hiện ở những mặt sau đây:

Thứ nhất, Luật Kinh tế thể chế hóa đường lối, chủ trương, chính sách kinh tế của Đảng thành các quy định pháp lý có giá trị bắt buộc chung đối với chủ thể kinh doanh. Việc các chủ thể kinh doanh thực hiện các quyền và nghĩa vụ pháp lý được quy định trong luật chính là việc thực hiện hóa chính sách cải cách kinh tế, đổi mới cơ chế quản lý kinh tế của Đảng. Về định hướng xã hội chủ nghĩa trong nền kinh tế thị trường ở nước ta, Đại hội Đảng lần thứ XII xác định: “*Nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa Việt Nam có quan hệ sản xuất tiến bộ phù hợp với trình độ phát triển của lực lượng sản xuất; có nhiều hình thức sở hữu, nhiều thành phần kinh tế, trong đó kinh tế nhà nước giữ vai trò chủ đạo, kinh tế tư nhân là một động lực quan trọng của nền kinh tế; các chủ thể thuộc các thành phần kinh tế bình đẳng, hợp tác và cạnh tranh theo pháp luật; thị trường đóng vai trò chủ yếu trong huy động và phân bổ có hiệu quả các nguồn lực phát triển, là động lực chủ yếu để giải phóng sức sản xuất; các nguồn lực nhà nước được phân bổ theo chiến lược, quy hoạch, kế hoạch phù hợp với cơ chế thị trường. Nhà*

nước đóng vai trò định hướng, xây dựng và hoàn thiện thể chế kinh tế, tạo môi trường cạnh tranh bình đẳng, minh bạch và lành mạnh; sử dụng các công cụ, chính sách và các nguồn lực của Nhà nước để định hướng và điều tiết nền kinh tế, thúc đẩy sản xuất kinh doanh và bảo vệ môi trường; thực hiện tiến bộ, công bằng xã hội trong từng bước, từng chính sách phát triển. Phát huy vai trò làm chủ của nhân dân trong phát triển kinh tế - xã hội”. Thực tiễn thời gian qua cho thấy, đường lối, quan điểm, chủ trương của Đảng Cộng sản Việt Nam về kinh tế cơ bản đã được thể chế hóa đầy đủ trong chính sách, pháp luật kinh tế của Nhà nước. Hệ thống luật pháp, cơ chế, chính sách tiếp tục được hoàn thiện.

Thứ hai, Luật Kinh tế tạo lập hành lang pháp lý thuận lợi để khuyến khích tổ chức, cá nhân công dân Việt Nam, tổ chức và cá nhân nước ngoài đầu tư vào kinh doanh nhằm tăng nguồn vốn kinh doanh, mở rộng hoạt động sản xuất, ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh. Pháp luật kinh tế tạo ra môi trường, điều kiện thuận lợi cho các quan hệ kinh tế tồn tại tự do, bình đẳng; khắc phục các tiêu cực của kinh tế thị trường; kết hợp hài hòa giữa tăng trưởng kinh tế và công bằng xã hội. Luật Kinh tế là nền tảng để xây dựng một môi trường kinh doanh bình đẳng cho tất cả các chủ thể kinh doanh, từ doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp tư nhân đến doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Các bộ luật như Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Thương mại cung cấp những quy định cụ thể về việc thành lập, tổ chức lại, giải thể doanh nghiệp, các loại hình kinh doanh, quyền và nghĩa vụ của các bên trong giao dịch kinh tế. Sự rõ ràng này giúp giảm thiểu rủi ro pháp lý, tạo điều kiện để doanh nghiệp hoạt động chủ động và hiệu quả. Luật Cạnh tranh đóng vai trò quan trọng trong việc ngăn chặn các hành vi độc quyền, lũng đoạn thị trường, thỏa thuận hạn chế cạnh tranh, và các hành vi cạnh tranh không lành mạnh khác. Điều này giúp bảo vệ quyền lợi của người tiêu dùng và tạo môi trường cạnh tranh công bằng, thúc đẩy sự đổi mới và nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ. Các quy định về kế toán, kiểm toán, công bố thông tin doanh nghiệp, phòng chống tham nhũng, rửa tiền... góp phần nâng cao tính minh bạch, giảm thiểu tiêu cực và tạo niềm tin cho nhà đầu tư, đối tác.

Thứ ba, Luật Kinh tế là công cụ pháp lý để bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng của doanh nghiệp, nhà đầu tư, người lao động và người tiêu dùng. Đối với mỗi doanh nghiệp nói riêng, Luật Kinh tế được coi như “kim chỉ nam” cho mọi hoạt động đầu tư, sản xuất, kinh doanh. Luật Kinh tế xác định địa vị pháp lý cho các chủ thể kinh doanh bằng việc quy định các quyền và nghĩa vụ của từng chủ thể kinh doanh cụ thể. Việc xác định địa vị pháp lý cho các chủ thể kinh doanh một mặt xác định tư cách pháp lý cho các chủ thể kinh doanh, một mặt thực hiện sự phân cấp quản lý rõ ràng giữa cơ quan quản lý nhà nước về kinh tế đối với chủ

thể kinh doanh, phân biệt quản lý vĩ mô với quản lý vi mô để tránh sự can thiệp sâu của các cơ quan Nhà nước vào các hoạt động kinh doanh.

Các quy định về hợp đồng, sở hữu trí tuệ, giải quyết tranh chấp (thương lượng, hòa giải, trọng tài, tòa án) giúp doanh nghiệp tự tin trong các giao dịch, bảo vệ tài sản, thương hiệu và thành quả lao động của mình. Luật Đầu tư và các văn bản liên quan quy định rõ ràng về quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư, cơ chế bảo hộ đầu tư, giải quyết tranh chấp đầu tư, tạo niềm tin và khuyến khích các dòng vốn đầu tư trong và ngoài nước. Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và các quy định liên quan đến chất lượng sản phẩm, dịch vụ, quảng cáo, an toàn thực phẩm... đảm bảo người tiêu dùng được hưởng các quyền cơ bản và được bảo vệ khỏi các hành vi lừa đảo, gian lận thương mại. Pháp luật lao động là một bộ phận quan trọng của Luật Kinh tế, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người lao động thông qua các quy định về hợp đồng lao động, tiền lương, giờ làm, điều kiện lao động, bảo hiểm xã hội, giải quyết tranh chấp lao động.

Thứ tư, Luật Kinh tế góp phần thúc đẩy tăng trưởng và phát triển kinh tế bền vững. Luật Kinh tế không chỉ điều tiết mà còn định hướng và thúc đẩy sự phát triển của nền kinh tế. Bằng cách tạo ra một môi trường pháp lý ổn định, dễ dự đoán, Luật Kinh tế khuyến khích các cá nhân, tổ chức mạnh dạn đầu tư, thành lập doanh nghiệp, mở rộng sản xuất kinh doanh, từ đó tạo ra của cải vật chất và việc làm cho xã hội. Các quy định pháp luật về thị trường, tài sản, hợp đồng giúp luân chuyển các nguồn lực (vốn, lao động, đất đai...) đến nơi có hiệu quả kinh tế cao nhất, tối ưu hóa việc sử dụng các yếu tố đầu vào. Pháp luật sở hữu trí tuệ bảo hộ các sáng chế, nhãn hiệu, bản quyền, tạo động lực cho các doanh nghiệp và cá nhân đầu tư vào nghiên cứu, phát triển, nâng cao năng lực cạnh tranh. Hệ thống pháp luật kinh tế Việt Nam ngày càng hoàn thiện, đồng bộ với các chuẩn mực quốc tế, tạo điều kiện thuận lợi cho Việt Nam tham gia sâu rộng vào các hiệp định thương mại tự do, thu hút đầu tư nước ngoài và thúc đẩy xuất khẩu.

Luật Kinh tế góp phần khắc phục các tiêu cực của chính cơ chế thị trường, đảm bảo sự kết hợp hài hòa giữa tăng trưởng kinh tế với công bằng xã hội, đảm bảo cho nhà nước kiểm soát các hoạt động kinh doanh của các chủ thể kinh doanh một cách có hiệu quả, tăng cường hiệu lực quản lý của Nhà nước đối với nền kinh tế, góp phần phát triển nền kinh tế theo cơ chế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Nhà nước đã hình thành cơ sở pháp lý cần thiết để tổ chức, vận hành, quản lý nền kinh tế thị trường với hệ thống các quy phạm pháp luật về sở hữu, về quyền tự do kinh doanh, về cạnh tranh và chống độc quyền, về các loại thị trường, về bình đẳng giữa các doanh nghiệp,... Hệ thống pháp luật kinh tế hiện hành đã thay thế hoàn toàn cơ sở pháp lý của nền kinh tế kế hoạch hóa quan liêu, bao cấp.

Thứ năm, Luật Kinh tế và công cụ kiểm soát và điều tiết các quan hệ kinh tế vĩ mô. Bên cạnh việc điều chỉnh các quan hệ vĩ mô, Luật Kinh tế còn giúp Nhà nước thực hiện vai trò quản lý, điều tiết nền kinh tế vĩ mô. Luật Kinh tế điều chỉnh các hành vi kinh doanh của các chủ thể kinh doanh. Thực tế hoạt động kinh doanh rất đa dạng và phong phú và thường có mối quan hệ với nhau. Luật Kinh tế ghi nhận quá trình xác lập và thực hiện các mối quan hệ đó và quy định rõ quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia cũng như giải quyết các tranh phát sinh nếu xảy ra giữa các chủ thể kinh doanh.

Các luật về ngân sách nhà nước, thuế, đất đai, ngân hàng, chứng khoán... cho phép Nhà nước sử dụng các công cụ pháp lý để điều tiết vĩ mô, kiểm soát lạm phát, ổn định thị trường tài chính, đảm bảo cân đối cung cầu, và định hướng phát triển các ngành kinh tế trọng điểm. Luật Kinh tế cung cấp cơ chế pháp lý để xử lý các vấn đề phát sinh trong quá trình hoạt động kinh tế như phá sản doanh nghiệp, nợ xấu ngân hàng, khủng hoảng tài chính, góp phần duy trì sự ổn định của hệ thống. Trong bối cảnh kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, Luật Kinh tế còn có vai trò quan trọng trong việc đảm bảo sự kết hợp hài hòa giữa phát triển kinh tế với thực hiện tiến bộ và công bằng xã hội, bảo vệ môi trường, giảm thiểu bất bình đẳng.

Thứ sáu, vai trò của Luật Kinh tế còn thể hiện thông qua việc giáo dục ý thức pháp luật kinh doanh. Pháp luật có khả năng thông tin, tác động đến tình cảm, ý thức của con người làm cho họ hành động phù hợp với các quy định của pháp luật. Việc đưa các kiến thức pháp luật đến các chủ thể kinh doanh để nâng cao ý thức pháp luật, hiểu biết các quy tắc xử sự ghi trong văn bản pháp luật và thấy rõ hậu quả nếu không tuân theo quy định của pháp luật. Trong hoạt động kinh doanh vấn đề không chỉ là xây dựng và ban hành hệ thống pháp luật đồng bộ mà còn là việc thi hành pháp luật và xử lý vi phạm pháp luật. Điều đó thể hiện ở những điểm sau đây: Nó xác định rõ quyền và trách nhiệm của các bên tham gia kinh doanh; Thông qua ký kết và thực hiện hợp đồng kinh tế, lợi ích của các chủ thể kinh tế độc lập được kết hợp với nhau theo nguyên tắc hai bên cùng có lợi; bản thân những văn bản pháp lý lại là cơ sở pháp lý để giải quyết những tranh chấp giữa các bên tham gia quan hệ kinh tế...

Tóm lại, Luật Kinh tế không chỉ là “*bộ khung*” pháp lý mà còn là “*kim chỉ nam*” cho hoạt động kinh tế trong nền kinh tế thị trường ở Việt Nam. Nó vừa là công cụ bảo vệ, vừa là động lực thúc đẩy sự phát triển bền vững và hội nhập sâu rộng của nền kinh tế đất nước. Luật Kinh tế định hình nên sân chơi cho các chủ thể kinh tế, xác định cách thức thành lập, hoạt động, giải quyết tranh chấp và chấm

dứt hoạt động của doanh nghiệp, đảm bảo trật tự và an toàn pháp lý; nó không chỉ bó buộc mà còn chỉ dẫn và hướng dẫn các chủ thể kinh doanh đi đúng hướng theo các mục tiêu vĩ mô của Nhà nước. Đồng thời, Luật Kinh tế còn là công cụ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể (doanh nghiệp, nhà đầu tư, người tiêu dùng) thông qua các quy định về hợp đồng, giải quyết tranh chấp, và chống độc quyền, cạnh tranh không lành mạnh; là động lực thúc đẩy tạo ra môi trường kinh doanh ổn định, minh bạch, từ đó kích thích đầu tư trong và ngoài nước, khuyến khích sự sáng tạo và cạnh tranh lành mạnh, giúp nền kinh tế phát triển bền vững.

2. Ý nghĩa của việc nghiên cứu Luật Kinh tế đối với lực lượng Cảnh sát nhân dân

a. Về phương diện lý luận

- *Trước hết*, về mặt nhận thức có thể khẳng định rằng các ngành luật được tập hợp thành một hệ thống có mối liên hệ chặt chẽ với nhau; do đó, khi nghiên cứu bất kỳ một ngành luật nào chúng ta cũng phải đặt nó trong mối tương quan với các ngành luật khác. Việc nghiên cứu, nắm vững những nội dung cơ bản trong môn Luật Kinh tế sẽ tạo điều kiện thuận lợi giúp người học có tư duy pháp lý tổng hợp khi nghiên cứu các ngành luật trong hệ thống pháp luật Việt Nam. Đối với lực lượng Cảnh sát nhân dân để công tác đấu tranh phòng, chống tội phạm và các hành vi vi phạm pháp luật đạt hiệu quả cao, chúng ta không chỉ sử dụng các công cụ pháp lý là Luật Hình sự, Luật Tố tụng hình sự, Luật Hành chính... mà còn phải áp dụng tổng thể các quy định của pháp luật, trong đó có Luật Kinh tế.

Bên cạnh đó, Luật Kinh tế là một ngành luật trong hệ thống pháp luật của nước ta, nó có vị trí quan trọng trong hệ thống pháp, có đối tượng điều chỉnh rất phong phú và đa dạng, tác động đến nhiều lĩnh vực của đời sống xã hội, đặc biệt là lĩnh vực kinh doanh, thương mại. Trong khoa học pháp lý, Luật Kinh tế được coi là một ngành luật có vai trò quan trọng, là công cụ chủ yếu để Nhà nước thực hiện chức năng quản lý kinh tế. Vì vậy, việc nghiên cứu, học tập để nắm được những nội dung cơ bản của môn Luật Kinh tế là điều kiện, cơ sở cho việc học tập, nhận thức một cách có hệ thống, logic các ngành luật liên quan trong chương trình đào tạo các hệ học bậc đại học trong ngành Công an.

- *Thứ hai*, thông qua việc nắm vững các quy định của pháp luật kinh tế, lực lượng Cảnh sát nhân dân có thể xác định rõ giới hạn pháp lý của các hoạt động kinh doanh, phân biệt hành vi hợp pháp và bất hợp pháp. Hơn nữa, trong quan hệ kinh tế thường phát sinh các tranh chấp hoặc có những trường hợp các bên thông qua việc thực hiện các hợp đồng thương mại để thực hiện các hành vi phạm tội. Trong những trường hợp này, đôi khi rất khó phân định giữa tranh chấp thương mại và hành vi phạm tội nếu chúng ta không nắm vững các quy định của Luật

Kinh tế. Do đó, việc nghiên cứu và nhận thức rõ Luật Kinh tế không những giúp lực lượng Cảnh sát nhân dân phân biệt rõ đâu là những quan hệ pháp luật kinh tế, những tranh chấp, yêu cầu thuộc đối tượng điều chỉnh của Luật Kinh tế, đâu là hành vi phạm tội được điều chỉnh bởi Luật Hình sự để có cách thức xử lý phù hợp tránh hai xu hướng tiêu cực trong quá trình áp dụng pháp luật đó là hình sự hóa quan hệ kinh tế và dân sự hóa quan hệ hình sự. Thực tiễn cho thấy, nguyên nhân của việc hình sự hóa các vi phạm trong lĩnh vực dân sự, kinh tế rất đa dạng trong đó có một phần xuất phát từ tư duy pháp lý và kiến thức pháp luật của chủ thể áp dụng pháp luật, đặc biệt là sự phân định ranh giới giữa tranh chấp kinh tế và vi phạm pháp luật hình sự trong hoạt động kinh doanh. Do đó, việc nâng cao năng lực của chủ thể thực thi công vụ, đặc biệt là nắm vững các quy định của pháp luật nói chung và Luật Kinh tế nói riêng là cấp thiết và quan trọng.

- *Thứ ba*, việc nghiên cứu nắm vững pháp luật kinh tế góp phần hỗ trợ lực lượng Cảnh sát nhân dân xây dựng hệ thống lý luận nghiệp vụ trong phòng, chống vi phạm pháp luật và tội phạm kinh tế. Trong nền kinh tế thị trường hoạt động của các chủ thể kinh doanh luôn hướng đến mục tiêu cao nhất là lợi nhuận. Vì vậy, bên cạnh những chủ thể thực hiện hoạt động kinh doanh tuân thủ quy định của pháp luật, cạnh tranh lành mạnh còn nhiều chủ thể dùng thủ đoạn không phù hợp với đạo đức kinh doanh để cạnh tranh không lành mạnh thậm chí thực hiện hành vi vi phạm pháp luật xâm phạm đến lợi ích của nhà nước, lợi ích của chủ thể khác để trục lợi. Đây là một trong những nguyên nhân làm ảnh hưởng đến môi trường kinh doanh, gây mất ổn định xã hội, làm phát sinh tội phạm xâm phạm trật tự quản lý kinh tế của nhà nước. Thực tế trong những năm gần đây, tội phạm xâm phạm trật tự quản lý kinh tế có xu hướng gia tăng cả về số lượng lẫn quy mô, tính chất và thủ đoạn phạm tội. Vì vậy đấu tranh phòng chống vi phạm pháp luật trong lĩnh vực kinh tế nói chung, tội phạm xâm phạm trật tự quản lý kinh tế nói riêng là nhiệm vụ cấp bách của lực lượng Cảnh sát nhân dân. Nghiên cứu Luật Kinh tế để nhận thức đầy đủ cơ sở lý luận và pháp lý giúp lực lượng Cảnh sát nhân dân xây dựng hệ thống lý luận nghiệp vụ trong phòng, chống vi phạm pháp luật và tội phạm kinh tế nhằm đảm bảo thực hiện tốt chức năng, nhiệm vụ của mình.

b. Về phương diện thực tiễn

Việc nghiên cứu Luật Kinh tế không chỉ có ý nghĩa về mặt lý luận mà còn có ý nghĩa đặc biệt quan trọng trong thực tiễn công tác của lực lượng Cảnh sát nhân dân, đặc biệt là trong bối cảnh nền kinh tế thị trường ngày càng phức tạp và các loại tội phạm kinh tế ngày càng tinh vi. Dưới đây là những ý nghĩa then chốt:

- *Một là*, nâng cao năng lực phòng ngừa và đấu tranh phòng, chống tội phạm và vi phạm pháp luật xâm phạm trật tự quản lý kinh tế. Các hành vi phạm tội kinh tế thường được che đậy dưới vỏ bọc các giao dịch dân sự, thương mại hợp pháp. Nắm vững Luật Kinh tế giúp lực lượng Cảnh sát nhân dân phân biệt ranh giới giữa hoạt động kinh doanh hợp pháp và hành vi vi phạm pháp luật. Nghiên cứu Luật Kinh tế là một trong những cơ sở để lực lượng Cảnh sát nhân dân xác định kịp thời các hành vi vi phạm pháp luật kinh tế của các chủ thể kinh doanh như hành vi kinh doanh trái phép, lừa dối khách hàng, hành vi mua bán hàng hóa trái phép qua biên giới, hành vi gian lận trong khai báo thuế và nộp thuế... Từ đó đưa ra các biện pháp phòng ngừa và đề xuất, phối hợp với cơ quan chức năng hữu quan để thực hiện tốt chức năng kiểm tra, giám sát các hoạt động của các đơn vị kinh tế cũng như xử lý các vi phạm trong hoạt động kinh doanh.

Các tài liệu, hồ sơ liên quan đến tội phạm kinh tế thường là các chứng từ kế toán, hợp đồng, báo cáo tài chính... Kiến thức luật kinh tế giúp lực lượng Cảnh sát nhân dân hiểu, phân tích và đánh giá giá trị pháp lý của các tài liệu này, từ đó xác định chứng cứ phạm tội. Khi điều tra, xử lý các vụ án kinh tế, lực lượng Cảnh sát nhân dân cần áp dụng đúng các quy định của pháp luật kinh tế. Việc nắm vững các luật này giúp quá trình điều tra, truy tố, xét xử diễn ra đúng quy định, tránh oan sai hoặc bỏ lọt tội phạm. Nghiên cứu luật kinh tế giúp lực lượng Cảnh sát nhân dân không chỉ xử lý tội phạm mà còn có thể tham mưu cho các cơ quan quản lý nhà nước khắc phục những sơ hở, thiếu sót trong cơ chế, chính sách kinh tế, từ đó phòng ngừa tội phạm từ gốc.

- *Hai là*, nâng cao hiệu quả công tác quản lý nhà nước về an ninh, trật tự trong lĩnh vực kinh tế. Lực lượng Cảnh sát nhân dân, đặc biệt là Cảnh sát kinh tế, không chỉ đấu tranh với tội phạm mà còn thực hiện công tác quản lý nhà nước về an ninh, trật tự trong lĩnh vực kinh tế. Trong phạm vi quản lý đối với các ngành nghề đầu tư, kinh doanh có điều kiện về trật tự xã hội: Hiểu rõ các quy định pháp luật kinh tế giúp lực lượng Cảnh sát nhân dân thực hiện tốt công tác kiểm tra, giám sát các hoạt động kinh doanh, đầu tư, thương mại, kịp thời phát hiện và xử lý các vi phạm hành chính, không để các vi phạm nhỏ phát triển thành tội phạm. Nhận thức đầy đủ về Luật Kinh tế là cơ sở để lực lượng Cảnh sát nhân dân thực hiện đúng các quy định của pháp luật về quản lý việc tuân thủ của chủ thể trong quá trình thực hiện các hoạt động kinh doanh, cũng như việc xử lý các chủ thể kinh doanh vi phạm quy định của pháp luật về an ninh trật tự. Tổng kết thực tiễn, tìm ra những quy luật, thủ đoạn hoạt động của các tội phạm liên quan, đề xuất các biện pháp đấu tranh một cách hiệu quả hơn.

Bên cạnh đó, lực lượng Cảnh sát nhân dân có thể đóng góp ý kiến vào quá trình xây dựng, hoàn thiện các văn bản pháp luật kinh tế để đảm bảo tính khả thi, hiệu quả và phòng ngừa được các lỗ hổng mà tội phạm có thể lợi dụng. Nghiên cứu Luật Kinh tế một cách có hệ thống sẽ lực lượng Cảnh sát nhân dân phát hiện những thiếu sót, hạn chế, bất cập trong các quy định của pháp luật kinh tế hiện hành. Trên cơ sở đó, tham mưu, đề xuất, kiến nghị với cơ quan có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung, ban hành các văn bản mới nhằm hoàn thiện hệ thống pháp luật kinh tế; góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả của hệ thống pháp luật kinh tế trong đấu tranh phòng, chống tội phạm và vi phạm pháp luật.

Đồng thời, lực lượng Cảnh sát nhân dân là một trong những lực lượng gần dân, có thể tuyên truyền, phổ biến các quy định của Luật Kinh tế cho doanh nghiệp và người dân, nâng cao ý thức chấp hành pháp luật, góp phần xây dựng môi trường kinh doanh lành mạnh. Đồng thời giải đáp những yêu cầu của quần chúng nhân dân nói chung và các chủ thể kinh doanh nói riêng một cách đúng đắn và phù hợp với các quy định của pháp luật, tạo được lòng tin đối với chính quyền và nhân dân tại địa bàn nơi cư trú, góp phần phổ biến, tuyên truyền pháp luật kinh tế trong cộng đồng dân cư giúp cho mọi người hiểu rõ hơn, tuân thủ triệt để hơn các quy định cụ thể của pháp luật đối với từng hành vi xử sự, đặc biệt là trong hoạt động kinh doanh, thương mại.

- *Ba là*, đảm bảo tính pháp quyền và chuyên nghiệp trong hoạt động nghiệp vụ. Trong một xã hội thượng tôn pháp luật, mọi hoạt động của lực lượng Cảnh sát nhân dân đều phải tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của pháp luật.

Lực lượng Cảnh sát nhân dân cần nắm vững quyền và nghĩa vụ của các chủ thể kinh tế để đảm bảo không xâm phạm đến quyền lợi chính đáng của họ trong quá trình điều tra, xử lý. Trong hoạt động thực thi pháp luật lực lượng Cảnh sát nhân dân luôn luôn tác động trực tiếp vào quyền và lợi ích của cá nhân, tổ chức trong hoạt động đầu tư, kinh doanh. Chính vì vậy, việc nghiên cứu nắm vững quy định của pháp luật kinh tế không chỉ giúp người thực thi công vụ xác định quyền hạn của mình trong những trường hợp cần thiết phải áp dụng các biện pháp để giới hạn các tự do kinh doanh của các chủ thể kinh doanh mà còn là cơ sở để lực lượng Cảnh sát nhân dân tránh được những hành vi xâm phạm trái pháp luật vào những quyền và lợi ích hợp pháp nêu trên. Các hoạt động điều tra, thu thập chứng cứ, bắt giữ, khám xét liên quan đến tội phạm kinh tế cần tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về tố tụng hình sự và các quy định chuyên biệt trong Luật Kinh tế. Lực lượng Cảnh sát nhân dân có kiến thức sâu về Luật Kinh tế sẽ tự tin hơn trong công việc, nâng cao hiệu quả giải quyết vụ việc, đồng thời xây dựng hình ảnh chuyên nghiệp, đáng tin cậy của lực lượng.

- *Bốn là*, thích ứng với sự phát triển và hội nhập của nền kinh tế. Nền kinh tế thị trường Việt Nam đang hội nhập sâu rộng vào kinh tế quốc tế, với nhiều hình thức kinh doanh mới, phức tạp. Tội phạm cũng lợi dụng những xu thế này để hoạt động. Do đó, việc nghiên cứu Luật Kinh tế giúp lực lượng Cảnh sát nhân dân nắm bắt các quy định mới về thương mại điện tử, giao dịch xuyên biên giới, sở hữu trí tuệ, an ninh mạng trong lĩnh vực kinh tế... Có khả năng hiểu và vận dụng các công ước, hiệp định quốc tế liên quan đến phòng, chống tội phạm kinh tế, rửa tiền, tài trợ khủng bố, ... để phối hợp với các cơ quan thực thi pháp luật nước ngoài.

Việc nghiên cứu Luật Kinh tế giúp lực lượng CSND không chỉ hiểu khung pháp lý truyền thống mà còn nắm bắt được các hình thức kinh doanh hiện đại và phức tạp như: Các quy định về giao dịch trực tuyến, bảo vệ người tiêu dùng, chống bán hàng giả, và các hành vi lừa đảo qua mạng; các quy tắc về hải quan, thuế quan, thanh toán quốc tế và luật áp dụng trong các hợp đồng có yếu tố nước ngoài; quy định bảo vệ bản quyền, nhãn hiệu, sáng chế – lĩnh vực thường bị lợi dụng để sản xuất hàng giả, hàng nhái; các quy định bảo vệ dữ liệu cá nhân, thông tin doanh nghiệp, và chống tấn công mạng nhằm chiếm đoạt tài sản.

Tội phạm kinh tế ngày càng có tính chất xuyên quốc gia. Do đó, việc nghiên cứu Luật Kinh tế (bao gồm các khía cạnh pháp luật quốc tế) giúp lực lượng CSND: Nắm vững các văn bản như Hiệp định thương mại tự do (FTA), Công ước Liên hợp quốc về chống tội phạm có tổ chức xuyên quốc gia, các hiệp định tương trợ tư pháp, và các khuyến nghị của Lực lượng đặc nhiệm tài chính (FATF) về Rửa tiền và Tài trợ khủng bố; có cơ sở pháp lý và nghiệp vụ để trao đổi thông tin, truy bắt tội phạm, và thu hồi tài sản với các cơ quan thực thi pháp luật nước ngoài (Interpol, cảnh sát các nước).

Tóm lại, việc nghiên cứu và nắm vững Luật Kinh tế không chỉ là yêu cầu nghiệp vụ mà còn là yếu tố sống còn để lực lượng Cảnh sát nhân dân hoàn thành tốt nhiệm vụ bảo vệ an ninh kinh tế, giữ vững trật tự xã hội và góp phần vào sự phát triển bền vững của đất nước trong bối cảnh hội nhập hiện nay. Trong kỷ nguyên hội nhập, Luật Kinh tế không chỉ là kiến thức nền tảng mà còn là công cụ giúp lực lượng CSND nâng cao năng lực chuyên môn để đối phó hiệu quả với các loại hình tội phạm tinh vi, phức tạp và có yếu tố nước ngoài.

Chương 2

MỘT SỐ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA LUẬT KINH TẾ

I. ĐỊA VỊ PHÁP LÝ CỦA DOANH NGHIỆP

1. Những vấn đề chung về doanh nghiệp

a. Khái niệm, đặc điểm của doanh nghiệp

Doanh nghiệp là một thuật ngữ có nguồn gốc từ lĩnh vực kinh tế học. Doanh nghiệp có thể được định nghĩa khác nhau tùy thuộc vào góc độ nghiên cứu, thể hiện cách nhìn đa dạng về doanh nghiệp. Trên phương diện lý thuyết có khá nhiều cách hiểu về doanh nghiệp vì suy cho cùng tiếp cận doanh nghiệp ở góc độ nào thì sẽ có khái niệm doanh nghiệp ở góc độ đó. Điều ấy cũng là đương nhiên vì doanh nghiệp, như bao khái niệm khác, được nghiên cứu và xem xét dưới nhiều khía cạnh khác nhau. Có tác giả cho rằng doanh nghiệp như “*cái áo khoác*”¹² để thực hiện ý tưởng kinh doanh. Trong pháp luật hiện hành của Việt Nam, định nghĩa về doanh nghiệp và mô tả các loại hình doanh nghiệp cụ thể được quy định trong Luật Doanh nghiệp năm 2020 (sửa đổi, bổ sung năm 2025): “*Doanh nghiệp là tổ chức có tên riêng, có tài sản, có trụ sở giao dịch, được thành lập hoặc đăng ký thành lập theo quy định của pháp luật nhằm mục đích kinh doanh*”¹³.

Như vậy, thuật ngữ “doanh nghiệp” được dùng để chỉ một chủ thể kinh doanh độc lập, được thành lập và hoạt động dưới nhiều mô hình cụ thể với tên gọi khác nhau. Những chủ thể này có những đặc trưng pháp lý và trong việc thành lập, hoạt động phải thoả mãn những điều kiện do pháp luật quy định¹⁴. Doanh nghiệp với tư cách là tổ chức kinh tế có những đặc điểm cơ bản là cơ sở để phân biệt với hộ kinh doanh, hợp tác xã hoặc với tổ chức không phải là tổ chức kinh tế như cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp, đơn vị thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, tổ chức xã hội.

Thứ nhất, doanh nghiệp là tổ chức kinh tế được thành lập theo quy định của pháp luật và tồn tại dưới một hình thức pháp lý nhất định.

- Doanh nghiệp là một tổ chức kinh tế. Đặc điểm này thể hiện chức năng của doanh nghiệp. Vì là tổ chức kinh tế nên tôn chỉ mục đích của doanh nghiệp là tìm kiếm lợi nhuận. Doanh nghiệp được thành lập theo quy định của pháp luật. Thủ tục pháp lý thành lập doanh nghiệp là thủ tục đăng ký kinh doanh được quy định

¹² Phạm Duy Nghĩa (2004), *Chuyên khảo Luật kinh tế*, Nxb Đại học Quốc gia Hà Nội, tr.251

¹³ Khoản 10 Điều 4 của Luật Doanh nghiệp năm 2020 (sửa đổi, bổ sung năm 2025).

¹⁴ Trường Đại học Kinh tế quốc dân (2012), *Giáo trình Pháp luật Kinh tế*, Nxb Đại học Kinh tế quốc dân, Hà Nội, Tr.35

chung tại Luật Doanh nghiệp năm 2020 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) và các văn bản pháp luật có liên quan.

- Doanh nghiệp được tồn tại dưới một hình thức pháp lý nhất định, và tương ứng đối với mỗi dạng tồn tại đó doanh nghiệp sẽ có cơ cấu tổ chức hoạt động và các quyền, nghĩa vụ tương ứng. Theo Luật Doanh nghiệp năm 2020 (sửa đổi, bổ sung năm 2025), doanh nghiệp có thể tồn tại ở các hình thức sau: Doanh nghiệp tư nhân (DNTN), Công ty Cổ phần (CTCP), Công ty trách nhiệm hữu hạn (TNHH) và Công ty hợp danh (CTHD). Việc quy định nhiều loại hình doanh nghiệp là một sự ghi nhận thực tế tồn tại của các hình thức này, đồng thời đây là biểu hiện của quyền tự do kinh doanh, tạo điều kiện cho mọi người có quyền lựa chọn một mô hình kinh doanh phù hợp với tiềm lực kinh tế, sở thích của mình.

Thứ hai, doanh nghiệp phải có tên riêng, có trụ sở giao dịch và có tài sản

- Tên gọi của doanh nghiệp là một yếu tố thể hiện tư cách chủ thể độc lập của doanh nghiệp với các chủ thể khác và với chính các thành viên đã thành lập nên nó. Tên gọi của doanh nghiệp do những người sáng lập ra doanh nghiệp đặt theo ý chí của họ. Tuy nhiên để bảo đảm cho việc quản lý hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp, bảo đảm môi trường cạnh tranh lành mạnh, pháp luật có những quy định về việc đặt tên cho doanh nghiệp mà các chủ thể khi thành lập doanh nghiệp và đặt tên cho doanh nghiệp phải tuân thủ.

- Trụ sở giao dịch là một địa điểm quan trọng để khách hàng giao dịch với doanh nghiệp. Trụ sở chính của doanh nghiệp đặt trên lãnh thổ Việt Nam, là địa chỉ liên lạc của doanh nghiệp và được xác định theo địa giới đơn vị hành chính; có số điện thoại, số fax và thư điện tử (nếu có)¹⁵. Trụ sở chính của doanh nghiệp đặt tại địa phương nào sẽ quyết định nơi mà doanh nghiệp sẽ được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và vấn đề quản lý nhà nước đối với doanh nghiệp đó. Tuy nhiên, cần lưu ý rằng, trụ sở của doanh nghiệp đặt ở tỉnh A thì không có nghĩa là doanh nghiệp này không được kinh doanh tại các tỉnh, thành phố khác, mà quyền kinh doanh của doanh nghiệp được thừa nhận trên toàn bộ lãnh thổ Việt Nam, không phân biệt nơi đặt trụ sở chính của doanh nghiệp. Ngoài trụ sở chính thì doanh nghiệp còn được quyền thành lập văn phòng đại diện, chi nhánh và địa điểm kinh doanh của doanh nghiệp.

- Doanh nghiệp phải có tài sản và được quyền sử dụng tài sản đó vào hoạt động kinh doanh. Tài sản của doanh nghiệp được hình thành từ vốn góp của các nhà đầu tư, vốn do doanh nghiệp huy động và vốn do doanh nghiệp tạo lập thêm

¹⁵ Điều 42 của Luật Doanh nghiệp năm 2020 (sửa đổi, bổ sung năm 2025)

trong quá trình hoạt động kinh doanh. Tài sản của doanh nghiệp là cơ sở, là nguồn vật lực cho hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Chính vì vậy, thành lập doanh nghiệp phải có vốn, vốn do các nhà đầu tư góp vào doanh nghiệp gọi là vốn điều lệ và số vốn này có thể thay đổi phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

Thứ ba, mục đích hoạt động chủ yếu của doanh nghiệp là kinh doanh - vì mục tiêu lợi nhuận.

Đây là dấu hiệu quan trọng để phân biệt doanh nghiệp với các tổ chức phi lợi nhuận khác. Mục đích sinh lợi có thể được hiểu theo nghĩa rộng bao gồm hoạt động nhằm thu lợi nhuận với ý nghĩa kinh tế đơn thuần và cả những hoạt động sinh lợi khác có thể không chỉ là vì lợi ích kinh tế một cách trực tiếp. Song mục tiêu chủ yếu của tất cả các nhà đầu tư khi thành lập doanh nghiệp là tìm kiếm lợi nhuận. Đây là một thuộc tính không thể tách rời của doanh nghiệp. Tuy nhiên, cần lưu ý rằng, bên cạnh những doanh nghiệp được thành lập với mục đích thuần túy là kinh doanh thu lợi nhuận, cũng có doanh nghiệp được thành lập và hoạt động nhằm mục đích thực hiện các nhiệm vụ công ích, phục vụ lợi ích công cộng chứ không phải chỉ tìm kiếm lợi nhuận. Phần lớn doanh nghiệp được thành lập nhằm mục đích kinh doanh, mua bán hàng hóa tạo lợi nhuận hoặc cung ứng dịch vụ hoặc cả hai để phục vụ lợi ích người tiêu dùng. Tuy nhiên, cũng có một số doanh nghiệp đặc thù, thành lập và hoạt động không vì mục tiêu lợi nhuận. Các doanh nghiệp này đa phần là doanh nghiệp công ích hoặc doanh nghiệp xã hội, do Nhà nước thành lập và chủ sở hữu, thực hiện các hoạt động vì lợi ích của cộng đồng và xã hội, chẳng hạn các doanh nghiệp về điện, nước, vệ sinh công cộng...

b. Quyền và nghĩa vụ cơ bản của doanh nghiệp

- Quyền cơ bản của doanh nghiệp:

Quyền cơ bản của doanh nghiệp là những cách xử sự mà doanh nghiệp được thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ của mình để đạt được mục đích đề ra. Theo Điều 7 của Luật Doanh nghiệp năm 2020 (sửa đổi, bổ sung năm 2025), thì doanh nghiệp có các quyền sau đây:

+ Tự do kinh doanh ngành, nghề mà luật không cấm: Đây là quyền cơ bản và quan trọng nhất, thể hiện nguyên tắc hiến định về tự do kinh doanh. Doanh nghiệp có thể hoạt động trong bất kỳ ngành, nghề nào, miễn là ngành, nghề đó không bị pháp luật cấm. Đối với những ngành, nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp phải đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật.

+ Tự chủ kinh doanh và lựa chọn hình thức tổ chức kinh doanh; chủ động lựa chọn ngành, nghề, địa bàn, hình thức kinh doanh; chủ động điều chỉnh quy mô và

ngành, nghề kinh doanh: Doanh nghiệp có toàn quyền quyết định về mô hình tổ chức (như công ty TNHH, cổ phần, hợp danh, tư nhân), lĩnh vực hoạt động, địa điểm đặt trụ sở và quy mô kinh doanh của mình. Quyền này tăng cường quyền tự quyết của doanh nghiệp, cho phép doanh nghiệp thích ứng nhanh chóng với biến động của thị trường, tối ưu hóa hoạt động sản xuất kinh doanh và phát triển theo định hướng chiến lược riêng. Sự linh hoạt này là yếu tố then chốt giúp doanh nghiệp duy trì khả năng cạnh tranh trong một môi trường kinh doanh đầy biến động.

+ Lựa chọn hình thức, phương thức huy động, phân bổ và sử dụng vốn: Doanh nghiệp có quyền chủ động trong việc tìm kiếm và sử dụng các nguồn vốn, bao gồm cả việc phát hành trái phiếu đối với công ty TNHH hai thành viên trở lên và công ty TNHH một thành viên, đây là một điểm mới quan trọng của Luật Doanh nghiệp năm 2020 (sửa đổi, bổ sung năm 2025). Cụ thể, Khoản 4 Điều 46 và Khoản 4 Điều 74 của Luật Doanh nghiệp năm 2020 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) quy định công ty TNHH được phát hành trái phiếu. Quyền này tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp tiếp cận các kênh huy động vốn đa dạng, thúc đẩy phát triển thị trường vốn và tăng cường năng lực tài chính cho doanh nghiệp, đặc biệt là các doanh nghiệp cần vốn để mở rộng sản xuất, đầu tư kinh doanh.

+ Tự do tìm kiếm thị trường, khách hàng và ký kết hợp đồng: Doanh nghiệp có quyền tự do thiết lập quan hệ kinh doanh, tìm kiếm đối tác và ký kết các hợp đồng theo quy định của pháp luật. Quyền này khuyến khích cạnh tranh lành mạnh, mở rộng thị trường và tối đa hóa cơ hội kinh doanh cho doanh nghiệp, góp phần vào sự phát triển năng động của nền kinh tế.

+ Kinh doanh xuất khẩu, nhập khẩu: Doanh nghiệp có quyền tham gia vào các hoạt động xuất nhập khẩu hàng hóa, dịch vụ theo quy định của pháp luật, không bị phân biệt đối xử so với các thành phần kinh tế khác. Quyền này hỗ trợ doanh nghiệp hội nhập kinh tế quốc tế và tận dụng các cơ hội từ các hiệp định thương mại tự do mà Việt Nam đã ký kết, mở rộng thị trường tiêu thụ và nguồn cung ứng.

+ Tuyển dụng, thuê và sử dụng lao động: Doanh nghiệp có quyền tự chủ trong việc tuyển dụng, đào tạo, sử dụng và quản lý lao động theo nhu cầu sản xuất, kinh doanh, phù hợp với quy định của pháp luật về lao động.

+ Chủ động ứng dụng khoa học và công nghệ: Doanh nghiệp có quyền tự chủ trong việc tuyển dụng, quản lý và sử dụng lao động phù hợp với nhu cầu sản xuất kinh doanh, đồng thời phải tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của pháp luật về lao động. Quyền này đảm bảo sự linh hoạt trong quản lý nhân sự, đồng thời yêu cầu doanh nghiệp tuân thủ các quy định về quyền lợi người lao động, tạo môi trường làm việc công bằng và bền vững.

+ Chủ động ứng dụng khoa học và công nghệ để nâng cao hiệu quả kinh doanh và khả năng cạnh tranh; được bảo hộ quyền sở hữu trí tuệ theo quy định của pháp luật về sở hữu trí tuệ: Doanh nghiệp được khuyến khích đầu tư vào nghiên cứu, phát triển và ứng dụng công nghệ mới để nâng cao năng suất và chất lượng sản phẩm, đồng thời được bảo vệ quyền sở hữu trí tuệ của mình. Quyền này thúc đẩy đổi mới sáng tạo, nâng cao năng lực cạnh tranh của doanh nghiệp và quốc gia trong bối cảnh cách mạng công nghiệp 4.0 đang diễn ra mạnh mẽ.

+ Chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản của doanh nghiệp: Doanh nghiệp là chủ sở hữu tài sản của mình (bao gồm vốn, nhà xưởng, máy móc, thiết bị, quyền tài sản...). Do đó, doanh nghiệp có quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt các tài sản này theo quy định của pháp luật.

+ Từ chối yêu cầu cung cấp nguồn lực không theo quy định: Doanh nghiệp có quyền sở hữu, sử dụng và quyết định các vấn đề liên quan đến tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình. Quyền này đảm bảo quyền tài sản của doanh nghiệp, tạo cơ sở pháp lý vững chắc cho hoạt động kinh doanh, vay vốn và đầu tư, đồng thời bảo vệ tài sản của doanh nghiệp khỏi sự can thiệp trái pháp luật.

+ Từ chối yêu cầu của cơ quan, tổ chức, cá nhân về cung cấp nguồn lực không theo quy định của pháp luật: Doanh nghiệp có quyền từ chối các yêu cầu cung cấp tài chính, vật chất, nhân lực hoặc các nguồn lực khác nếu yêu cầu đó không được quy định bởi pháp luật hiện hành. Việc quy định rõ ràng quyền này là một bước tiến quan trọng trong việc xây dựng môi trường kinh doanh minh bạch và công bằng. Trong nhiều nền kinh tế đang phát triển, các doanh nghiệp thường xuyên đối mặt với các yêu cầu không chính thức hoặc các chi phí không chính đáng từ nhiều phía. Việc Luật Doanh nghiệp 2020 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) quy định quyền này một cách rõ ràng đã trao cho doanh nghiệp một cơ sở pháp lý vững chắc để từ chối những yêu cầu không hợp pháp, giảm thiểu gánh nặng không chính đáng và chống lại các hành vi lạm dụng quyền lực. Điều này trực tiếp góp phần vào mục tiêu tổng thể của Luật là cắt giảm chi phí và thời gian trong khởi sự kinh doanh, cũng như cải thiện môi trường kinh doanh tổng thể. Quyền này là một tín hiệu mạnh mẽ từ phía nhà lập pháp về cam kết xây dựng một môi trường kinh doanh lành mạnh, nơi các doanh nghiệp có thể hoạt động mà không phải lo ngại về các "chi phí ngầm" hay sự can thiệp tùy tiện.

+ Khiếu nại, tham gia tố tụng theo quy định của pháp luật: Doanh nghiệp có quyền khiếu nại, tố cáo hoặc tham gia vào các quy trình tố tụng để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình khi bị xâm phạm. Quyền này đảm bảo doanh nghiệp được bảo vệ pháp lý, góp phần duy trì trật tự pháp luật và công lý trong hoạt động kinh doanh, tạo niềm tin cho các nhà đầu tư.

+ Các quyền khác theo quy định của pháp luật: Điều khoản này mang tính bao quát, khẳng định rằng doanh nghiệp còn có các quyền khác được quy định trong các luật chuyên ngành hoặc văn bản pháp luật khác có liên quan đến hoạt động của doanh nghiệp. Điều này đảm bảo tính linh hoạt và toàn diện của hệ thống pháp luật, cho phép các quyền mới được bổ sung hoặc cụ thể hóa mà không cần sửa đổi trực tiếp Luật Doanh nghiệp, phù hợp với sự phát triển không ngừng của nền kinh tế.

- *Nghĩa vụ cơ bản của doanh nghiệp:*

Bên cạnh các quyền cơ bản nói trên, trong quá trình thực hiện các hoạt động kinh doanh, doanh nghiệp phải thực hiện các nghĩa vụ cơ bản sau đây:

+ Đáp ứng đủ điều kiện kinh doanh khi kinh doanh ngành, nghề có điều kiện: Doanh nghiệp phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện đầu tư kinh doanh khi hoạt động trong các ngành, nghề kinh doanh có điều kiện hoặc ngành, nghề tiếp cận thị trường có điều kiện đối với nhà đầu tư nước ngoài. Đồng thời, doanh nghiệp phải đảm bảo duy trì đủ các điều kiện này trong suốt quá trình hoạt động kinh doanh của mình. Nghĩa vụ này nhằm đảm bảo doanh nghiệp hoạt động đúng pháp luật, không gây ảnh hưởng tiêu cực đến xã hội và môi trường, đặc biệt trong các lĩnh vực nhạy cảm hoặc cần kiểm soát chặt chẽ để bảo vệ lợi ích công cộng và an ninh quốc gia.

+ Thực hiện nghĩa vụ về đăng ký doanh nghiệp và công khai thông tin: Doanh nghiệp có nghĩa vụ thực hiện đầy đủ và kịp thời việc đăng ký doanh nghiệp, đăng ký thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp. Ngoài ra, doanh nghiệp phải công khai thông tin về việc thành lập và hoạt động của mình, cũng như thực hiện các báo cáo và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật. Nghĩa vụ này giúp đảm bảo tính minh bạch trong hoạt động của doanh nghiệp, tạo điều kiện cho các cơ quan quản lý nhà nước và công chúng nắm bắt thông tin cần thiết về doanh nghiệp, góp phần vào môi trường kinh doanh lành mạnh và công bằng.

+ Chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của thông tin: Doanh nghiệp phải chịu trách nhiệm về tính trung thực và chính xác của các thông tin đã kê khai trong hồ sơ đăng ký doanh nghiệp và các báo cáo. Nếu phát hiện thông tin đã kê khai hoặc báo cáo thiếu chính xác, chưa đầy đủ, doanh nghiệp phải kịp thời sửa đổi, bổ sung các thông tin đó. Nghĩa vụ này nhấn mạnh trách nhiệm của doanh nghiệp trong việc cung cấp thông tin đúng sự thật, tránh các hành vi gian lận hoặc sai lệch thông tin có thể gây hậu quả pháp lý nghiêm trọng và ảnh hưởng đến niềm tin của thị trường và các bên liên quan.

+ Tổ chức công tác kế toán, nộp thuế và thực hiện các nghĩa vụ tài chính khác: Doanh nghiệp có nghĩa vụ tổ chức công tác kế toán theo quy định của pháp luật, nộp thuế đầy đủ và đúng hạn, và thực hiện các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật. Nghĩa vụ này đảm bảo doanh nghiệp đóng góp vào ngân sách nhà nước, tuân thủ các quy định về tài chính, góp phần vào sự ổn định và phát triển kinh tế vĩ mô của quốc gia.

+ Bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của người lao động: Doanh nghiệp phải bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của người lao động theo quy định của pháp luật. Cụ thể, doanh nghiệp không được phân biệt đối xử, xúc phạm danh dự, nhân phẩm của người lao động; không được ngược đãi, cưỡng bức lao động hoặc sử dụng lao động chưa thành niên trái pháp luật. Doanh nghiệp cũng phải hỗ trợ và tạo điều kiện thuận lợi cho người lao động tham gia đào tạo nâng cao trình độ, kỹ năng nghề, và thực hiện các chính sách, chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp, bảo hiểm y tế và các loại bảo hiểm khác cho người lao động. Việc Luật Doanh nghiệp năm 2020 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) quy định chi tiết và nhấn mạnh nghĩa vụ này, đặc biệt là các khía cạnh liên quan đến chống phân biệt đối xử, bảo vệ danh dự, nhân phẩm và phúc lợi xã hội cho người lao động, cho thấy một sự chuyển dịch trong tư duy pháp lý. Điều này không chỉ là việc tuân thủ các quy định cơ bản mà còn phản ánh một sự chú trọng ngày càng tăng vào trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp và vai trò của họ trong việc xây dựng một xã hội công bằng hơn. Nó cho thấy nhà lập pháp đang hướng tới một mô hình phát triển bền vững, nơi tăng trưởng kinh tế phải đi đôi với sự đảm bảo về quyền lợi và phúc lợi cho người lao động, góp phần vào sự hài hòa xã hội và nâng cao chất lượng nguồn nhân lực.

+ Tuân thủ pháp luật về quốc phòng, an ninh, trật tự, an toàn xã hội, bảo vệ môi trường...: Doanh nghiệp phải hoạt động trong khuôn khổ pháp luật, tuân thủ các quy định về an ninh, trật tự, an toàn xã hội, bình đẳng giới, bảo vệ tài nguyên, môi trường, bảo vệ di tích lịch sử - văn hóa và danh lam thắng cảnh.

+ Thực hiện nghĩa vụ về đạo đức kinh doanh: Doanh nghiệp có nghĩa vụ thực hiện đạo đức kinh doanh để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của khách hàng và người tiêu dùng.

+ Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật: Ngoài các nghĩa vụ cụ thể nêu trên, doanh nghiệp còn phải thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật. Điều khoản này mang tính bao quát, đảm bảo rằng doanh nghiệp phải tuân thủ tất cả các quy định pháp luật liên quan đến hoạt động của mình, dù không được liệt kê chi tiết trong Điều 8, bao gồm cả các luật chuyên ngành và văn bản dưới luật.

Điều này duy trì tính linh hoạt của hệ thống pháp luật, cho phép các nghĩa vụ mới được bổ sung hoặc cụ thể hóa theo sự phát triển của xã hội và nền kinh tế.

Việc quy định rõ ràng về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp trong Luật Doanh nghiệp không chỉ tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp phát triển mà còn góp phần xây dựng một môi trường kinh doanh minh bạch, lành mạnh, thúc đẩy sự phát triển bền vững của nền kinh tế Việt Nam.

c. Thành lập doanh nghiệp

Thành lập doanh nghiệp được nhìn nhận là một quá trình tạo ra một chủ thể pháp lý có thể thực hiện các hoạt động kinh doanh trong những điều kiện cụ thể của nền kinh tế thị trường Việt Nam, từ khi có ý tưởng, tìm kiếm cơ hội đầu tư, điều tra nghiên cứu xây dựng dự án đầu tư, đến khi tập hợp đủ các nguồn lực và điều kiện cần thiết để thành lập và đưa doanh nghiệp vào hoạt động.

- Điều kiện thành lập doanh nghiệp:

Để được xác định là một doanh nghiệp tồn tại hợp pháp, có đủ tư cách pháp lý thì việc thành lập phải thoả mãn những điều kiện do pháp luật quy định. Từ các văn bản hiện hành, có thể khái quát năm nhóm điều kiện cho việc thành lập doanh nghiệp. Doanh nghiệp phải bảo đảm đáp ứng đầy đủ năm nhóm điều kiện này không chỉ khi gia nhập thị trường mà còn trong suốt quá trình tồn tại cho đến khi doanh nghiệp bị giải thể hoặc bị phá sản. Những nhóm điều kiện đặt ra đối với doanh nghiệp cũng là nội dung của hoạt động quản lý nhà nước đối với doanh nghiệp trên thị trường trước và sau khi doanh nghiệp được thành lập.

+ Điều kiện về tài sản

Một trong những vấn đề quan trọng hàng đầu khi thành lập doanh nghiệp đó là tài sản (vốn) ban đầu để góp vào doanh nghiệp đó. Vốn của doanh nghiệp là tài sản cần thiết để doanh nghiệp đó có thể duy trì hoạt động của mình từ khi mới thành lập cho đến khi có khả năng đứng vững về tài chính bằng các nguồn thu từ hoạt động của mình. Người thành lập doanh nghiệp phải đăng ký tài sản đầu tư vào kinh doanh gọi là vốn đăng ký kinh doanh. Khi doanh nghiệp đã được cấp giấy đăng ký doanh nghiệp, số tài sản này được ghi trong điều lệ công ty nên gọi là vốn điều lệ. Đối với doanh nghiệp tư nhân, không có điều lệ nên số vốn này gọi là vốn đầu tư. Đăng ký vốn khi thành lập doanh nghiệp là điều kiện bắt buộc đối với mọi doanh nghiệp, bởi vì đây là cơ sở vật chất cho việc thực hiện những nghĩa vụ kinh tế của doanh nghiệp trong quá trình hoạt động kinh doanh.

* Về loại tài sản góp vốn: “*Tài sản góp vốn là Đồng Việt Nam, ngoại tệ tự do chuyển đổi, vàng, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu trí tuệ, công nghệ, bí quyết*”

kỹ thuật, tài sản khác có thể định giá được bằng Đồng Việt Nam”¹⁶. Như vậy, bất kỳ loại tài sản góp vốn nào cũng phải định giá bằng Đồng Việt Nam và được ghi nhận vào sổ sách kế toán của doanh nghiệp. Các loại tài sản này có thể ở dạng hữu hình như nhà, quyền sử dụng đất, xe, tiền, vàng... nhưng cũng có thể ở dạng vô hình như quyền sở hữu trí tuệ...

Mức độ tài sản đầu tư khi thành lập doanh nghiệp tùy thuộc vào điều kiện của những người chủ doanh nghiệp, trừ những trường hợp pháp luật có quy định khác. Đối với một số ngành nghề, trong một số lĩnh vực kinh doanh, Nhà nước quy định mức vốn tối thiểu phải có để thành lập doanh nghiệp hoạt động trong ngành, nghề lĩnh vực đó (gọi là vốn pháp định). Lý do của việc quy định vốn pháp định chỉ giới hạn trong một số ngành nghề là ở chỗ, từ thực tiễn quản lý nhà nước, Nhà nước xác định những doanh nghiệp hoạt động trong các ngành nghề, lĩnh vực này cần có quy mô vốn nhất định để vừa bảo đảm sự cạnh tranh cần thiết và hiệu quả hoạt động cho mỗi doanh nghiệp, đồng thời có thể ngăn chặn tình trạng độc quyền. Vốn pháp định là một hình thức điều kiện kinh doanh. Mức vốn pháp định cụ thể được xác định, có thể thay đổi trong các thời kỳ khác nhau và phải được quy định trong các văn bản pháp luật nhất định. Ở những ngành nghề quy định vốn pháp định, vốn đăng ký kinh doanh khi hành lập doanh nghiệp không được thấp hơn vốn pháp định.

Ngành, nghề kinh doanh phải có vốn pháp định, mức vốn pháp định cụ thể, cơ quan có thẩm quyền quản lý nhà nước về vốn pháp định, cơ quan, tổ chức có thẩm quyền xác nhận vốn pháp định, hồ sơ, điều kiện và cách thức xác nhận vốn pháp định áp dụng theo các quy định của pháp luật chuyên ngành. Khi thành lập doanh nghiệp kinh doanh ngành, nghề phải có vốn pháp định, trong hồ sơ đăng ký kinh doanh phải có thêm xác nhận của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền xác nhận vốn pháp định. Người trực tiếp xác nhận vốn pháp định cùng liên đới chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của số vốn tại thời điểm xác nhận. Phần lớn ngành nghề trong nền kinh tế nước ta thuộc loại không có vốn pháp định nên chủ doanh nghiệp được tự quyết định mức độ tài sản đầu tư vào kinh doanh. Doanh nghiệp có quyền tăng hoặc giảm vốn và phải thực hiện những thủ tục thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp.

Chủ tịch Hội đồng thành viên hoặc Chủ tịch công ty và Giám đốc (Tổng giám đốc) đối với công ty TNHH, Chủ tịch Hội đồng quản trị và Giám đốc (Tổng giám đốc) đối với công ty cổ phần, tất cả thành viên hợp danh của công ty hợp

¹⁶ Khoản 1 Điều 34 Luật Doanh nghiệp năm 2020 (sửa đổi, bổ sung năm 2025),

danh và chủ sở hữu DNTN đối với DNTN phải chịu trách nhiệm về tính trung thực và chính xác của vốn được xác nhận là vốn pháp định khi thành lập doanh nghiệp. Doanh nghiệp có nghĩa vụ bảo đảm mức vốn điều lệ thực tế không thấp hơn mức vốn pháp định đã được xác nhận trong cả quá trình hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

* *Về chuyển quyền sở hữu tài sản góp vốn*¹⁷: Luật Doanh nghiệp quy định những thành viên công ty TNHH, cổ đông công ty CP phải chuyển quyền sở hữu tài sản mà mình có cho công ty để ghi nhận tài sản đó là tài sản mà họ góp vào trong công ty. Nếu tài sản yêu cầu phải đăng ký quyền sở hữu như nhà, quyền sử dụng đất, phương tiện giao thông... thì chủ sử dụng hay sở hữu các tài sản này phải đăng ký lại tài sản dưới tên công ty. Nếu tài sản không yêu cầu đăng ký quyền sở hữu như máy móc, thiết bị hay công cụ sản xuất thì việc góp vốn phải được thực hiện bằng việc giao nhận tài sản góp vốn có xác nhận bằng biên bản. Riêng tài sản được sử dụng vào hoạt động kinh doanh của chủ DNTN không phải làm thủ tục chuyển quyền sở hữu do tính chất chịu trách nhiệm vô hạn về tài sản của DNTN.

* *Về việc định giá tài sản góp vốn*¹⁸: Luật Doanh nghiệp quy định tài sản góp vốn không phải là tiền Việt Nam, ngoại tệ tự do chuyển đổi, vàng phải được các thành viên, cổ đông sáng lập hoặc tổ chức định giá chuyên nghiệp định giá và được thể hiện thành Đồng tiền Việt Nam. Tài sản góp vốn khi thành lập doanh nghiệp phải được các thành viên, cổ đông sáng lập định giá theo nguyên tắc nhất trí hoặc do một tổ chức định giá chuyên nghiệp định giá. Trường hợp tổ chức định giá chuyên nghiệp định giá thì giá trị tài sản góp vốn phải được đa số các thành viên, cổ đông sáng lập chấp thuận. Tài sản góp vốn trong quá trình hoạt động do chủ sở hữu, Hội đồng thành viên đối với công ty TNHH và CTHD, Hội đồng quản trị đối với CTCP và người góp vốn thỏa thuận định giá hoặc do một tổ chức định giá chuyên nghiệp định giá. Trường hợp tổ chức định giá chuyên nghiệp định giá thì giá trị tài sản góp vốn phải được người góp vốn và doanh nghiệp chấp thuận. Trường hợp nếu tài sản góp vốn được định giá cao hơn giá trị thực tế tại thời điểm góp vốn thì người góp vốn, chủ sở hữu, thành viên Hội đồng thành viên đối với công ty TNHH và CTHD, thành viên Hội đồng quản trị đối với CTCP cùng liên đới góp thêm bằng số chênh lệch giữa giá trị được định và giá trị thực tế của tài sản góp vốn tại thời điểm kết thúc định giá; đồng thời, liên đới chịu trách nhiệm đối với thiệt hại do việc cố ý định giá tài sản góp vốn cao hơn giá trị thực tế.

¹⁷ Điều 35 Luật Doanh nghiệp năm 2020 (sửa đổi, bổ sung năm 2025)

¹⁸ Điều 36 Luật Doanh nghiệp năm 2020 (sửa đổi, bổ sung năm 2025)

Trường hợp tài sản góp vốn được định giá cao hơn so với giá trị thực tế tại thời điểm góp vốn thì các thành viên, cổ đông sáng lập cùng liên đới góp thêm bằng số chênh lệch giữa giá trị được định và giá trị thực tế của tài sản góp vốn tại thời điểm kết thúc định giá; đồng thời liên đới chịu trách nhiệm đối với thiệt hại do cố ý định giá tài sản góp vốn cao hơn giá trị thực tế.

+ *Điều kiện về ngành, nghề đầu tư kinh doanh*

Tự do lựa chọn ngành, nghề đầu tư kinh doanh là một nội dung quan trọng của quyền tự do kinh doanh. Nhà đầu tư thành lập doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế được đầu tư kinh doanh trong những ngành, nghề mà pháp luật không cấm. Khi đăng ký thành lập, chủ doanh nghiệp có quyền lựa chọn và đăng ký những ngành, nghề hoạt động của doanh nghiệp. Tuy nhiên, sự lựa chọn của chủ doanh nghiệp phải phù hợp với những quy định về quản lý ngành, nghề lĩnh vực đầu tư kinh doanh theo pháp luật doanh nghiệp và pháp luật đầu tư.

Với vai trò là người kiến tạo và kiểm soát môi trường cạnh tranh giữa các doanh nghiệp, tùy thuộc theo yêu cầu của quản lý nhà nước, yêu cầu điều tiết thị trường, trong mỗi thời kỳ cần khuyến khích hoặc hạn chế những mặt hàng, dịch vụ trong các lĩnh vực kinh doanh, Nhà nước ban hành những quy định cụ thể đối với những nhóm ngành, nghề đầu tư kinh doanh và lĩnh vực, địa bàn đầu tư kinh doanh khác nhau. Từ phương diện pháp lý, ngành, nghề đầu tư kinh doanh ở Việt Nam được chia thành những nhóm chủ yếu sau đây: ngành, nghề cấm đầu tư kinh doanh; ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện và ngành, nghề thuộc những lĩnh vực và địa bàn được khuyến khích, ưu đãi đầu tư.

Nhóm thứ nhất, ngành, nghề cấm đầu tư kinh doanh. Đó là những ngành nghề thuộc lĩnh vực đầu tư mà hoạt động của doanh nghiệp có thể gây phương hại đến quốc phòng an ninh, trật tự, an toàn xã hội, truyền thống lịch sử, văn hóa, đạo đức, thuần phong mỹ tục Việt Nam và sức khỏe của nhân dân, làm hủy hoại tài nguyên, phá hoại môi trường. Danh mục các ngành nghề cấm kinh doanh được quy định tại Điều 6 và Phụ lục 1, 2, 3 của Luật Đầu tư năm 2020 (sửa đổi, bổ sung năm 2025).

Theo đó, Điều 6 Luật Đầu tư 2020 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) quy định 10 ngành, nghề cấm đầu tư kinh doanh bao gồm: Kinh doanh dịch vụ đòi nợ; kinh doanh các chất ma túy quy định tại Phụ lục I; kinh doanh các loại hóa chất, khoáng vật quy định tại Phụ lục II; kinh doanh mẫu vật các loài thực vật, động vật hoang dã có nguồn gốc khai thác từ tự nhiên quy định tại Phụ lục I của Công ước về buôn bán quốc tế các loài thực vật, động vật hoang dã nguy cấp; mẫu vật các loài thực vật rừng, động vật rừng, thủy sản nguy cấp, quý, hiếm Nhóm I có nguồn gốc khai thác từ tự nhiên quy định tại Phụ lục III của Luật này; kinh doanh mại dâm;

mua, bán người, mô, xác, bộ phận cơ thể người, bào thai người; hoạt động kinh doanh liên quan đến sinh sản vô tính trên người; kinh doanh pháo nổ; kinh doanh mua bán bảo vật quốc gia; kinh doanh xuất khẩu di vật, cổ vật. Luật Đầu tư năm 2020 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) đã tạo lập cơ sở pháp lý minh bạch để bảo đảm thực hiện nguyên tắc Hiến định về quyền tự do đầu tư kinh doanh của công dân trong các ngành, nghề mà luật không cấm thông qua các quy định về ngành, nghề cấm đầu tư và đầu tư kinh doanh có điều kiện.

Nhóm thứ hai, ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện. Đây là những ngành nghề thuộc các lĩnh vực đầu tư mà theo yêu cầu quản lý, điều tiết nền kinh tế, Nhà nước xác định doanh nghiệp cần phải có những điều kiện nhất định thì mới bảo đảm tham gia cạnh tranh và cạnh tranh hiệu quả hoặc nhà nước không khuyến khích mà hạn chế kinh doanh. Ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện là ngành, nghề mà việc thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh trong ngành, nghề đó phải đáp ứng điều kiện cần thiết vì lý do quốc phòng, an ninh quốc gia, trật tự, an toàn xã hội, đạo đức xã hội, sức khỏe của cộng đồng¹⁹. Căn cứ theo quy định tại Phụ lục IV Luật Đầu tư năm 2020 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) quy định về danh mục các ngành, nghề kinh doanh có điều kiện bao gồm 232 ngành, nghề.

Nhóm thứ ba, ngành, nghề kinh doanh thuộc những lĩnh vực và địa bàn được khuyến khích, ưu đãi đầu tư. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 15 Luật Đầu tư năm 2020 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) quy định về hình thức ưu đãi đầu tư bao gồm: Ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp, bao gồm áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp thấp hơn mức thuế suất thông thường có thời hạn hoặc toàn bộ thời gian thực hiện dự án đầu tư; miễn thuế, giảm thuế và các ưu đãi khác theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp; Miễn thuế nhập khẩu đối với hàng hóa nhập khẩu để tạo tài sản cố định; nguyên liệu, vật tư, linh kiện nhập khẩu để sản xuất theo quy định của pháp luật về thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu; Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất; Khấu hao nhanh, tăng mức chi phí được trừ khi tính thu nhập chịu thuế. Danh mục ngành, nghề được hưởng ưu đãi đầu tư được quy định tại khoản 1 Điều 16 Luật Đầu tư năm 2020 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) và quy định chi tiết tại Phụ lục II Nghị định 31/2021/NĐ-CP, ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định hướng dẫn chi tiết Luật Đầu tư (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 239/2025/NĐ-CP).

Khi đăng ký thành lập doanh nghiệp, khi thông báo thay đổi ngành, nghề kinh doanh hoặc khi đề nghị cấp đổi sang Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, người thành lập doanh nghiệp hoặc doanh nghiệp lựa chọn ngành kinh tế cấp bốn

¹⁹ Khoản 1 Điều 7 của Luật Đầu tư năm 2020

trong Hệ thống ngành kinh tế Việt Nam để ghi ngành, nghề kinh doanh trong hồ sơ đăng ký doanh nghiệp. Cơ quan đăng ký kinh doanh hướng dẫn, đối chiếu và ghi nhận ngành, nghề kinh doanh của doanh nghiệp vào Cơ sở dữ liệu quốc gia về đăng ký doanh nghiệp.²⁰

+ *Điều kiện về tên và trụ sở của doanh nghiệp*

* *Doanh nghiệp phải có tên riêng*: Tên gọi của doanh nghiệp là một yếu tố thể hiện tư cách chủ thể độc lập của doanh nghiệp với các chủ thể khác và với chính các thành viên đã thành lập nên nó. Tên gọi của doanh nghiệp do những người sáng lập ra doanh nghiệp đặt theo ý chí của họ. Tuy nhiên để bảo đảm cho việc quản lý hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp, bảo đảm môi trường cạnh tranh lành mạnh, pháp luật có những quy định về việc đặt tên cho doanh nghiệp mà các chủ thể khi thành lập doanh nghiệp và đặt tên cho doanh nghiệp phải tuân thủ, đó là²¹:

Tên tiếng Việt của doanh nghiệp bao gồm hai thành tố theo thứ tự sau đây: Loại hình doanh nghiệp và Tên riêng. Loại hình doanh nghiệp được viết là “công ty trách nhiệm hữu hạn” hoặc “công ty TNHH” đối với công ty trách nhiệm hữu hạn; được viết là “công ty cổ phần” hoặc “công ty CP” đối với công ty cổ phần; được viết là “công ty hợp danh” hoặc “công ty HD” đối với công ty hợp danh; được viết là “doanh nghiệp tư nhân”, “DNTN” hoặc “doanh nghiệp TN” đối với doanh nghiệp tư nhân. Chỉ được sử dụng ngành, nghề kinh doanh, hình thức đầu tư để cấu thành tên riêng của doanh nghiệp nếu doanh nghiệp có đăng ký ngành, nghề đó hoặc thực hiện đầu tư theo hình thức đó. Tên riêng được viết bằng các chữ cái trong bảng chữ cái tiếng Việt, các chữ F, J, Z, W, chữ số và ký hiệu. Tên doanh nghiệp phải được gắn tại trụ sở chính, chi nhánh, văn phòng đại diện, địa điểm kinh doanh của doanh nghiệp. Tên doanh nghiệp phải được in hoặc viết trên các giấy tờ giao dịch, hồ sơ tài liệu và ấn phẩm do doanh nghiệp phát hành.

Tên doanh nghiệp viết bằng tiếng nước ngoài: Tên doanh nghiệp bằng tiếng nước ngoài là tên được dịch từ tên tiếng Việt sang một trong những tiếng nước ngoài hệ chữ La-tinh. Khi dịch sang tiếng nước ngoài, tên riêng của doanh nghiệp có thể giữ nguyên hoặc dịch theo nghĩa tương ứng sang tiếng nước ngoài. Trường hợp doanh nghiệp có tên bằng tiếng nước ngoài, tên bằng tiếng nước ngoài của doanh nghiệp được in hoặc viết với khổ chữ nhỏ hơn tên tiếng Việt của doanh nghiệp tại trụ sở chính, chi nhánh, văn phòng đại diện, địa điểm kinh doanh của doanh nghiệp hoặc trên các giấy tờ giao dịch, hồ sơ tài liệu và ấn phẩm do doanh

²⁰ Khoản 1 Điều 7 của Nghị định số 168/2025/NĐ-CP, ngày 30/6/2025 của Chính phủ quy định về đăng ký doanh nghiệp

²¹ Điều 37 Luật Doanh nghiệp năm 2020 (sửa đổi, bổ sung năm 2025)

nghiệp phát hành. Tên viết tắt của doanh nghiệp được viết tắt từ tên tiếng Việt hoặc tên bằng tiếng nước ngoài.

Những điều cấm trong đặt tên doanh nghiệp: (i) Đặt tên trùng hoặc tên gây nhầm lẫn với tên của doanh nghiệp đã đăng ký được quy định tại Điều 41 của Luật Doanh nghiệp năm 2020. (ii) Sử dụng tên cơ quan nhà nước, đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân, tên của tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp để làm toàn bộ hoặc một phần tên riêng của doanh nghiệp, trừ trường hợp có sự chấp thuận của cơ quan, đơn vị hoặc tổ chức đó. (iii) Sử dụng từ ngữ, ký hiệu vi phạm truyền thống lịch sử, văn hóa, đạo đức và thuần phong mỹ tục của dân tộc.

* *Doanh nghiệp phải có trụ sở*: Trụ sở giao dịch là một địa điểm quan trọng để khách hàng giao dịch với doanh nghiệp. Trụ sở chính của doanh nghiệp đặt tại địa phương nào sẽ quyết định nơi mà doanh nghiệp sẽ được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và vấn đề quản lý nhà nước đối với doanh nghiệp đó.

Theo Điều 42 của Luật Doanh nghiệp năm 2020 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) trụ sở chính của doanh nghiệp đặt trên lãnh thổ Việt Nam, là địa chỉ liên lạc của doanh nghiệp và được xác định theo địa giới đơn vị hành chính; có số điện thoại, số fax và thư điện tử (nếu có). Như vậy, một nơi được xem là trụ sở chính có những đặc điểm: (i) Được ghi nhận trong Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh do cơ quan đăng ký kinh doanh cấp; (ii) Trụ sở chính doanh nghiệp phải có địa chỉ cụ thể theo địa giới hành chính; (iii) Trụ sở chính không được đặt tại chung cư. Trong đó, nghiêm cấm đặt trụ sở chính của công ty tại nhà chung cư có mục đích để ở (theo khoản 11 Điều 6 Luật Nhà ở 2014; Công văn số 2544/BXD-QLN của Bộ xây dựng về việc quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành ngày 19/11/2009 thì doanh nghiệp không được đặt địa chỉ tại chung cư, nhà tập thể); (iv) Không bắt buộc phải diễn ra hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

+ *Điều kiện về chủ thể thành lập, quản lý doanh nghiệp*

Nhà nước Việt Nam khuyến khích các nhà đầu tư trong và ngoài nước đầu tư kinh doanh vào các hình thức doanh nghiệp vì những giá trị kinh tế và xã hội to lớn đem đến từ hoạt động của doanh nghiệp. Tất cả tổ chức là pháp nhân, gồm cả doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam, không phân biệt nơi đăng ký địa chỉ trụ sở chính và mọi cá nhân, không phân biệt nơi cư trú và quốc tịch, nếu không thuộc đối tượng bị cấm, điều có quyền thành lập, tham gia thành lập doanh nghiệp tại Việt Nam theo quy định của Luật Doanh nghiệp.

Những đối tượng bị pháp luật cấm, phân biệt đối với 2 trường hợp: thành lập doanh nghiệp và quản lý doanh nghiệp: (i) Người thành lập doanh nghiệp là cá nhân, tổ chức thành lập hoặc góp vốn để thành lập doanh nghiệp²²; (ii) Người quản lý doanh nghiệp là người quản lý doanh nghiệp tư nhân và người quản lý công ty, bao gồm chủ doanh nghiệp tư nhân, thành viên hợp danh, Chủ tịch Hội đồng thành viên, thành viên Hội đồng thành viên, Chủ tịch công ty, Chủ tịch Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc và cá nhân giữ chức danh quản lý khác theo quy định tại Điều lệ công ty²³.

Theo khoản 2 Điều 17 của Luật Doanh nghiệp năm 2020 (sửa đổi, bổ sung năm 2025), thì hầu hết các tổ chức, cá nhân đều được quyền lập doanh nghiệp, trừ một số đối tượng nhất định bao gồm:

* Cơ quan nhà nước, đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân sử dụng tài sản nhà nước để thành lập doanh nghiệp kinh doanh thu lợi riêng cho cơ quan, đơn vị mình;

* Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của Luật Cán bộ, công chức và Luật Viên chức, trừ trường hợp được thực hiện theo quy định của pháp luật về khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia;

* Sĩ quan, hạ sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân, viên chức quốc phòng trong các cơ quan, đơn vị thuộc Quân đội nhân dân Việt Nam; sĩ quan, hạ sĩ quan chuyên nghiệp, công nhân công an trong các cơ quan, đơn vị thuộc Công an nhân dân Việt Nam, trừ người được cử làm đại diện theo ủy quyền để quản lý phần vốn góp của Nhà nước tại doanh nghiệp hoặc quản lý tại doanh nghiệp nhà nước;

* Cán bộ lãnh đạo, quản lý nghiệp vụ trong doanh nghiệp nhà nước theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 88 của Luật này, trừ người được cử làm đại diện theo ủy quyền để quản lý phần vốn góp của Nhà nước tại doanh nghiệp khác;

* Người chưa thành niên; người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự; người bị mất năng lực hành vi dân sự; người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi; tổ chức không có tư cách pháp nhân;

* Người đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự, bị tạm giam, đang chấp hành hình phạt tù, đang chấp hành biện pháp xử lý hành chính tại cơ sở cai nghiện bắt buộc, cơ sở giáo dục bắt buộc hoặc đang bị Tòa án cấm đảm nhiệm chức vụ, cấm hành nghề hoặc làm công việc nhất định; các trường hợp khác theo quy định của Luật Phá sản, Luật Phòng, chống tham nhũng;

²² Khoản 25 Điều 4 của Luật Doanh nghiệp năm 2020 (sửa đổi, bổ sung năm 2025)

²³ Khoản 24 Điều 4 của Luật Doanh nghiệp năm 2020 (sửa đổi, bổ sung năm 2025)

* Tổ chức là pháp nhân thương mại bị cấm kinh doanh, cấm hoạt động trong một số lĩnh vực nhất định theo quy định của Bộ luật Hình sự.

Ngoài ra còn chú ý những trường hợp sau đây: Thành viên hợp danh không được làm chủ doanh nghiệp tư nhân hoặc thành viên hợp danh của công ty hợp danh khác, trừ trường hợp được sự nhất trí của các thành viên hợp danh còn lại. Mỗi cá nhân chỉ được quyền thành lập một doanh nghiệp tư nhân. Chủ doanh nghiệp tư nhân không được đồng thời là chủ hộ kinh doanh, thành viên công ty hợp danh. Mặt khác, đối với từng loại hình doanh nghiệp trong những ngành nghề nhất định, pháp luật còn quy định những điều kiện cụ thể về nhân thân đối với cá nhân, về tư cách của đối tượng có quyền tham gia thành lập và quản lý doanh nghiệp.

+ *Điều kiện về số lượng thành viên và cơ chế quản lý, điều hành hoạt động của doanh nghiệp.*

Quản lý và điều hành hoạt động của doanh nghiệp là một nội dung của quyền tự do kinh doanh và là quyền của chủ doanh nghiệp. Tuy nhiên, để bảo đảm cho một doanh nghiệp có thể tồn tại ổn định, là một chủ thể kinh doanh độc lập trên thị trường với ý nghĩa là “*một tổ chức kinh tế*”, pháp luật có quy định những điều kiện liên quan đến số lượng thành viên, đến cơ chế tổ chức quản lý và điều hành hoạt động của doanh nghiệp.

Doanh nghiệp phải xác định và đăng ký người đại diện theo pháp luật trong quan hệ với cơ quan nhà nước và quan hệ với doanh nghiệp, khách hàng. Khi có sự thay đổi người đại diện theo pháp luật, doanh nghiệp phải thực hiện những thủ tục tại cơ quan đăng ký kinh doanh. Đối với các loại hình doanh nghiệp hình thành trên cơ sở góp vốn của cá nhân, tổ chức, pháp luật các nước cũng như của Việt Nam quy định về số lượng thành viên và phải có điều lệ công ty.

Quy định khống chế có thể là tối thiểu hoặc là tối đa hoặc là cả hai về số lượng thành viên trong mỗi loại hình doanh nghiệp. Doanh nghiệp không được vượt quá số lượng thành viên trong trường hợp có khống chế tối đa. Trái lại, công ty không đủ số lượng thành viên tối thiểu theo quy định của Luật Doanh nghiệp trong sáu tháng liên tục là một trong những trường hợp bắt buộc phải giải thể.

Điều lệ công ty là bản cam kết của tất cả thành viên công ty về mục đích thành lập, về tổ chức quản lý và tổ chức hoạt động cho công ty, được các thành viên công ty thông qua và được cơ quan đăng ký kinh doanh xác nhận. Điều lệ công ty là bản thỏa thuận giữa những người chủ sở hữu công ty với nhau, là sự cam kết, ràng buộc các thành viên trong một luật lệ chung, được soạn thảo căn cứ trên những khuôn

mẫu chung của pháp luật, để ấn định các nguyên tắc về cách thức thành lập, quản lý, hoạt động và giải thể của doanh nghiệp. Điều lệ công ty được xây dựng từ sự thoả thuận tự nguyện của các thành viên trên cơ sở không trái với quy định của pháp luật. Bởi vậy, các quy định của điều lệ có giá trị bắt buộc thi hành đối với công ty và các thành viên của nó. Điều lệ công ty không chỉ điều chỉnh các quan hệ đối nội giữa các thành viên công ty với nhau; thành viên công ty với chính công ty mà còn điều chỉnh cả quan hệ đối ngoại của công ty với những người liên quan. Vì lẽ đó, điều lệ công ty thường có các nội dung chủ yếu như: hình thức, mục tiêu, tên gọi, trụ sở chính, thời hạn hoạt động của công ty; họ tên, địa chỉ các thành viên; vốn điều lệ, phần góp của mỗi thành viên vào vốn điều lệ; quyền và nghĩa vụ của thành viên công ty; cơ cấu tổ chức quản lý, người đại diện theo pháp luật của công ty; thể thức thông qua quyết định của công ty, nguyên tắc giải quyết tranh chấp nội bộ; các loại quỹ và mức giới hạn các quỹ được lập tại công ty, nguyên tắc phân chia lãi, lỗ trong kinh doanh; các trường hợp giải thể, thủ tục giải thể; thể thức sửa đổi, bổ sung điều lệ công ty.

- *Cơ quan đăng ký doanh nghiệp:*²⁴

Cơ quan đăng ký kinh doanh được tổ chức ở tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là cấp tỉnh) và ở xã, phường, đặc khu (sau đây gọi chung là cấp xã), bao gồm:

+ Ở cấp tỉnh: Cơ quan đăng ký kinh doanh thuộc Sở Tài chính tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương cấp đăng ký doanh nghiệp đối với doanh nghiệp, chi nhánh, văn phòng đại diện, địa điểm kinh doanh có địa chỉ tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương trong phạm vi địa phương quản lý trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này. Cơ quan đăng ký kinh doanh có thể tổ chức các điểm để tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả thuộc Cơ quan đăng ký kinh doanh tại các địa điểm khác nhau trên địa bàn cấp tỉnh. Ban quản lý khu công nghệ cao cấp đăng ký doanh nghiệp đối với doanh nghiệp, chi nhánh, văn phòng đại diện, địa điểm kinh doanh có địa chỉ đặt trong khu công nghệ cao.

+ Ở cấp xã: Phòng Kinh tế (đối với xã, đặc khu) hoặc Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (đối với phường và đặc khu Phú Quốc) thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã (sau đây gọi là Cơ quan đăng ký kinh doanh cấp xã).

- *Trình tự, thủ tục đăng ký doanh nghiệp:*

+ Người thành lập doanh nghiệp hoặc người được ủy quyền thực hiện đăng ký

²⁴ Điều 20 Nghị định số 168/2025/NĐ-CP, ngày 30/6/2025 của Chính phủ quy định về Đăng ký doanh nghiệp.

doanh nghiệp với Cơ quan đăng ký kinh doanh theo phương thức sau đây: (i) Đăng ký doanh nghiệp trực tiếp tại Cơ quan đăng ký kinh doanh; (ii) Đăng ký doanh nghiệp qua dịch vụ bưu chính; (iii) Đăng ký doanh nghiệp qua mạng thông tin điện tử.

+ Đăng ký doanh nghiệp qua mạng thông tin điện tử là việc người thành lập doanh nghiệp nộp hồ sơ đăng ký doanh nghiệp qua mạng thông tin điện tử tại Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp. Hồ sơ đăng ký doanh nghiệp qua mạng thông tin điện tử bao gồm các dữ liệu theo quy định của Luật này và được thể hiện dưới dạng văn bản điện tử. Hồ sơ đăng ký doanh nghiệp qua mạng thông tin điện tử có giá trị pháp lý tương đương hồ sơ đăng ký doanh nghiệp bằng bản giấy.

+ Tổ chức, cá nhân có quyền lựa chọn sử dụng chữ ký số theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử hoặc sử dụng tài khoản đăng ký kinh doanh để đăng ký doanh nghiệp qua mạng thông tin điện tử.

+ Tài khoản đăng ký kinh doanh là tài khoản được tạo bởi Hệ thống thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp, cấp cho cá nhân để thực hiện đăng ký doanh nghiệp qua mạng thông tin điện tử. Cá nhân được cấp tài khoản đăng ký kinh doanh chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc đăng ký để được cấp và việc sử dụng tài khoản đăng ký kinh doanh để đăng ký doanh nghiệp qua mạng thông tin điện tử.

+ Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ, Cơ quan đăng ký kinh doanh có trách nhiệm xem xét tính hợp lệ của hồ sơ đăng ký doanh nghiệp và cấp đăng ký doanh nghiệp; trường hợp hồ sơ chưa hợp lệ, Cơ quan đăng ký kinh doanh phải thông báo bằng văn bản nội dung cần sửa đổi, bổ sung cho người thành lập doanh nghiệp. Trường hợp từ chối đăng ký doanh nghiệp thì phải thông báo bằng văn bản cho người thành lập doanh nghiệp và nêu rõ lý do²⁵.

d. Giải thể doanh nghiệp

- Khái niệm giải thể doanh nghiệp:

Thuật ngữ “giải thể” được Từ điển tiếng Việt giải nghĩa là “*không còn tồn tại, làm cho không còn tồn tại như một tổ chức, các thành phần, thành viên phân tán đi*”. Theo cách hiểu này, giải thể là chấm dứt sự tồn tại của một tổ chức. Từ điển Luật học của Viện khoa học pháp lý (Bộ Tư pháp) định nghĩa: Giải thể doanh nghiệp “*là thủ tục chấm dứt sự tồn tại của doanh nghiệp với tư cách là một chủ thể kinh doanh bằng cách thanh lý tài sản của doanh nghiệp để trả nợ cho các chủ nợ*”. Giải thể trước hết là hoạt động do doanh nghiệp tiến hành với các công việc chính là thanh lý tài sản và thanh toán nợ, tiến tới chấm dứt các quyền và nghĩa vụ pháp lý của doanh nghiệp để rút khỏi thị trường. Nhằm bảo vệ lợi ích

²⁵ Điều 26 của Luật Doanh nghiệp năm 2020 (sửa đổi, bổ sung năm 2025)

của các tổ chức, cá nhân có liên quan khi doanh nghiệp giải thể, pháp luật quy định điều kiện, thủ tục tiến hành giải thể, bảo đảm cho việc doanh nghiệp chỉ chấm dứt tồn tại và rút khỏi thị trường khi hoàn thành các nghĩa vụ đã tạo lập trong quá trình hoạt động. Như vậy, có thể hiểu: Giải thể doanh nghiệp là quá trình chấm dứt sự tồn tại của doanh nghiệp trong điều kiện doanh nghiệp có khả năng thanh toán hoặc bảo đảm thanh toán các nghĩa vụ tài sản của doanh nghiệp.

- *Giải thể doanh nghiệp được khái quát bởi các đặc điểm pháp lý như sau:*

+ Về bản chất: Giải thể doanh nghiệp là một quá trình với những hoạt động nhằm chấm dứt sự tồn tại của doanh nghiệp, để doanh nghiệp rút khỏi thị trường. Đây là quá trình diễn ra với các hoạt động: hoạt động kinh tế (thanh lý tài sản, thanh toán nợ) và hoạt động pháp lý (thủ tục hành chính để “xoá tên” doanh nghiệp tại cơ quan đăng ký kinh doanh).

+ Về lý do giải thể: Lý do giải thể doanh nghiệp khá đa dạng, có thể xuất phát từ vi phạm pháp luật của doanh nghiệp hoặc ý chí tự nguyện của chủ doanh nghiệp. Đa phần, doanh nghiệp giải thể khi chủ đầu tư không có nhu cầu tiếp tục kinh doanh hoặc kinh doanh thua lỗ nhưng chưa đến mức độ mất khả năng thanh toán nợ đến hạn. Bên cạnh đó, lý do vi phạm pháp luật của doanh nghiệp cùng với việc bị áp dụng chế tài đình chỉ hoạt động và rút giấy phép sẽ dẫn đến trường hợp giải thể bắt buộc, ví dụ như trường hợp khai man hồ sơ đăng ký doanh nghiệp, kinh doanh trái phép, số lượng thành viên giảm dưới mức tối thiểu mà không xử lý, khắc phục trong thời gian luật định...

+ Về điều kiện giải thể: Doanh nghiệp chỉ thực hiện thủ tục giải thể để rút khỏi thị trường khi bảo đảm thanh toán hết các khoản nợ, thực hiện xong các nghĩa vụ tài sản. Nếu mất khả năng thanh toán khoản nợ đến hạn, doanh nghiệp thuộc trường hợp áp dụng pháp luật phá sản để chấm dứt hoạt động. Như vậy, có thể nói, khả năng thanh toán của doanh nghiệp là yếu tố quyết định việc doanh nghiệp rút khỏi thị trường thông qua thủ tục giải thể hay phá sản.

+ Chủ thể quyết định việc giải thể: Chủ sở hữu doanh nghiệp là người quyết định việc giải thể doanh nghiệp. Cơ quan đăng ký kinh doanh không có thẩm quyền đồng ý hay phản đối việc giải thể mà chỉ xem xét tính hợp lệ của hồ sơ giải thể và khi không có khiếu nại về việc giải thể thì sẽ quyết định cập nhật tình trạng “đã giải thể” của doanh nghiệp trên cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp (trước đây gọi là chấp thuận hồ sơ giải thể và xoá tên doanh nghiệp trong Sổ đăng ký kinh doanh).

Đối với các trường hợp giải thể bắt buộc, chủ sở hữu doanh nghiệp buộc phải quyết định giải thể doanh nghiệp trên cơ sở quyết định đình chỉ hoạt động, thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của cơ quan có thẩm quyền hay quyết định của Toà án. Trong trường hợp này, mặc dù không trực tiếp ra quyết định giải thể nhưng về bản chất, có thể coi cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ thể quyết định giải thể doanh nghiệp, vì chủ sở hữu doanh nghiệp ra quyết định giải thể mà không xuất phát từ tự do ý chí của mình.

- Các trường hợp giải thể doanh nghiệp:

+ Giải thể tự nguyện là trường hợp chấm dứt hoạt động của doanh nghiệp theo ý chí của chủ sở hữu doanh nghiệp. Giải thể tự nguyện diễn ra khi kết thúc thời hạn hoạt động đã ghi trong điều lệ công ty mà không có quyết định gia hạn hoặc khi chủ sở hữu doanh nghiệp không muốn tiếp tục kinh doanh. Tuy nhiên, giải thể không phải là cách duy nhất để chủ sở hữu doanh nghiệp dừng các hoạt động kinh doanh và giải phóng khỏi các nghĩa vụ tài sản. Bán doanh nghiệp và chuyển giao các quyền và nghĩa vụ tài sản của doanh nghiệp cho người mua là giải pháp ưu việt có thể được chủ doanh nghiệp lựa chọn nhằm tối đa hoá lợi ích kinh tế. Do vậy, trong thực tiễn kinh doanh, giải thể doanh nghiệp thường chỉ tiến hành khi việc bán doanh nghiệp không thực hiện thành công.

+ Giải thể bắt buộc là trường hợp chấm dứt hoạt động của doanh nghiệp theo ý chí của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi có sự vi phạm pháp luật của doanh nghiệp trong quá trình thành lập và hoạt động của doanh nghiệp đó.

Giải thể bắt buộc khi công ty không còn đủ số lượng thành viên tối thiểu mà không có giải pháp khắc phục trong thời gian luật định hoặc khi doanh nghiệp có hành vi vi phạm pháp luật trong quá trình thành lập, hoạt động và bị xử lý đình chỉ hoạt động, thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Theo quy định của pháp luật Việt Nam, khi công ty có số lượng thành viên giảm dưới mức tối thiểu (giảm dưới 03 thành viên đối với CTCP, giảm dưới 02 thành viên đối với công ty TNHH hai thành viên trở lên, giảm dưới 02 thành viên hợp danh đối với CTHD), công ty cần có giải pháp khắc phục trong một khoảng thời gian nhất định, như kết nạp thêm thành viên mới, chuyển đổi sang loại hình doanh nghiệp khác có quy định về số lượng thành viên tối thiểu ít hơn (theo pháp luật Việt Nam thì thời gian này là 06 tháng). Nếu không xử lý được theo những cách này, công ty thuộc trường hợp phải tiến hành giải thể.

Chế tài thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là chế tài nghiêm khắc đặt ra với các vi phạm pháp luật nghiêm trọng như giả mạo hồ sơ đăng ký

doanh nghiệp, doanh nghiệp được thành lập bởi những người bị cấm thành lập doanh nghiệp, ngừng hoạt động thời gian dài mà không thông báo với cơ quan đăng ký kinh doanh và cơ quan thuế... Có thể nói, chế tài này là một trong những công cụ hiệu quả để hậu kiểm việc thành lập và hoạt động của doanh nghiệp. Sau khi nhận quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, doanh nghiệp buộc phải tiến hành thủ tục giải thể doanh nghiệp.

- Điều kiện giải thể doanh nghiệp:

Về nguyên tắc, doanh nghiệp chỉ được rút khỏi thị trường khi xử lý ổn thỏa các nghĩa vụ đã tạo lập ra trong quá trình thành lập và hoạt động. Do đó, pháp luật luôn coi đây là điều kiện quan trọng để giải thể một doanh nghiệp. Nếu không đáp ứng được điều kiện này, thủ tục phá sản có thể được áp dụng để doanh nghiệp chấm dứt hoạt động. Doanh nghiệp được giải thể khi đáp ứng điều kiện sau đây:

+ Doanh nghiệp bảo đảm thanh toán hết các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác;

+ Doanh nghiệp không trong quá trình giải quyết tranh chấp tại Tòa án hoặc trọng tài. Về lý thuyết, có thể chấp nhận những cách thức “bảo đảm thanh toán hết nợ và nghĩa vụ tài sản khác” như sau:

* Các khoản nợ đã được thanh toán dứt điểm, thể hiện qua hồ sơ giải thể;

* Một số khoản nợ được tổ chức, cá nhân khác, kể cả tổ chức, cá nhân là chủ sở hữu doanh nghiệp liên quan, cam kết thanh toán nợ sau khi doanh nghiệp giải thể. Trường hợp này cần lưu ý đến các quy định về chuyển giao nghĩa vụ trong Bộ luật Dân sự;

* Đối với giải thể chi nhánh, doanh nghiệp có chi nhánh giải thể có nghĩa vụ thực hiện trả nợ, vì thực chất các khoản nợ được tạo ra từ hoạt động của chi nhánh là khoản nợ của doanh nghiệp.

- Thủ tục giải thể doanh nghiệp:

Thủ tục giải thể được tiến hành tại doanh nghiệp và về cơ bản là giống nhau trong cả hai trường hợp giải thể tự nguyện và giải thể bắt buộc, vì rằng, tự nguyện hay bắt buộc chủ yếu chỉ liên quan đến yếu tố tự do ý chí khi quyết định việc giải thể. Thủ tục giải thể được tiến hành với các bước cơ bản như sau:

Bước 1: Quyết định giải thể

Thông qua quyết định giải thể được tiến hành bởi chủ sở hữu/đồng chủ sở hữu của doanh nghiệp, đó là chủ sở hữu doanh nghiệp tư nhân (đối với DNTN), hội đồng thành viên (đối với công ty TNHH hai thành viên trở lên) và đại hội đồng cổ đông (đối với CTCP). Trường hợp bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký

doanh nghiệp, chủ sở hữu doanh nghiệp buộc phải quyết định giải thể mà không có sự lựa chọn nào khác. Doanh nghiệp phải thực hiện thủ tục thông qua quyết định giải thể theo thủ tục tương ứng với từng loại doanh nghiệp, đó là triệu tập họp hội đồng thành viên ở công ty TNHH hai thành viên trở lên, triệu tập họp đại hội đồng cổ đông ở công ty cổ phần. Trên cơ sở biên bản họp thông qua quyết định giải thể doanh nghiệp (đối với doanh nghiệp một chủ sở hữu thì không có biên bản này), người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp ký quyết định giải thể doanh nghiệp với các nội dung chủ yếu: Tên, địa chỉ trụ sở chính của doanh nghiệp; lý do giải thể; thời hạn, thủ tục thanh lý hợp đồng và thanh toán các khoản nợ của doanh nghiệp; thời hạn thanh toán nợ, thanh lý hợp đồng không được vượt quá 06 tháng, kể từ ngày thông qua quyết định giải thể; phương án xử lý các nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng lao động và hộ, tên, chữ ký của người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp²⁶. Phương án thanh lý tài sản và trả nợ cũng như phương án xử lý các nghĩa vụ phát sinh từ việc thanh lý hợp đồng cần phải được coi là nội dung quan trọng khi quyết định giải thể doanh nghiệp.

Bước 2: Thực hiện quyết định giải thể

Sau khi quyết định giải thể doanh nghiệp được thông qua hợp pháp, doanh nghiệp chủ động tổ chức thực hiện nội dung quyết định này. Các công việc chủ yếu được tiến hành để thực hiện quyết định giải thể bao gồm:

- + Gửi quyết định giải thể đến cơ quan đăng ký kinh doanh, cơ quan thuế, người lao động trong doanh nghiệp;

- + Công khai quyết định giải thể, phương án giải quyết nợ bằng cách đăng tải các văn bản này trên cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp và niêm yết tại trụ sở chính, chi nhánh, văn phòng đại diện của doanh nghiệp. Phương án xử lý nợ phải rõ các thông tin về chủ nợ, khoản nợ, thời hạn và phương thức thanh toán, thời hạn giải quyết khiếu nại của chủ nợ;

- + Thực hiện thủ tục thanh lý tài sản và thanh toán nợ theo phương án đã thông báo công khai. Việc thực hiện thanh toán nợ sẽ theo thứ tự ưu tiên nếu như pháp luật hiện hành có quy định nội dung này.

Bước 3: Kết thúc thủ tục giải thể

Thủ tục giải thể kết thúc khi cơ quan đăng ký kinh doanh cập nhật tình trạng pháp lý “doanh nghiệp đã giải thể” lên Cơ sở dữ liệu quốc gia về đăng ký doanh nghiệp. Đối với trường hợp giải thể bắt buộc, cần lưu ý rằng, doanh nghiệp bị cập nhật tình trạng “đang làm thủ tục giải thể” ngay khi có quyết định thu hồi giấy

²⁶ Điều 208 của Luật Doanh nghiệp năm 2020 (sửa đổi, bổ sung năm 2025)

chúng nhận đăng ký doanh nghiệp. Điều này bảo đảm tính chất bắt buộc của việc giải thể. Bên cạnh đó, người quản lý doanh nghiệp có liên quan phải chịu trách nhiệm cá nhân về thiệt hại do việc không thực hiện hoặc thực không đúng quy định về giải thể trong trường hợp doanh nghiệp bị bắt buộc giải thể.

2. Các loại hình doanh nghiệp

a. Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên

- *Khái niệm, đặc điểm:*

Công ty TNHH hai thành viên trở lên là doanh nghiệp được thành lập và hoạt động theo quy định của Luật doanh nghiệp, trong đó thành viên công ty có thể là cá nhân, tổ chức với số lượng thành viên trong công ty không vượt quá 50 người. Thành viên phải chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của doanh nghiệp trong phạm vi số vốn đã góp vào doanh nghiệp²⁷.

Công ty TNHH hai thành viên trở lên có các đặc điểm sau đây:

+ *Về tư cách pháp lý:* Công ty TNHH hai thành viên trở lên có tư cách pháp nhân kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo trình tự thủ tục về đăng ký kinh doanh.

+ *Về thành viên:* Thành viên công ty là cá nhân, tổ chức sở hữu một phần hoặc toàn bộ vốn điều lệ của công ty. Thành viên của công ty bao gồm nhà đầu tư trong nước, nhà đầu tư nước ngoài, số lượng thành viên của công ty tối thiểu là 02 và không vượt quá 50 thành viên.

+ *Về trách nhiệm tài sản:* Công ty chịu trách nhiệm đối với nghĩa vụ tài chính và các khoản nợ của công ty bằng tài sản của công ty. Các thành viên chịu trách nhiệm về các khoản nợ và các nghĩa vụ tài sản trong phạm vi số vốn đã góp vào công ty trừ trường hợp thành viên chưa góp vốn hoặc góp không đủ số vốn đã cam kết. Các thành viên chưa góp vốn hoặc chưa góp đủ số vốn đã cam kết phải chịu trách nhiệm tương ứng với phần vốn góp đã cam kết đối với các nghĩa vụ tài chính của công ty phát sinh trong thời gian trước ngày công ty đăng ký thay đổi vốn điều lệ và phần vốn góp của thành viên.

+ *Về góp vốn, huy động vốn, chuyển nhượng vốn:* Vốn điều lệ của công ty TNHH hai thành viên trở lên khi đăng ký doanh nghiệp là tổng giá trị phần vốn góp các thành viên cam kết góp vào công ty. Như vậy số vốn để ghi trên giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là số vốn mà các thành viên cam kết góp, tức số vốn không nhất thiết phải có thực tại thời điểm đăng ký doanh

²⁷ Điều 46 của Luật Doanh nghiệp năm 2020 (sửa đổi, bổ sung năm 2025)

nghiệp, mà số vốn cam kết góp đó sẽ được các thành viên góp trong thời hạn theo quy định pháp luật.

Công ty TNHH hai thành viên trở lên không được phát hành cổ phần. Việc phát hành cổ phần là một trong những hành vi nhằm tạo lập vốn ban đầu cũng như trong quá trình hoạt động của công ty. Công ty TNHH không được phát hành cổ phần cho thấy sự gia nhập của người ngoài vào công ty bị hạn chế hơn so với công ty cổ phần. Tuy nhiên, công ty TNHH được phát hành trái phiếu để huy động vốn khi đáp ứng đầy đủ các quy định của pháp luật và theo điều lệ công ty.

Về chuyển nhượng vốn: Thành viên công ty được chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ phần vốn góp của mình cho người khác. Việc chuyển nhượng phần vốn góp của thành viên trong công ty phải tuân thủ theo các điều kiện nhất định. Vì vậy, chuyển nhượng phần vốn góp của thành viên bị hạn chế hơn so với việc chuyển nhượng vốn của thành viên trong công ty cổ phần.

- *Cơ cấu tổ chức quản lý của công ty:* Cơ cấu tổ chức và hoạt động của công ty TNHH hai thành viên trở lên gồm có Hội đồng thành viên (HĐTV), Chủ tịch HĐTV, Giám đốc (Tổng Giám đốc), Ban kiểm soát (nếu có).

b. Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên

- *Khái niệm, đặc điểm:*

Công ty TNHH một thành viên là doanh nghiệp do một tổ chức hoặc một cá nhân làm chủ sở hữu (sau đây gọi là chủ sở hữu công ty); chủ sở hữu công ty chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của công ty trong phạm vi số vốn điều lệ của công ty²⁸.

Công ty TNHH một thành viên có các đặc điểm sau đây:

+ *Về tư cách pháp lý:* Công ty TNHH một thành viên có tư cách pháp nhân kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo trình tự thủ tục về đăng ký kinh doanh. Việc cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp cho công ty được thực hiện theo trình tự và thủ tục chặt chẽ. Kể từ thời điểm được cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, công ty thực hiện các quyền và nghĩa vụ với tư cách là một thương nhân theo quy định của pháp luật.

+ *Về thành viên:* Công ty TNHH một thành viên do một cá nhân hoặc một tổ chức là chủ sở hữu công ty. Chủ sở hữu công ty bao gồm nhà đầu tư trong nước, nhà đầu tư nước ngoài đáp ứng đầy đủ các quy định của pháp luật về năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự và năng lực hành vi kinh doanh. Đặc điểm này

²⁸ Điều 74 của Luật Doanh nghiệp năm 2020 (sửa đổi, bổ sung năm 2025)

cũng là cơ sở pháp lý để phân biệt với DNTN khi chủ sở hữu DNTN là một cá nhân. Chủ sở hữu công ty được thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty.

+ *Về trách nhiệm tài sản*: Chủ sở hữu công ty chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của công ty trong phạm vi số vốn điều lệ của công ty. Đây là một điểm khác biệt so với chế độ trách nhiệm của chủ sở hữu doanh nghiệp tư nhân (trách nhiệm vô hạn). Công ty TNHH một thành viên có sự tách bạch tài sản giữa tài sản chủ sở hữu công ty và tài sản của công ty. Nguyên tắc phân tách tài sản được áp dụng trong mọi quan hệ tài sản, nợ nần và trách nhiệm pháp lý của công ty trong quá trình hoạt động (vốn cam kết hoặc số vốn đã góp vào công ty).

+ *Về góp vốn, huy động vốn, chuyển nhượng vốn*: Chủ sở hữu công ty được chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ phần vốn góp của mình cho người khác. Việc chuyển nhượng phần vốn góp của chủ sở hữu công ty phải tuân thủ theo các điều kiện nhất định. Trường hợp chủ sở hữu công ty chuyển nhượng một phần vốn điều lệ cho tổ chức hoặc cá nhân khác có thể làm thay đổi mô hình công ty. Công ty phải tổ chức hoạt động theo loại hình công ty TNHH hai thành viên trở lên hoặc công ty cổ phần và đồng thời thực hiện đăng ký thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp với Cơ quan đăng ký kinh doanh theo quy định.

Công ty TNHH một thành viên không được phát hành cổ phiếu. Việc phát hành cổ phiếu là một trong những hành vi nhằm tạo lập vốn ban đầu cũng như trong quá trình hoạt động của công ty. Công ty TNHH một thành viên không được phát hành cổ phiếu cho thấy sự gia nhập của người ngoài vào công ty bị hạn chế hơn so với CTCP. Tuy nhiên, công ty TNHH một thành viên được phát hành trái phiếu để huy động vốn khi đáp ứng đầy đủ các quy định của pháp luật, điều lệ công ty và căn cứ vào nhu cầu của công ty.

- *Cơ cấu tổ chức quản lý của công ty*:

Công ty TNHH một thành viên do tổ chức làm chủ sở hữu được tổ chức quản lý và hoạt động theo một trong hai mô hình sau đây: Chủ tịch công ty, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc hoặc HĐQT, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc. Công ty TNHH một thành viên do cá nhân làm chủ sở hữu có Chủ tịch công ty, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc. Đối với công ty có chủ sở hữu công ty là doanh nghiệp nhà nước theo quy định tại khoản 1 Điều 88 của Luật Doanh nghiệp năm 2020 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) thì phải thành lập Ban kiểm soát; trường hợp khác do công ty quyết định. Cơ cấu tổ chức, chế độ làm việc, tiêu chuẩn, điều kiện, miễn nhiệm, bãi nhiệm, quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của Ban kiểm soát, Kiểm soát viên thực hiện tương ứng theo quy định tại Điều 65 của Luật Doanh nghiệp năm 2020 (sửa đổi, bổ sung năm 2025).

c. Công ty cổ phần

- *Khái niệm, đặc điểm:*

Công ty cổ phần là doanh nghiệp có tư cách pháp nhân, trong đó vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau gọi là cổ phần; có số lượng cổ đông tối thiểu là 03 và không hạn chế số lượng tối đa; cổ đông chỉ chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của doanh nghiệp trong phạm vi số vốn đã góp vào doanh nghiệp²⁹.

Công ty cổ phần có các đặc điểm sau đây:

+ *Về tư cách pháp lý:* CTCP có tư cách pháp nhân kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo trình tự thủ tục về đăng ký kinh doanh. Công ty cổ phần có tư cách pháp nhân và vì vậy công ty cũng có tư cách thương nhân. Các cổ đông hay những người quản trị công ty đều không có tư cách thương nhân. Những người có quyền giao dịch với bên ngoài là những người đại diện cho công ty. Công ty cổ phần có cơ cấu tổ chức rất chặt chẽ do những đặc điểm như đã trình bày đòi hỏi phải có cơ cấu quản trị chuyên nghiệp tách bạch với sở hữu.

+ *Về thành viên:* là loại hình công ty đối vốn nên theo truyền thống pháp luật về công ty của các quốc gia trên thế giới, việc quy định số thành viên tối thiểu phải có khi thành lập cũng như trong suốt quá trình hoạt động đã trở thành thông lệ quốc tế trong suốt mấy trăm năm tồn tại của CTCP. Pháp luật chỉ quy định số thành viên tối thiểu mà không giới hạn số thành viên tối đa. Hiện nay, Luật Doanh nghiệp năm 2020 quy định số thành viên tối thiểu trong CTCP là 03, cổ đông có thể là tổ chức, cá nhân.

+ *Về trách nhiệm tài sản:* CTCP chịu trách nhiệm bằng toàn bộ tài sản của mình đối với các khoản nợ của công ty. Các cổ đông chỉ chịu trách nhiệm hữu hạn về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của công ty trong phạm vi số vốn đã góp vào công ty. Vốn thuộc sở hữu công ty chính là giới hạn sự rủi ro tài chính của các cổ đông trên toàn bộ số vốn đã đầu tư vào công ty nên trách nhiệm của những cổ đông đối với các nghĩa vụ của công ty được hạn chế trong phạm vi số vốn mà họ đã đầu tư. Xét trong sự tách bạch về tài sản thì các cổ đông không có quyền đối với tài sản của CTCP nên họ không chịu trách nhiệm về các nghĩa vụ của CTCP; CTCP chịu trách nhiệm bằng chính tài sản của mình. Cả CTCP lẫn chủ nợ của công ty đều không có quyền kiện đòi tài sản của cổ đông (trừ trường hợp cổ đông nợ công ty do chưa đóng đủ tiền góp vốn hoặc chưa thanh toán đủ cho CTCP số tiền mua cổ phiếu phát hành).

²⁹ Điều 111 của Luật Doanh nghiệp năm 2020 (sửa đổi, bổ sung năm 2025)

+ *Về góp vốn, huy động vốn, chuyển nhượng vốn:* Vốn điều lệ của CTCP được chia thành nhiều phần bằng nhau gọi là cổ phần. Giá trị mỗi cổ phần gọi là mệnh giá cổ phần và được phản ánh trong cổ phiếu. Một cổ phiếu có thể phản ánh mệnh giá của một hoặc nhiều cổ phần. Việc góp vốn vào công ty được thực hiện bằng cách mua cổ phần, mỗi cổ đông có thể mua nhiều cổ phần. Pháp luật hoặc Điều lệ công ty có thể giới hạn tối đa số cổ phần mà một cổ đông có thể mua nhằm chống lại việc một cổ đông nào đó có thể nắm quyền kiểm soát công ty do có nhiều vốn góp (ví dụ hạn chế nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần của các công ty trong nước). Luật Doanh nghiệp không quy định vốn điều lệ của công ty phải chia thành bao nhiêu phần, mỗi phần có giá trị bao nhiêu. Tuy nhiên, Luật Chứng khoán của Việt Nam quy định mệnh giá cổ phiếu chào bán lần đầu ra công chúng là mười nghìn đồng Việt Nam. Như vậy, CTCP nào muốn chào bán cổ phiếu ra công chúng thì trước đó phải thực hiện việc quy mệnh giá cổ phần về mười nghìn đồng Việt Nam. Điều đó dẫn đến hệ quả là trên thực tế các CTCP đều xác định mệnh giá cổ phần là mười nghìn đồng Việt Nam để đảm bảo tính thanh khoản. Từ đặc điểm này, có thể khẳng định việc chia vốn của công ty thành các cổ phần là vấn đề căn bản nhất của hình thức công ty này.

Về huy động vốn, trong quá trình hoạt động CTCP có quyền phát hành cổ phần các loại, có quyền phát hành trái phiếu, trái phiếu chuyển đổi và các loại trái phiếu khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty. Tính tự do chuyển nhượng phần vốn góp cũng là đặc điểm chỉ có ở CTCP (do bản chất đối vốn). Phần vốn góp (cổ phần) được thể hiện bằng hình thức cổ phiếu, cổ phiếu do CTCP phát hành là một loại hàng hoá. Người có cổ phiếu được tự do chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Việc chuyển nhượng được thực hiện theo cách thông thường hoặc thông qua giao dịch trên thị trường chứng khoán.

- *Cơ cấu tổ chức quản lý của công ty.* Cơ cấu tổ chức cơ bản của Công ty CP, gồm có:

+ Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Giám đốc hoặc Tổng giám đốc. Trường hợp công ty cổ phần có dưới 11 cổ đông và các cổ đông là tổ chức sở hữu dưới 50% tổng số cổ phần của công ty thì không bắt buộc phải có Ban kiểm soát.

+ Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và Giám đốc hoặc Tổng giám đốc. Trường hợp này ít nhất 20% số thành viên Hội đồng quản trị phải là thành viên độc lập và có Ban kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng quản trị. Các thành viên hội đồng quản trị độc lập hay thành viên độc lập HĐQT thực hiện chức năng giám sát và tổ chức thực hiện kiểm soát đối với việc quản lý điều hành công ty.

d. Công ty hợp danh

- *Khái niệm, đặc điểm:*

Công ty hợp danh là loại hình công ty, trong đó các thành viên cùng nhau tiến hành hoạt động thương mại dưới một tên chung và cùng liên đới chịu trách nhiệm vô hạn về mọi khoản nợ của công ty³⁰. Công ty hợp danh hay còn gọi là công ty góp danh là loại hình đặc trưng của công ty đối nhân.

Công ty hợp danh có các đặc điểm sau đây:

+ *Về tư cách pháp lý:* Công ty hợp danh có tư cách pháp nhân kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Như vậy, công ty hợp danh có tư cách pháp lý độc lập khi tham gia giao dịch, có tài sản độc lập với các thành viên và chịu trách nhiệm độc lập bằng chính tài sản của mình. Quy định này hợp lý do không ảnh hưởng đến tính chịu trách nhiệm vô hạn của các thành viên hợp danh, nhưng lại giúp công ty có thể dễ dàng hoạt động hơn vì có thể nhân danh chính mình thiết lập giao dịch và chịu trách nhiệm trước các giao dịch mà không phải nhân danh thành viên hợp danh.

+ *Về thành viên công ty hợp danh*

Công ty hợp danh theo Luật Doanh nghiệp có thể có hai loại thành viên:

Thành viên hợp danh: Phải là cá nhân, bắt buộc phải có trong công ty và phải có ít nhất hai thành viên. Thành viên hợp danh là nòng cốt của công ty hợp danh, bởi vì nếu không có thành viên này, công ty hợp danh không thể thành lập và hoạt động được. Do là loại đặc trưng của công ty đối nhân nên thành viên hợp danh liên kết với nhau chủ yếu dựa vào nhân thân, liên kết về vốn là yếu tố thứ yếu.

Thành viên góp vốn: Có thể là cá nhân, tổ chức; có thể có hoặc không có trong công ty hợp danh. Thành viên góp vốn không có vai trò quan trọng như thành viên hợp danh, tuy nhiên sự tham gia của thành viên này khiến khả năng huy động vốn của công ty hợp danh cao hơn.

+ *Về chế độ chịu trách nhiệm tài sản của thành viên công ty hợp danh*

Công ty hợp danh theo luật Việt Nam có thể có hai loại thành viên với hai loại chế độ trách nhiệm khác nhau. Cụ thể:

Thành viên hợp danh: Phải cùng liên đới chịu trách nhiệm vô hạn về mọi khoản nợ phát sinh trong hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Trách nhiệm vô hạn đối với mọi khoản nợ của thành viên thể hiện: thành viên hợp danh không

³⁰ Điều 177 của Luật Doanh nghiệp năm 2020 (sửa đổi, bổ sung năm 2025)

chỉ chịu trách nhiệm bằng số tài sản bỏ vào kinh doanh, mà phải chịu trách nhiệm bằng toàn bộ tài sản thuộc sở hữu của mình đối với mọi khoản nợ của công ty.

Thành viên góp vốn: Chịu trách nhiệm trong phạm vi phần vốn góp vào công ty. Trong kinh doanh, nếu công ty hợp danh gặp khó khăn, thua lỗ, thành viên góp vốn cũng chỉ chịu trách nhiệm đến hết phần vốn đã góp vào công ty. Trường hợp công ty giải thể hoặc phá sản mà tài sản còn lại của công ty không đủ để trả nợ, thành viên góp vốn không phải dùng tài sản riêng để trả nợ thay cho công ty.

+ *Về góp vốn, huy động vốn, chuyển nhượng vốn:*

Về vốn của công ty hợp danh: Vốn điều lệ của công ty hợp danh là tổng giá trị tài sản mà các thành viên đã góp hoặc cam kết góp khi thành lập công ty. Tài sản góp vốn có thể góp đủ khi thành lập công ty, có thể góp theo thời hạn và tiến độ cam kết góp đã được các thành viên nhất trí thông qua. Thành viên hợp danh và thành viên góp vốn phải có nghĩa vụ góp đủ và đúng hạn số vốn như đã cam kết. Nếu thành viên hợp danh không góp đủ và đúng hạn số vốn đã cam kết gây thiệt hại cho công ty, thành viên đó phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho công ty. Nếu thành viên góp vốn không góp đủ và đúng hạn số vốn đã cam kết thì số vốn chưa góp đủ được coi là khoản nợ của thành viên đó đối với công ty; trong trường hợp này, thành viên góp vốn có liên quan có thể bị khai trừ khỏi công ty theo quyết định của Hội đồng thành viên.

Về huy động vốn của công ty hợp danh: Công ty hợp danh không được phát hành bất kì loại chứng khoán nào để công khai huy động vốn trong công chúng. Khi có nhu cầu tăng vốn điều lệ, công ty sẽ huy động bằng cách kết nạp thêm thành viên mới, tăng phần vốn góp của mỗi thành viên hay ghi tăng giá trị tài sản của công ty. Việc huy động vốn theo những cách này không dễ dàng, đặc biệt là việc kết nạp thêm thành viên, vì có thể phá vỡ tính chất liên kết về nhân thân của thành viên công ty. Khi công ty có nhu cầu tăng vốn hoạt động, công ty có thể huy động bằng cách vay của các tổ chức, cá nhân hoặc các nguồn khác để đáp ứng nhu cầu về vốn của công ty. Như vậy, so với CTCP và công ty TNHH, khả năng huy động vốn của công ty hợp danh bị hạn chế hơn.

- *Cơ cấu tổ chức quản lý của công ty:* Trong công ty hợp danh, các thành viên hợp danh giữ vai trò quan trọng, phân công nhau nắm giữ các chức danh quản lý công ty thực hiện mọi hoạt động điều hành của công ty, thành viên góp vốn không được tham gia vào hoạt động quản lý công ty. Cơ cấu tổ chức của công ty hợp danh phụ thuộc nhiều vào sự thỏa thuận của các thành viên hợp danh. Mô hình tổ chức quản lý của công ty hợp danh bao gồm: Hội đồng thành viên, chủ tịch hội đồng thành viên, Giám đốc (Tổng giám đốc).

e. Doanh nghiệp tư nhân

- Khái niệm, đặc điểm:

Doanh nghiệp tư nhân là doanh nghiệp do một cá nhân làm chủ và tự chịu trách nhiệm bằng toàn bộ tài sản của mình về mọi hoạt động của doanh nghiệp.³¹

Doanh nghiệp tư nhân có các đặc điểm sau đây:

+ *Về tư cách pháp lý:* DNTN là một loại hình doanh nghiệp, nên giống như những doanh nghiệp kinh doanh khác, DNTN là tổ chức có tên riêng được nhà nước thừa nhận thông qua việc nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp; mục đích của doanh nghiệp tư nhân là thường xuyên, liên tục thực hiện hoạt động kinh doanh tìm kiếm lợi nhuận. Tuy nhiên, DNTN không có tư cách pháp nhân. Chủ doanh nghiệp tư nhân có quyền sở hữu tài sản đầu tư vào doanh nghiệp tư nhân; doanh nghiệp tư nhân không có tài sản độc lập. Do vậy, DNTN không đủ điều kiện để được công nhận là pháp nhân.

+ *Về chủ sở hữu:* DNTN do một cá nhân Việt Nam hoặc cá nhân nước ngoài đầu tư vốn, thành lập và làm chủ có nghĩa là DNTN là doanh nghiệp thuộc sở hữu của một chủ. Tất cả các cá nhân đều có quyền thành lập DNTN trừ những cá nhân không có quyền thành lập, quản lý doanh nghiệp tại Việt Nam. Đặc điểm về chủ sở hữu (DNTN thuộc sở hữu của một chủ) sẽ phân biệt DNTN với những loại hình doanh nghiệp thuộc sở hữu của nhiều chủ như CTHD, CTCP, công ty TNHH từ hai thành viên trở lên.

Với tính chất là doanh nghiệp thuộc sở hữu của một chủ nên toàn bộ vốn để thành lập DNTN chỉ do một cá nhân (đầu tư). Tài sản được sử dụng vào hoạt động kinh doanh của DNTN không phải làm thủ tục chuyển quyền sở hữu cho doanh nghiệp, vốn đầu tư của chủ DNTN do chủ doanh nghiệp tự đăng ký. Chủ DNTN có toàn quyền quyết định cơ cấu tổ chức, quản lý điều hành DNTN; có toàn quyền quyết định việc sử dụng lợi nhuận của doanh nghiệp tư nhân sau khi đã thực hiện các nghĩa vụ tài chính với nhà nước, với bạn hàng của DNTN; có quyền quyết định thay đổi số phận pháp lý của DNTN như bán doanh nghiệp, cho thuê doanh nghiệp, giải thể doanh nghiệp.

+ *Về trách nhiệm tài sản:* DNTN không có tư cách pháp nhân, không có tài sản riêng nên trách nhiệm tài sản đối với đối tác, khách hàng, chủ nợ, những người có liên quan đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp do chủ DNTN phải chịu trách nhiệm. Chủ DNTN chịu trách nhiệm tài sản vô hạn trong kinh doanh có nghĩa là chủ DNTN phải chịu trách nhiệm thanh toán các khoản nợ của doanh

³¹ Khoản 1 Điều 188 của Luật Doanh nghiệp năm 2020 (sửa đổi, bổ sung năm 2025)

nghiệp bằng toàn bộ tài sản thuộc quyền sở hữu của mình bao gồm cả tài sản chủ DNTN đã đầu tư vào doanh nghiệp và tài sản mà chủ DNTN không đầu tư vào doanh nghiệp. Như vậy, trách nhiệm vô hạn trong kinh doanh của chủ DNTN là một loại trách nhiệm tài sản không chỉ giới hạn trong phạm vi số vốn chủ sở hữu đầu tư vào doanh nghiệp. Trách nhiệm tài sản của chủ DNTN được xác định từ thời điểm doanh nghiệp tư nhân được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và thời điểm bị áp dụng trách nhiệm vô hạn là thời điểm DNTN bị tuyên bố phá sản. Các văn bản pháp luật doanh nghiệp và pháp luật phá sản đã có sự thống nhất khi quy định về trách nhiệm tài sản của chủ DNTN.

+ *Về huy động vốn*: DNTN không được phát hành bất kì loại chứng khoán nào. Quy định trên của pháp luật đã hạn chế quyền huy động vốn để đầu tư mở rộng quy mô kinh doanh của chủ DNTN. Hiện nay, ngoài DNTN còn có CTHD là hai loại hình doanh nghiệp không có quyền phát hành chứng khoán để huy động vốn. Điều đó có nghĩa là nếu các doanh nghiệp này muốn đầu tư mới, phát triển, mở rộng quy mô kinh doanh của doanh nghiệp mình thì chỉ giới hạn huy động vốn bằng cách chủ sở hữu doanh nghiệp đầu tư thêm vốn vào doanh nghiệp hoặc đi vay tài chính và có thể có những khoản thu hút vốn đầu tư khác từ việc được tặng cho, thừa kế tài sản... So với công ty TNHH được quyền phát hành trái phiếu và CTCP được phát hành chứng khoán để huy động vốn thì rõ ràng DNTN và CTHD khó khăn hơn khi tìm kiếm các nguồn tài chính cho hoạt động kinh doanh. Bên cạnh quy định DNTN không được phát hành chứng khoán thì Luật Doanh nghiệp năm 2020 còn xác định rõ DNTN không được quyền góp vốn thành lập hoặc mua cổ phần, phần vốn góp trong CTHD, công ty TNHH hoặc CTCP.

- *Cơ cấu tổ chức quản lý của DNTN*:

+ Chủ DNTN có toàn quyền quyết định đối với tất cả hoạt động kinh doanh của DNTN, việc sử dụng lợi nhuận sau khi đã nộp thuế và thực hiện nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.

+ Chủ DNTN có thể trực tiếp hoặc thuê người khác làm Giám đốc hoặc Tổng giám đốc để quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh; trường hợp này, chủ DNTN vẫn phải chịu trách nhiệm về mọi hoạt động kinh doanh của DNTN.

g. Doanh nghiệp nhà nước

- *Khái niệm, đặc điểm*:

Doanh nghiệp nhà nước bao gồm các doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ, tổng số cổ phần có quyền biểu quyết theo quy định tại Điều

88 của Luật Doanh nghiệp³². Doanh nghiệp nhà nước có các đặc điểm sau đây:

+ *Về chủ sở hữu*: Nhà nước hoặc Nhà nước cùng với các tổ chức, cá nhân khác. Trong đó, Nhà nước sở hữu toàn bộ vốn điều lệ (100%) hoặc sở hữu phần vốn góp chi phối (trên 50% nhưng dưới 100% vốn điều lệ). Với tư cách là chủ đầu tư duy nhất vào doanh nghiệp (hoặc giữ quyền chi phối), nhà nước có toàn quyền quyết định các vấn đề liên quan đến sự tồn tại và hoạt động của từng doanh nghiệp nhà nước.

- *Về lĩnh vực hoạt động*: Để đảm bảo thực hiện đúng vai trò, mục tiêu và chức năng chủ đạo của doanh nghiệp nhà nước trong nền kinh tế quốc dân, phạm vi đầu tư vốn nhà nước để thành lập doanh nghiệp nhà nước đã được giới hạn trong bốn ngành, lĩnh vực sau (Luật Quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp năm 2020 và Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 32/2018/NĐ-CP): Cung ứng sản phẩm, dịch vụ công ích thiết yếu, bảo đảm an sinh xã hội; Hoạt động trong lĩnh vực trực tiếp phục vụ quốc phòng, an ninh theo quy định của Chính phủ về tổ chức quản lý và hoạt động của doanh nghiệp quốc phòng, an ninh; Hoạt động trong lĩnh vực độc quyền tự nhiên; Hoạt động ứng dụng công nghệ cao, đầu tư lớn, tạo động lực phát triển nhanh cho các ngành, lĩnh vực khác và nền kinh tế.

Như vậy, hiện nay pháp luật đã khẳng định, doanh nghiệp nhà nước chỉ được thành lập và hoạt động ở những khâu, công đoạn then chốt trong một số ngành, lĩnh vực nhằm mục tiêu đảm bảo lợi ích của cộng đồng, bảo đảm an ninh quốc gia và toàn vẹn lãnh thổ và kinh doanh trong lĩnh vực ứng dụng công nghệ cao, đầu tư lớn mà các thành phần kinh tế khác không muốn hoặc không thể cung cấp.

+ *Về hình thức tồn tại*: Doanh nghiệp nhà nước có nhiều hình thức tồn tại. Nếu doanh nghiệp nhà nước do nhà nước sở hữu 100% vốn điều lệ thì có các loại hình doanh nghiệp như: Công ty nhà nước, công ty cổ phần nhà nước, công ty trách nhiệm hữu hạn nhà nước một thành viên, công ty trách nhiệm hữu hạn nhà nước. Nếu doanh nghiệp do nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ thì có thể tồn tại dưới các loại hình: CTCP, công ty TNHH.

+ *Về tư cách pháp lý và trách nhiệm tài sản*: Doanh nghiệp nhà nước là tổ chức kinh tế tồn tại dưới hình thức công ty TNHH, công ty cổ phần nên có tư cách pháp nhân kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

³² Khoản 11 Điều 4 Luật Doanh nghiệp năm 2020 (sửa đổi, bổ sung năm 2025)

- *Cơ quan, cách thức thực hiện quyền chủ sở hữu nhà nước:*

Doanh nghiệp nhà nước là doanh nghiệp thuộc sở hữu của Nhà nước, tuy nhiên, Nhà nước là một phạm trù rất trừu tượng, bởi vậy, cần phải có quy định phân định về chức năng chủ sở hữu nhà nước đối với doanh nghiệp nhà nước. Luật Quản lý và đầu tư vốn nhà nước tại doanh nghiệp năm 2025 đã phân định rõ quyền và nghĩa vụ của các cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà nước và các cá nhân là đại diện chủ sở hữu nhà nước trực tiếp tại doanh nghiệp nhà nước trong việc đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp, quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp và giám sát việc quản lý, sử dụng vốn nhà nước tại doanh nghiệp. Theo đó, Cơ quan đại diện chủ sở hữu là cơ quan, tổ chức được Chính phủ giao thực hiện quyền, trách nhiệm của đại diện chủ sở hữu nhà nước đối với phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp, bao gồm: Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, tổ chức được Chính phủ giao thực hiện quyền, trách nhiệm của đại diện chủ sở hữu nhà nước; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được Chính phủ giao thực hiện quyền, trách nhiệm của đại diện chủ sở hữu nhà nước³³.

h. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (FDI)

- *Khái niệm, đặc điểm:*

Luật Đầu tư năm 2020 không đề cập trực tiếp loại hình doanh nghiệp này mà chỉ định nghĩa một cách khái quát tại Khoản 17 Điều 3 như sau: “*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.*” Như vậy, theo quy định này, ta có thể hiểu một cách cơ bản, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài là các doanh nghiệp có vốn đầu tư trực tiếp của nước ngoài, không phân biệt tỷ lệ vốn của bên nước ngoài góp là bao nhiêu. Doanh nghiệp có vốn đầu tư trực tiếp của nước ngoài bao gồm: (1) Doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài: Toàn bộ vốn đầu tư thuộc sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài. (2) Doanh nghiệp có vốn góp từ nước ngoài: Có sự tham gia góp vốn của cá nhân hoặc tổ chức nước ngoài, không phân biệt tỷ lệ vốn góp.

Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có các đặc điểm sau đây:

+ *Về hình thức tổ chức:* Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam phải được tổ chức dưới các hình thức doanh nghiệp theo quy định của pháp luật Việt Nam. Theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, ở Việt Nam có năm hình thức doanh nghiệp là: Doanh nghiệp tư nhân, công ty hợp danh, công ty TNHH một thành viên, công ty TNHH hai thành viên trở lên và CTCP.

³³ Khoản 1 Điều 3 Luật Quản lý và đầu tư vốn nhà nước tại doanh nghiệp năm 2025

- *Về trách nhiệm tài sản*: Đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thành lập dưới hình thức doanh nghiệp tư nhân, chủ sở hữu của doanh nghiệp chỉ có thể là một cá nhân có quốc tịch nước ngoài. Do không có sự phân tách về mặt tài sản giữa chủ sở hữu và doanh nghiệp nên chủ sở hữu doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài trong trường hợp này sẽ phải chịu trách nhiệm bằng toàn bộ tài sản của mình về mọi hoạt động của doanh nghiệp. Đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thành lập dưới hình thức là các loại hình công ty (có sự tham gia của nhiều cá nhân, tổ chức), do có tư cách pháp nhân, nên trách nhiệm tài sản của doanh nghiệp có vốn nước ngoài trong trường hợp này được phân tách rõ ràng thành: trách nhiệm tài sản của doanh nghiệp và trách nhiệm tài sản của các nhà đầu tư là thành viên hoặc cổ đông của doanh nghiệp đó.

- *Về tư cách pháp lý*: Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài ở Việt Nam có tư cách pháp nhân hoặc không có tư cách pháp nhân tùy thuộc vào loại hình doanh nghiệp mà họ đăng ký thành lập theo pháp luật Việt Nam. Trừ trường hợp nhà đầu tư nước ngoài lựa chọn loại hình doanh nghiệp tư nhân (không có tư cách pháp nhân), các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thành lập theo các hình thức công ty TNHH, công ty cổ phần, công ty hợp danh đều có tư cách pháp nhân.

II. HỢP ĐỒNG TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, THƯƠNG MẠI

1. Khái niệm, đặc điểm của hợp đồng trong hoạt động kinh doanh, thương mại

a. Khái niệm

Hợp đồng được hiểu theo nghĩa chung là sự thỏa thuận giữa hai hoặc nhiều bên về một đối tượng nhất định trong đời sống xã hội làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên chủ thể đó. Trong lĩnh vực dân sự, Điều 385 của Bộ luật Dân sự năm 2015 đưa ra khái niệm về hợp đồng một cách khái quát: “*Hợp đồng là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự*”. Khoản 21 Điều 4 của Luật Doanh nghiệp năm 2020 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) quy định: “*Kinh doanh là việc thực hiện liên tục một, một số hoặc tất cả công đoạn của quá trình từ đầu tư, sản xuất đến tiêu thụ sản phẩm hoặc cung ứng dịch vụ trên thị trường nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận*”. Đồng thời tại khoản 1 Điều 3 của Luật Thương mại năm 2005 (sửa đổi, bổ sung năm 2018) cũng quy định: “*Hoạt động thương mại là hoạt động nhằm mục đích sinh lợi, bao gồm mua bán hàng hoá, cung ứng dịch vụ, đầu tư, xúc tiến thương mại và các hoạt động nhằm mục đích sinh lợi khác*”.

Trên cơ sở quy định chung của Bộ luật Dân sự và các quy định về từng hợp đồng cụ thể, hợp đồng trong hoạt động kinh doanh, thương mại được hiểu như sau: *Hợp đồng trong hoạt động kinh doanh, thương mại là hình thức pháp lý của hành vi kinh doanh, thương mại thể hiện sự thỏa thuận của các chủ thể về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt các quyền, nghĩa vụ trong quan hệ kinh tế vì mục đích sinh lợi.*

b. Đặc điểm

Theo quy định hiện hành, có thể nhận diện hợp đồng trong hoạt động kinh doanh, thương mại theo một số tiêu chí pháp lý chủ yếu sau đây:

Thứ nhất, về chủ thể, hợp đồng trong hoạt động kinh doanh, thương mại được thiết lập chủ yếu giữa các thương nhân. Theo quy định của Luật Thương mại năm 2005 (sửa đổi, bổ sung năm 2018), thương nhân bao gồm tổ chức kinh tế được thành lập hợp pháp, cá nhân hoạt động kinh doanh một cách độc lập, thường xuyên và có đăng ký kinh doanh³⁴. Có những quan hệ hợp đồng thương mại đòi hỏi các bên đều phải là thương nhân (hợp đồng đại diện cho thương nhân, hợp đồng đại lý thương mại, hợp đồng dịch vụ quảng cáo thương mại...); bên cạnh đó có những hợp đồng thương mại chỉ đòi hỏi ít nhất một bên là thương nhân (hợp đồng ủy thác mua bán hàng hóa, hợp đồng dịch vụ bán đấu giá hàng hóa, hợp đồng môi giới thương mại, hợp đồng dịch vụ xây dựng, hợp đồng bảo hiểm...)³⁵. Ví dụ, hoạt động của bên chủ thể không phải là thương nhân và không nhằm mục đích lợi nhuận trong quan hệ hợp đồng mua bán hàng hoá phải tuân theo Luật Thương mại khi chủ thể này lựa chọn áp dụng Luật Thương mại hoặc trong quan hệ ủy thác mua bán hàng hoá, bên ủy thác có thể là thương nhân hoặc không phải là thương nhân³⁶.

Thứ hai, về hình thức, hợp đồng trong hoạt động kinh doanh, thương mại được thiết lập theo cách thức mà hai bên thỏa thuận, có thể được thể hiện bằng hình thức lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi cụ thể của các bên giao kết. Trong một số trường hợp, pháp luật bắt buộc các bên phải thiết lập hợp đồng bằng hình thức văn bản (như hợp đồng mua bán hàng hoá quốc tế, quảng cáo, hội chợ, ...). Luật Thương mại năm 2005, sửa đổi năm 2017, 2019 cho phép các bên hợp đồng có thể thay thế hình thức văn bản bằng các hình thức khác có giá trị pháp lý tương đương văn bản (bao gồm điện báo, telex, fax, thông điệp dữ liệu và các hình thức khác theo quy định pháp luật)³⁷.

³⁴ Khoản 1 Điều 6 của Luật Thương mại năm 2005 (sửa đổi, bổ sung năm 2018)

³⁵ Nguyễn Thị Dung (2022), *Pháp luật về hợp đồng trong thương mại và đầu tư - Những vấn đề lý luận và pháp lý cơ bản* (Sách chuyên khảo), Nxb CTQG-ST, Hà Nội, Tr.15.

³⁶ Điều 157 Luật Thương mại năm 2005 (sửa đổi, bổ sung năm 2018)

³⁷ Khoản 15 Điều 3 của Luật Thương mại năm 2005, sửa đổi năm 2017, 2019

Thứ ba, mục đích phổ biến của các bên tham gia hợp đồng trong hoạt động kinh doanh, thương mại là lợi nhuận. Mục đích lợi nhuận là đặc trưng của các giao dịch kinh doanh do các bên của hợp đồng đều nhằm thu được lợi nhuận từ việc thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên, trong nhiều trường hợp, một bên của hợp đồng trong kinh doanh không có mục đích lợi nhuận. Những hợp đồng này, về nguyên tắc không đương nhiên chịu sự điều chỉnh bởi những quy định riêng của pháp luật thương mại. Theo Luật Thương mại năm 2005 (sửa đổi, bổ sung năm 2018), đối với những hợp đồng giữa thương nhân với chủ thể không phải là thương nhân và không nhằm mục đích lợi nhuận, việc có áp dụng Luật Thương mại năm 2005 (sửa đổi, bổ sung năm 2018) để điều chỉnh quan hệ hợp đồng này hay không do bên không có mục đích lợi nhuận quyết định lựa chọn luật để áp dụng³⁸.

Thứ tư, đối tượng của hợp đồng trong hoạt động kinh doanh, thương mại. Tương tự như đối tượng của hợp đồng dân sự, hợp đồng trong hoạt động kinh doanh, thương mại có đối tượng là hàng hoá hoặc dịch vụ (công việc). Bên cạnh đó, trong lĩnh vực thương mại có một số loại hợp đồng có đối tượng chưa được biết đến trong hợp đồng dân sự truyền thống, đó là các hợp đồng có tính chất tổ chức như hợp đồng thành lập công ty hay hợp đồng hợp tác kinh doanh (hợp đồng BCC), hợp đồng đầu tư theo hình thức đối tác công tư (hợp đồng PPP)... Đối tượng của các loại hợp đồng này không phải là hàng hoá hoặc dịch vụ mà là một hoạt động mang tính tổ chức để hình thành nên các doanh nghiệp hoặc để thực hiện hoạt động kinh doanh, thương mại. Trên thực tế, đối tượng hợp đồng trong hoạt động kinh doanh, thương mại thường có số lượng lớn và do đó, nhìn chung, giá trị của hợp đồng trong hoạt động kinh doanh, thương mại thường lớn hơn giá trị của hợp đồng dân sự. Điều này dẫn đến sự khác nhau trong nội dung của hợp đồng dân sự và nội dung của hợp đồng trong hoạt động kinh doanh, thương mại.

Thứ năm, luật điều chỉnh hợp đồng trong hoạt động kinh doanh, thương mại. Thông thường, các hợp đồng dân sự sẽ được điều chỉnh bởi Bộ Luật Dân sự và các luật liên quan tới nội dung thoả thuận. Trong khi đó, các hợp đồng thương mại sẽ chịu sự điều chỉnh của Luật Thương mại, Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp... Tuy nhiên, những hợp đồng không nhằm mục đích sinh lợi của một bên trong giao dịch với thương nhân thực hiện tại Việt Nam trong trường hợp bên thực hiện hoạt động không nhằm mục đích sinh lợi đó chọn áp dụng Luật Thương mại thì hợp đồng đó vẫn chịu sự điều chỉnh của Luật Thương mại. Khoản 3 Điều 1 của Luật Thương mại năm 2005 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) quy định: “*Hoạt động không nhằm mục đích sinh lợi của một bên trong giao dịch với thương nhân thực hiện trên lãnh thổ*

³⁸ Khoản 3 Điều 1 của Luật Thương mại năm 2005, sửa đổi năm 2017, 2019

nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam trong trường hợp bên thực hiện hoạt động không nhằm mục đích sinh lợi đó chọn áp dụng Luật này”.

2. Một số dạng hợp đồng trong hoạt động kinh doanh, thương mại

a. Hợp đồng mua bán hàng hóa trong thương mại

- Khái niệm, đặc điểm:

Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Hợp đồng mua bán tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên bán chuyển quyền sở hữu tài sản cho bên mua và bên mua trả tiền cho bên bán”*³⁹. Trong Luật Thương mại năm 2005 (sửa đổi, bổ sung năm 2018) quy định: *“Hàng hoá bao gồm tất cả các loại động sản, kể cả động sản hành thành trong tương lai và những vật gắn liền với đất đai”*⁴⁰; đồng thời Luật này cũng quy định *“Mua bán hàng hoá là hoạt động thương mại, theo đó bên bán có nghĩa vụ giao hàng, chuyển quyền sở hữu hàng hoá cho bên mua và nhận thanh toán; bên mua có nghĩa vụ thanh toán cho bên bán, nhận hàng và quyền sở hữu hàng hoá theo thỏa thuận”*⁴¹. Như vậy, xét về bản chất, hợp đồng mua bán hàng hoá – hình thức pháp lý của quan hệ mua bán hàng hoá – mang bản chất cơ bản của một hợp đồng, sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt các quyền và nghĩa vụ trong quan hệ mua bán hàng hoá⁴².

Từ đó có thể hiểu hợp đồng mua bán hàng hoá trong thương mại một cách khái quát: Hợp đồng mua bán hàng hoá là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên bán có nghĩa vụ giao hàng hoá cho bên mua và nhận tiền, còn bên mua có nghĩa vụ nhận hàng hoá và trả tiền cho bên bán. Sự thỏa thuận đó có thể là việc mua bán hàng hoá ở hiện tại hoặc mua bán hàng hoá ở một thời điểm nào đó trong tương lai. Căn cứ vào các yếu tố chủ thể, đối tượng hàng hóa, địa điểm xác lập và thực hiện hợp đồng, hợp đồng mua bán hàng hoá được chia thành hợp đồng mua bán hàng hoá trong nước và hợp đồng mua bán hàng hoá có yếu tố nước ngoài (hợp đồng mua bán hàng hoá quốc tế).

Hợp đồng mua bán hàng hoá cũng có bản chất của hợp đồng mua bán tài sản trong pháp luật dân sự như: đều là sự giao kết trên nguyên tắc thỏa thuận bình đẳng giữa các chủ thể, hợp đồng vô hiệu và xử lý hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên với tính chất thương mại của hành vi mua bán hàng hoá thì hợp đồng mua bán hàng hoá trong thương mại có những đặc điểm riêng biệt nhất định. Cụ thể:

³⁹ Điều 430 của Bộ luật Dân sự năm 2015

⁴⁰ Khoản 2 Điều 3 Luật Thương mại năm 2005 (sửa đổi, bổ sung năm 2018)

⁴¹ Khoản 8 Điều 3 Luật Thương mại năm 2005 (sửa đổi, bổ sung năm 2018)

⁴² Trường Đại học Luật Tp.HCM (2012), *Giáo trình Pháp luật về thương mại hàng hoá và dịch vụ*, Nxb Hồng Đức, Tp.HCM, Tr. 75

+ Chủ thể của hợp đồng mua bán hàng hóa

Chủ thể tham gia hợp đồng mua bán tài sản (hàng hóa) là các bên tham gia giao kết và thực hiện hợp đồng. Hợp đồng mua bán hàng hóa phải có ít nhất một bên là thương nhân còn bên kia có thể là thương nhân hoặc là cơ quan, tổ chức, cá nhân khác không phải là thương nhân. Thương nhân bao gồm: tổ chức kinh tế được thành lập hợp pháp (pháp nhân thương mại), cá nhân hoạt động thương mại một cách độc lập, thường xuyên và có đăng ký kinh doanh. Về mặt hình thức thì cá nhân, tổ chức kinh tế sau khi đăng ký kinh doanh thì trở thành thương nhân và có quyền tham gia giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán hàng hóa.

+ Đối tượng của hợp đồng mua bán hàng hóa

Trong hợp đồng mua bán hàng hóa thì cả bên mua và bên bán đều hướng tới hàng hóa, do đó hàng hóa là đối tượng của hợp đồng. Hiểu theo nghĩa thông thường, hàng hóa là sản phẩm lao động của con người, được tạo ra nhằm mục đích thỏa mãn nhu cầu của con người. Dưới góc độ pháp lý, hàng hóa (trong quan hệ mua bán hàng hóa do Luật Thương mại điều chỉnh) là: tất cả các loại động sản, kể cả động sản hình thành trong tương lai; những vật gắn liền với đất đai. Đối tượng của hợp đồng mua bán hàng hóa chỉ là động sản (kể cả động sản hình thành trong tương lai) và những vật gắn liền với đất đai. Hàng hóa theo Luật Thương mại có phạm vi hẹp hơn so với khái niệm tài sản trong Bộ luật Dân sự. Ví dụ: tài sản là quyền sử dụng đất thì việc mua bán, chuyển nhượng không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Thương mại.

+ Mục đích của chủ thể tham gia hợp đồng

Mục đích của chủ thể hợp đồng thường được xác định thông qua tư cách pháp lý của chủ thể khi giao kết hợp đồng. Trong quan hệ mua bán hàng hóa không nhất thiết các bên đều là thương nhân (mà chỉ cần một bên là thương nhân), do đó, lợi nhuận có thể chỉ là mục đích của một bên chủ thể - thương nhân. Để xác định được mục đích của các bên khi tham gia quan hệ mua bán hàng hóa thì phải xem xét từng trường hợp: Trường hợp thứ nhất: hợp đồng mua bán giữa thương nhân với thương nhân. Trường hợp này, các thương nhân thực hiện việc mua bán hàng hóa đồng nghĩa với việc thực hiện hoạt động thương mại để nhằm mục đích sinh lời. Trường hợp thứ hai: hợp đồng mua bán hàng hóa giữa thương nhân với cơ quan, tổ chức, cá nhân khác không phải là thương nhân. Trường hợp này chỉ có bên thương nhân nhằm mục đích kiếm lợi nhuận còn bên không phải là thương nhân thì hướng tới mục đích thỏa mãn nhu cầu sinh hoạt hoặc tiêu dùng. Như vậy, trong quan hệ mua bán hàng hóa luôn có sự tham gia của thương nhân và họ luôn hướng tới mục đích tìm kiếm lợi nhuận.

+ *Hình thức của hợp đồng mua bán hàng hóa*

Hình thức của hợp đồng là cách thức thể hiện và ghi nhận ý chí của các bên trong việc giao kết hợp đồng. Hợp đồng mua bán hàng hóa được thể hiện bằng lời nói, bằng văn bản hoặc được xác lập bằng hành vi cụ thể (Điều 24 của Luật Thương mại năm 2005 (sửa đổi, bổ sung năm 2018)).

- *Nội dung của hợp đồng mua bán hàng hóa:*

Nội dung của hợp đồng mua bán hàng hóa trong thương mại là các điều khoản do các bên thỏa thuận, thể hiện quyền và nghĩa vụ của các bên trong quan hệ hợp đồng. Luật Thương mại năm 2005 (sửa đổi, bổ sung năm 2018) không quy định bắt buộc các bên phải thỏa thuận những nội dung cụ thể nào trong hợp đồng. Tuy nhiên xuất phát từ tính chất của quan hệ hợp đồng mua bán hàng hóa trên cơ sở như những quy định của Bộ luật dân sự và Luật Thương mại, căn cứ vào vai trò, tầm quan trọng của các điều khoản trong hợp đồng, nội dung của hợp đồng mua bán hàng hóa trong thương mại có 3 loại điều khoản là điều khoản chủ yếu, điều khoản thường lệ và điều khoản tùy nghi.

- *Mua bán hàng hóa qua sở giao dịch:*

+ *Khái niệm bán hàng hóa qua sở giao dịch*

Mua bán hàng hóa qua sở giao dịch hàng hóa được hiểu là hoạt động thương mại, theo đó các bên thỏa thuận thực hiện việc mua bán một lượng hàng hóa nhất định của một loại hàng hóa nhất định qua sở giao dịch hàng hóa theo tiêu chuẩn của sở giao dịch hàng hóa với giá được thỏa thuận tại thời điểm giao kết hợp đồng và thời điểm giao hàng được xác định tại một thời điểm trong tương lai. Như vậy sở giao dịch có vai trò là chủ thể tổ chức và điều hành hoạt động mua bán hàng hóa. Bản chất của sở giao dịch hàng hóa là một tổ chức nghề nghiệp, có tư cách pháp nhân, hoạt động theo nguyên tắc hoạch toán độc lập. Theo quy định tại Điều 67 của Luật Thương mại năm 2005, sửa đổi năm 2017, 2019, sở giao dịch hàng hóa thực hiện các chức năng sau đây: Cung cấp các điều kiện vật chất – kỹ thuật cần thiết để giao dịch hàng hóa; điều hành các hoạt động giao dịch; niêm yết các mức giá cụ thể hình thành trên thị trường giao dịch ở từng thời điểm.

+ *Một số hành vi bị cấm trong mua bán hàng hóa qua sở giao dịch*

Để đảm bảo hiệu quả của hoạt động kinh doanh mua bán hàng hóa qua sở giao dịch hàng hóa, Luật thương mại quy định một số hành vi bị cấm thực hiện: Nhân viên của Sở giao dịch hàng hóa không được phép môi giới, mua bán hàng hóa qua sở giao dịch hàng hóa; Các bên liên quan đến hoạt động mua bán hàng hóa qua sở giao dịch hàng hóa không được thực hiện các hành vi gian lận, lừa dối

về khối lượng hàng hóa trong các hợp đồng ký hạn hoặc hợp đồng quyền chọn được giao dịch hoặc có thể được giao dịch và gian lận, lừa dối về giá thực tế của loại hàng hóa trong các hợp đồng kỳ hạn hoặc hợp đồng quyền chọn.

Đối với thương nhân hoạt động môi giới hàng hóa qua sổ giao dịch ngoài việc không được thực hiện các hành vi nói trên, còn bị cấm thực hiện các hành vi sau đây: Lôi kéo khách hàng ký kết hợp đồng bằng cách hứa bồi thường toàn bộ hoặc một phần thiệt hại phát sinh hoặc bảo đảm lợi nhuận cho khách hàng; chào hàng hoặc môi giới mà không có hợp đồng với khách hàng; sử dụng giá giả tạo hoặc các biện pháp gian lận khác khi môi giới cho khách hàng; từ chối hoặc tiến hành chậm trễ một cách bất hợp lý việc môi giới hợp đồng theo nội dung đã thỏa thuận với khách hàng.

b. Hợp đồng cung ứng dịch vụ thương mại

- Khái niệm hợp đồng cung ứng dịch vụ thương mại:

Trong Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Hợp đồng là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự.*”⁴³. Trong Luật Thương mại năm 2005 (sửa đổi, bổ sung năm 2018) quy định: “*Cung ứng dịch vụ là hoạt động thương mại, theo đó một bên (sau đây gọi là bên cung ứng dịch vụ) có nghĩa vụ thực hiện dịch vụ cho một bên khác và nhận thanh toán; bên sử dụng dịch vụ (sau đây gọi là khách hàng) có nghĩa vụ thanh toán cho bên cung ứng dịch vụ và sử dụng dịch vụ theo thỏa thuận.*”⁴⁴. Như vậy, có thể hiểu hợp đồng cung ứng dịch vụ thương mại là sự thỏa thuận của các bên, theo đó một bên (bên cung ứng dịch vụ) có nghĩa vụ thực hiện dịch vụ theo kết quả công việc hoặc theo nỗ lực khả năng cao nhất cho một bên khác (bên sử dụng dịch vụ) và nhận thanh toán; bên sử dụng dịch vụ (khách hàng) có nghĩa vụ thanh toán cho bên cung ứng dịch vụ và sử dụng dịch vụ theo thỏa thuận.

Hợp đồng cung ứng dịch vụ thương mại có các đặc điểm sau đây:

+ *Về chủ thể của hợp đồng dịch vụ:* Theo của Luật Thương mại năm 2005 (sửa đổi, bổ sung năm 2018) chủ thể của hợp đồng dịch vụ là các thương nhân. Thương nhân bao gồm tổ chức kinh tế được thành lập hợp pháp, cá nhân hoạt động thương mại một cách độc lập, thường xuyên và có đăng ký kinh doanh. Các thương nhân này có quyền hoạt động thương mại trong các ngành nghề, tại các địa bàn, dưới các hình thức mà pháp luật không cấm.

⁴³ Điều 385 của Bộ luật Dân sự năm 2015

⁴⁴ Khoản 9 Điều 3 Luật Thương mại năm 2005

+ *Về hình thức hợp đồng dịch vụ*: Hợp đồng dịch vụ được thể hiện bằng lời nói, bằng văn bản hoặc được xác lập bằng hành vi cụ thể. Đối với các loại hợp đồng dịch vụ mà pháp luật quy định phải được lập thành văn bản thì phải tuân theo các quy định đó. Từ đó, có thể thấy hợp đồng dịch vụ rất đa dạng, tùy theo đối tượng của hợp đồng dịch vụ là gì mà lựa chọn một hình thức phù hợp.

+ *Về đối tượng của hợp đồng dịch vụ*: Đối tượng của hợp đồng dịch vụ đó là công việc mà bên cung ứng dịch vụ có thể thực hiện theo yêu cầu của khách hàng. Tuy nhiên, phạm vi công việc cũng phải tuân thủ quy định của pháp luật đó là các công việc không vi phạm điều cấm của luật và không được trái đạo đức xã hội. Trong trường hợp cần thiết, để bảo vệ an ninh quốc gia và các lợi ích quốc gia khác phù hợp với pháp luật Việt Nam và điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên Thủ tướng Chính phủ quyết định áp dụng các biện pháp khẩn cấp đối với hoạt động cung ứng hoặc sử dụng dịch vụ, bao gồm việc tạm thời cấm cung ứng hoặc sử dụng đối với một hoặc một số loại dịch vụ hoặc các biện pháp khẩn cấp khác đối với một hoặc một số thị trường cụ thể trong một thời gian nhất định.

- *Các loại hợp đồng cung ứng dịch vụ thương mại*:

+ *Hợp đồng dịch vụ khuyến mại*: Khuyến mại là hoạt động xúc tiến thương mại của thương nhân nhằm xúc tiến việc mua bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ bằng cách dành cho khách hàng những lợi ích nhất định. Thương nhân có thể trực tiếp khuyến mại hàng hóa, dịch vụ mà mình kinh doanh hoặc thực hiện khuyến mại cho hàng hóa, dịch vụ của thương nhân khác theo thỏa thuận với thương nhân đó. Khi đó sẽ hình thành nên hợp đồng dịch vụ khuyến mại giữa hai thương nhân đó.

+ *Hợp đồng dịch vụ quảng cáo thương mại*: Hợp đồng dịch vụ quảng cáo thương mại là một loại hợp đồng dịch vụ trong lĩnh vực kinh doanh, thương mại, theo đó bên cung ứng dịch vụ có nghĩa vụ thực hiện dịch vụ quảng cáo cho bên thuê dịch vụ theo hình thức nhất định và nhận thanh toán; bên thuê dịch vụ có nghĩa vụ thanh toán cho bên cung ứng dịch vụ theo thỏa thuận.

+ *Hợp đồng đại diện cho thương nhân*: Hợp đồng đại diện cho thương nhân là sự thỏa thuận giữa hai thương nhân (được gọi là bên đại diện và bên giao đại diện), theo đó, bên đại diện nhận sự ủy nhiệm của bên giao đại diện để thực hiện các hoạt động thương mại với danh nghĩa và theo sự chỉ dẫn của bên giao đại diện và được hưởng thù lao từ việc làm đại diện⁴⁵. Hợp đồng đại lý là văn bản ghi nhận thỏa thuận về việc bên đại lý nhân danh chính mình mua, bán hàng hoá cho bên

⁴⁵ Khoản 1 Điều 141 của Luật Thương mại năm 2005 (sửa đổi, bổ sung năm 2025)

giao đại lý hoặc cung ứng dịch vụ của bên giao đại lý cho khách hàng để hưởng thù lao. Trong đó: Bên giao đại lý là thương nhân giao hàng hoá cho đại lý bán hoặc giao tiền mua hàng cho đại lý mua hoặc là thương nhân uỷ quyền thực hiện dịch vụ cho đại lý cung ứng dịch vụ. Bên đại lý là thương nhân nhận hàng hoá để làm đại lý bán, nhận tiền mua hàng để làm đại lý mua hoặc là bên nhận uỷ quyền cung ứng dịch vụ.

+ *Hợp đồng uỷ thác mua, bán hàng hóa*: Ủy thác mua bán hàng hóa là hoạt động thương mại, theo đó bên nhận uỷ thác thực hiện công việc mua bán hàng hoá với danh nghĩa của mình theo những điều kiện đã thoả thuận với bên uỷ thác và được nhận thù lao uỷ thác. Trong quan hệ uỷ thác mua bán hàng hóa là các quyền, nghĩa vụ liên quan đến công việc mua bán hàng hóa, được tiến hành trên cơ sở thoả thuận uỷ thác giữa hai bên, bên uỷ thác và bên nhận uỷ thác. Luật Thương mại không đưa ra định nghĩa về hợp đồng uỷ thác mua bán hàng hóa, song với biểu hiện đầy đủ các yếu tố của hợp đồng dịch vụ, hợp đồng uỷ thác mua bán hàng hóa được hiểu là sự thoả thuận giữa các bên, theo đó bên nhận uỷ thác thực hiện công việc mua bán hàng hoá với danh nghĩa của mình theo những điều kiện đã thoả thuận với bên uỷ thác và được nhận thù lao uỷ thác. Như vậy, hợp đồng uỷ thác mua bán hàng hóa được xác lập trên cơ sở có đề nghị giao kết và có chấp nhận đề nghị giao kết hay thoả thuận được tạo ra và xác định bởi nghĩa vụ về công việc mua, bán hàng hoá có điều kiện giữa bên uỷ thác và bên nhận uỷ thác.

+ *Hợp đồng đại lý thương mại*: Đại lý thương mại là hoạt động thương mại, theo đó bên giao đại lý và bên đại lý thoả thuận việc bên đại lý nhân danh chính mình mua, bán hàng hoá cho bên giao đại lý hoặc cung ứng dịch vụ của bên giao đại lý cho khách hàng để hưởng thù lao⁴⁶.

+ *Hợp đồng dịch vụ tổ chức đấu giá hàng hóa*: Đấu giá hàng hóa có thể được thực hiện bởi chính chủ sở hữu hàng hóa hoặc thông qua một người bán hàng (không phải là tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp). Trong những trường hợp này, các chủ thể tự tiến hành đấu giá hàng hóa và tự chịu trách nhiệm về công việc này. Tuy nhiên, do tính chất khá phức tạp của việc tổ chức một cuộc bán đấu giá, hơn nữa, do tính đặc thù của hàng hóa mà sự thành công hay thất bại của một cuộc bán đấu giá hàng hóa phụ thuộc rất nhiều vào cách tổ chức bán đấu giá. Chính vì vậy, hầu hết các chủ sở hữu hàng hóa, khi đã lựa chọn bán hàng bằng phương thức đấu giá thì cũng lựa chọn cho mình một người trung gian – thương nhân bán đấu giá chuyên nghiệp để tiến hành bán đấu giá. Đối với các trường hợp bán đấu giá hàng hóa thông qua trung gian thì việc lập hợp đồng dịch vụ tổ chức đấu giá hàng

⁴⁶ Khoản 1 Điều 166 của Luật Thương mại năm 2005 (sửa đổi, bổ sung năm 2018)

hóa là thủ tục đầu tiên trong trình tự bán đấu giá hàng hóa. Người bán đấu giá chỉ được quyền tiến hành bán đấu giá sau khi có sự ủy quyền của người bán hàng hóa bằng một hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Hợp đồng dịch vụ tổ chức bán đấu giá hàng hóa được kí kết giữa người bán hàng và người bán đấu giá, hợp đồng này phải được kí kết giữa người bán hàng và người bán đấu giá. Hợp đồng dịch vụ tổ chức đấu giá hàng hoá phải được lập thành văn bản hoặc bằng hình thức khác có giá trị pháp lý tương đương như điện báo, telex, fax, thông điệp dữ liệu và các hình thức khác có giá trị pháp lý tương đương⁴⁷.

+ *Hợp đồng dịch vụ quá cảnh*: Dịch vụ quá cảnh hàng hóa là hoạt động thương mại, theo đó thương nhân thực hiện việc quá cảnh cho hàng hóa thuộc sở hữu của tổ chức, cá nhân nước ngoài qua lãnh thổ Việt Nam để hưởng thù lao⁴⁸. Hợp đồng dịch vụ quá cảnh hàng hóa là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó thương nhân thực hiện việc quá cảnh cho hàng hóa thuộc sở hữu của tổ chức, cá nhân nước ngoài qua lãnh thổ Việt Nam để hưởng thù lao.

+ *Hợp đồng nhượng quyền thương mại*: Nhượng quyền thương mại là hoạt động thương mại, theo đó bên nhượng quyền cho phép và yêu cầu bên nhận quyền tự mình tiến hành việc mua bán hàng hoá, cung ứng dịch vụ theo các điều kiện sau đây: (1) Việc mua bán hàng hoá, cung ứng dịch vụ được tiến hành theo cách thức tổ chức kinh doanh do bên nhượng quyền quy định và được gắn với nhãn hiệu hàng hoá, tên thương mại, bí quyết kinh doanh, khẩu hiệu kinh doanh, biểu tượng kinh doanh, quảng cáo của bên nhượng quyền; (2) Bên nhượng quyền có quyền kiểm soát và trợ giúp cho bên nhận quyền trong việc điều hành công việc kinh doanh⁴⁹. Hợp đồng nhượng quyền thương mại là hợp đồng được ký kết giữa bên nhượng quyền và bên nhận quyền nhằm tiến hành việc mua bán hàng hoá, cung ứng dịch vụ. Hợp đồng nhượng quyền thương mại phải được lập thành văn bản hoặc bằng hình thức khác có giá trị pháp lý tương đương⁵⁰.

+ *Hợp đồng trưng bày, giới thiệu sản phẩm hàng hóa, dịch vụ*: Trưng bày, giới thiệu hàng hoá, dịch vụ là hoạt động xúc tiến thương mại của thương nhân dùng hàng hoá, dịch vụ và tài liệu về hàng hoá, dịch vụ để giới thiệu với khách hàng về hàng hoá, dịch vụ đó⁵¹. Kinh doanh dịch vụ trưng bày, giới thiệu hàng hoá, dịch vụ là hoạt động thương mại, theo đó một thương nhân thực hiện cung ứng dịch vụ trưng bày, giới thiệu hàng hoá, dịch vụ cho thương nhân khác⁵². Việc

⁴⁷ Điều 193 của Luật Thương mại năm 2005 (sửa đổi, bổ sung năm 2018)

⁴⁸ Điều 249 của Luật Thương mại năm 2005 (sửa đổi, bổ sung năm 2018)

⁴⁹ Điều 284 của Luật Thương mại năm 2005 (sửa đổi, bổ sung năm 2018)

⁵⁰ Điều 285 của Luật Thương mại năm 2005 (sửa đổi, bổ sung năm 2018)

⁵¹ Điều 117 của Luật Thương mại năm 2005 (sửa đổi, bổ sung năm 2018)

⁵² Điều 119 của Luật Thương mại năm 2005 (sửa đổi, bổ sung năm 2018)

thuê dịch vụ trung bày giới thiệu hàng hoá phải được xác lập bằng hợp đồng, trong đó chứa đựng sự thoả thuận về quyền và nghĩa vụ của bên sử dụng và bên cung ứng dịch vụ trong việc trung bày giới thiệu hàng hoá. Hợp đồng trung bày sản phẩm hay hợp đồng dịch vụ trung bày, giới thiệu hàng hoá, dịch vụ là hợp đồng dịch vụ theo đó bên cung ứng dịch vụ có nghĩa vụ thực hiện dịch vụ trung bày sản phẩm theo hình thức nhất định và nhận thanh toán; bên nhận cung ứng dịch vụ có nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận.

Trong thực tế còn có nhiều loại hợp đồng dịch vụ khác thương mại khác được các chủ thể giao kết trong các lĩnh vực tư vấn, vận tải, bưu chính viễn thông, du lịch, giải trí... Việc xác lập những quan hệ thương mại trong các hoạt động này cũng phải thực hiện những quy định về hợp đồng cung ứng dịch vụ thương mại của Luật Thương mại.

c. Hợp đồng hợp tác kinh doanh⁵³

- Khái niệm đồng hợp tác kinh doanh:

Luật Đầu tư năm 2020 quy định về hợp đồng hợp tác kinh doanh là một loại hợp đồng được xác lập giữa các nhà đầu tư, cụ thể, khoản 14 Điều 3 Luật Đầu tư năm 2020, sửa đổi, bổ sung năm 2022 quy định: "*Hợp đồng hợp tác kinh doanh (sau đây gọi là hợp đồng BCC) là hợp đồng được ký giữa các nhà đầu tư nhằm hợp tác kinh doanh, phân chia lợi nhuận, phân chia sản phẩm theo quy định của pháp luật mà không thành lập tổ chức kinh tế*". Tại khoản 1 Điều 504 Bộ luật Dân sự năm 2015 đưa ra quy phạm định nghĩa về hợp đồng hợp tác là: "*Hợp đồng hợp tác là sự thoả thuận giữa các cá nhân, pháp nhân về việc cùng đóng góp tài sản, công sức để thực hiện công việc nhất định, cùng hưởng lợi và cùng chịu trách nhiệm*".

Từ sự đối chiếu trong quy định của Luật Đầu tư năm 2020, sửa đổi, bổ sung năm 2022 với quy định trong Bộ luật Dân sự năm 2015 cho thấy, hợp đồng BCC thể hiện đầy đủ các yếu tố mang tính bản chất của hợp đồng hợp tác được quy định trong Bộ luật Dân sự năm 2015: hợp đồng hình thành trên cơ sở tự do ý chí, tự nguyện; chủ thể tham gia hợp đồng là các cá nhân, pháp nhân cùng đóng góp công sức, tài sản; mục đích giao kết hợp đồng là cùng thực hiện công việc nhất định, cùng chia sẻ lợi ích, đồng thời, cùng chịu trách nhiệm đối với các thiệt hại phát sinh trong quá trình thực hiện công việc. Quá trình thực hiện công việc, phương thức phân chia lợi nhuận cũng như gánh chịu rủi ro cụ thể sẽ tuân theo những thỏa thuận của các bên trong hợp đồng. Như vậy có thể thấy cách quy định khái niệm hợp đồng BCC theo Luật Đầu tư năm 2020, sửa đổi, bổ sung năm 2022

⁵³ Hợp đồng BCC: Business Cooperation Contract

đã khẳng định hợp đồng BCC là một hình thức cụ thể của hợp đồng hợp tác trong dân sự; đồng thời, để bảo đảm sự thống nhất trong áp dụng quy định pháp luật thì việc ký kết, thực hiện hợp đồng BCC sẽ tuân theo quy định chung của Bộ luật Dân sự năm 2015 với tư cách là luật khung về hợp đồng.

Do những ưu điểm nổi trội là sự hợp tác, kết hợp được thế mạnh của các bên trong hợp đồng mà hiện nay ở nước ta, đầu tư theo hình thức hợp đồng BCC đang được các nhà đầu tư trong và ngoài nước lựa chọn.

- *Đặc điểm hợp đồng hợp tác kinh doanh:*

+ *Về tính chất:* Đây là quan hệ đầu tư được thiết lập trên cơ sở hợp đồng, các nhà đầu tư có chung vốn kinh doanh nhưng không thành lập tổ chức kinh tế mới. Do quan hệ giữa các nhà đầu tư được quy định trong hợp đồng do chính các bên thỏa thuận, soạn thảo, do đó, hợp đồng BCC ít chịu sự điều chỉnh bởi các quy định pháp luật. Ngoài ra, việc không thành lập pháp nhân chung giữa các nhà đầu tư được xem là đặc điểm quan trọng để phân biệt hợp đồng BCC với hợp đồng thành lập doanh nghiệp. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nhà đầu tư nhân danh tư cách pháp lý độc lập của mình để chủ động thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ. Yếu tố này mang lại cho các nhà đầu tư sự linh hoạt, tính độc lập, ít lệ thuộc vào đối tác khi quyết định các vấn đề liên quan đến dự án đầu tư. Các nhà đầu tư cũng tránh được những mâu thuẫn, bất đồng trong quá trình quản lý điều hành dự án đầu tư do không trở thành đồng sở hữu chủ của một tổ chức kinh tế mới nào đó.

+ *Về chủ thể của hợp đồng:* Chủ thể của hợp đồng hợp tác kinh doanh là các nhà đầu tư, bao gồm cả nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn nước ngoài. Về số lượng chủ thể tham gia hợp đồng không giới hạn, có thể bao gồm hai hoặc nhiều nhà đầu tư cùng có quan hệ hợp tác kinh doanh với nhau, tùy thuộc vào quy mô của dự án cũng như nhu cầu, khả năng và mong muốn của các nhà đầu tư, tạo thành quan hệ hợp tác song phương. Đây là đặc điểm phân biệt hợp đồng hợp tác kinh doanh với các hợp đồng khác trong hoạt động thương mại như hợp đồng mua bán hàng hóa, hợp đồng cung ứng dịch vụ. Những hợp đồng này thường chỉ có sự tham gia của hai bên (ví dụ: một thương nhân bên mua và một thương nhân bên bán).

+ *Về nội dung quan hệ đầu tư:* Cũng như quan hệ đầu tư khác, đầu tư theo hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh cũng đòi hỏi các nhà đầu tư phải bỏ vốn để cùng kinh doanh, cùng chịu rủi ro, cùng phân chia kết quả kinh doanh. Xét về lợi thế, đầu tư theo hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh giúp sớm thu được lợi nhuận vì các nhà đầu tư không mất thời gian đầu tư xây dựng cơ sở sản xuất mới.

Do không phải thành lập doanh nghiệp mới để thực hiện dự án nên thủ tục đầu tư cũng đơn giản, không tốn nhiều thời gian, chi phí, do đó, đây là hình thức đầu tư dễ tiến hành, thích hợp với các dự án cần triển khai nhanh, thời hạn đầu tư ngắn⁵⁴ như lĩnh vực bất động sản, khai khoáng, thăm dò, khai thác dầu khí,...

+ *Hình thức của hợp đồng hợp tác kinh doanh*: Luật Đầu tư năm 2020, sửa đổi, bổ sung năm 2022 và văn bản hướng dẫn thi hành dù không có điều khoản riêng về hình thức của hợp đồng BCC nhưng trong trường hợp chủ thể của hợp đồng BCC có nhà đầu tư nước ngoài hoặc dự án đầu tư theo hình thức hợp đồng BCC thuộc trường hợp phải xin chấp thuận chủ trương đầu tư thì hợp đồng BCC bắt buộc phải lập thành văn bản.

d. Hợp đồng đầu tư theo phương thức đối tác công tư⁵⁵

- *Khái niệm hợp đồng đầu tư theo phương thức đối tác công tư*:

Hợp đồng đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP) là sự thỏa thuận giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền và nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ liên quan đến việc xây dựng, cải tạo, vận hành, kinh doanh, quản lý công trình hạ tầng và cung cấp dịch vụ công. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền và nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án bình đẳng, cùng hợp tác và chia sẻ trách nhiệm, lợi ích và rủi ro trong quá trình đàm phán, ký kết và thực hiện hợp đồng. Hợp đồng PPP ghi nhận việc Nhà nước nhượng quyền cho nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án PPP thực hiện dự án PPP theo quy định của pháp luật.

Pháp luật Việt Nam quy định hợp đồng đầu tư theo phương thức đối tác công tư bao gồm: hợp đồng xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (hợp đồng BOT), hợp đồng xây dựng - chuyển giao - kinh doanh (hợp đồng BTO), hợp đồng xây dựng - sở hữu - kinh doanh (hợp đồng BOO), hợp đồng xây dựng - chuyển giao - thuê dịch vụ (hợp đồng BTL), hợp đồng xây dựng - thuê dịch vụ - chuyển giao (hợp đồng BLT), hợp đồng kinh doanh - quản lý (hợp đồng O&M) và hợp đồng hỗn hợp. Riêng hợp đồng xây dựng - chuyển giao (hợp đồng BT) được quy định trong Luật Đầu tư năm 2014, sửa đổi, bổ sung năm 2016, 2017, 2018, 2019 và các văn bản pháp luật trước đó đã không còn được quy định trong Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư năm 2020, sửa đổi, bổ sung năm 2022.

- *Đặc điểm của hợp đồng đầu tư theo hình thức đối tác công tư*:

⁵⁴ Nguyễn Thị Dung (2022), *Pháp luật về hợp đồng trong thương mại và đầu tư - Những vấn đề lý luận và pháp lý cơ bản (Sách chuyên khảo)*, Nxb CTQG-ST, Hà Nội, Tr.355.

⁵⁵ Hợp đồng PPP: Public - Private - Partnership

+ *Về chủ thể của hợp đồng PPP*

Thứ nhất, về phía chủ thể là cơ quan, tổ chức thuộc khu vực công: thẩm quyền ký kết và thực hiện hợp đồng sẽ được quy định cụ thể trong các văn bản pháp luật về đầu tư ở mỗi quốc gia. Ở Việt Nam, cơ quan có thẩm quyền theo luật định để tham gia ký kết và thực hiện hợp đồng PPP là các cơ quan thuộc Chính phủ bao gồm các Bộ và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và một số cơ quan khác.

Thứ hai, về phía chủ thể là nhà đầu tư: Đây là những tổ chức, cá nhân tự bỏ vốn hoặc thông qua các thỏa thuận vay vốn với các tổ chức tài chính để thực hiện hoạt động đầu tư vào các dự án phát triển cơ sở hạ tầng và cung cấp dịch vụ công, thay vì sử dụng hoàn toàn nguồn vốn từ ngân sách nhà nước.

+ *Về mục đích giao kết hợp đồng PPP*: Khác với các quan hệ hợp đồng thương mại, mục đích của các chủ thể khi tiến hành giao kết hợp đồng PPP không giống nhau. Cụ thể như sau: Về phía Nhà nước, xây dựng và hoàn thiện hệ thống kết cấu hạ tầng và dịch vụ công phục vụ sự nghiệp phát triển kinh tế - xã hội của đất nước chính là mục đích mà Nhà nước muốn hướng đến khi thu hút vốn đầu tư bên ngoài vào các dự án PPP. Không chỉ thế, thông qua việc xác lập mối quan hệ đối tác, Nhà nước còn có thể tận dụng chuyên môn, công nghệ, kỹ thuật, kỹ năng, kinh nghiệm quản lý của các nhà đầu tư tư nhân nhằm đem đến cho người dân và doanh nghiệp cơ hội được tiếp cận hệ thống kết cấu hạ tầng và dịch vụ hiện đại với chất lượng tốt nhất. Về phía nhà đầu tư, lợi nhuận chính là đích đến mà các nhà đầu tư luôn mong muốn đạt được khi tham gia vào các thỏa thuận PPP.

+ *Về đối tượng của hợp đồng PPP*: Tùy thuộc vào tính chất và nội dung của từng quan hệ hợp đồng cụ thể mà đối tượng của nó có thể là một tài sản, một công việc phải làm hoặc một công việc không được làm. Xét trong mối quan hệ đối tác công tư, công trình kết cấu hạ tầng và dịch vụ công chính là đối tượng của hợp đồng đối tác công tư. Mọi thỏa thuận được xác lập trong hợp đồng PPP đều xoay quanh việc xây dựng, cải tạo, quản lý, vận hành, kinh doanh những công trình hay dịch vụ công này.

+ *Về thời gian thực hiện hợp đồng PPP*: Thời gian thực hiện hợp đồng thông thường được xác định tính từ ngày hợp đồng có hiệu lực đến ngày các bên hoàn thành mọi nghĩa vụ theo quy định trong hợp đồng đã ký. Trong quan hệ PPP, thời gian thực hiện hợp đồng tương đối dài, xuất phát từ đặc trưng về đối tượng của hợp đồng là các công trình kết cấu hạ tầng và dịch vụ công với tính chất phức tạp, cần huy động nhiều vốn đầu tư, thời gian thực hiện lâu, khả năng thu hồi vốn chậm.

+ *Về nội dung của hợp đồng PPP*: Về cơ bản, các bên có thể tự do quyết định số lượng điều khoản và những nội dung sẽ được thỏa thuận trong hợp đồng. Tuy nhiên, trong một số trường hợp, để bảo đảm quyền lợi cho các bên liên quan và phòng tránh những rủi ro pháp lý có thể xảy ra, pháp luật sẽ quy định về những điều khoản bắt buộc phải có trong những loại hợp đồng cụ thể.

Hợp đồng PPP là hợp đồng được giao kết giữa một bên là cơ quan nhà nước có thẩm quyền và một bên là nhà đầu tư tư nhân để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, nâng cấp, cải tạo, vận hành, quản lý, kinh doanh các công trình kết cấu hạ tầng và cung cấp dịch vụ công. Đây đều là những dự án đầu tư quan trọng, được thực hiện không phải nhằm phục vụ cho lợi ích của riêng cơ quan nhà nước hay nhà đầu tư tham gia ký kết hợp đồng mà để phục vụ cho lợi ích công cộng. Không chỉ thế, với tư cách là chủ thể của hợp đồng, cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhân danh và đại diện cho Nhà nước, sử dụng uy tín của Nhà nước và nguồn vốn từ ngân sách nhà nước để hợp tác đầu tư với nhà đầu tư tư nhân. Do đó, để bảo đảm cho lợi ích của người dân - những chủ thể thụ hưởng thành quả từ việc thực hiện hợp đồng PPP, lợi ích của Nhà nước, và lợi ích cho chính những chủ thể của hợp đồng, pháp luật phải quy định cụ thể những nội dung bắt buộc phải có trong một bản hợp đồng đối tác công tư.

Như vậy, nội dung của hợp đồng PPP là tổng hợp các điều khoản mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền và nhà đầu tư được lựa chọn đã thỏa thuận nhằm bảo đảm cho dự án đầu tư phát triển công trình kết cấu hạ tầng và cung cấp dịch vụ công được thực hiện một cách tốt nhất. Hợp đồng PPP chứa đựng những điều khoản cơ bản xác định quyền và nghĩa vụ của mỗi bên tham gia giao kết hợp đồng trên cơ sở phân chia hợp lý trách nhiệm, lợi ích và rủi ro giữa các bên. Nội dung cụ thể của hợp đồng PPP thể hiện ở từng loại hợp đồng PPP cụ thể.

Chương 3

NHẬN THỨC CHUNG VỀ LUẬT ĐẤT ĐAI

I. KHÁI NIỆM, ĐỐI TƯỢNG VÀ PHƯƠNG PHÁP ĐIỀU CHỈNH CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI

1. Khái niệm Luật Đất đai

Trước đây, từ góc độ luật pháp, Luật Đất đai thường được gọi là Luật ruộng đất. Tuy nhiên, cách hiểu này không chính xác do “đất đai” trong ngữ cảnh luật pháp bao gồm tất cả các loại đất, như đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp và đất chưa sử dụng. Mỗi loại đất này được phân loại cụ thể dựa trên tính chất và đặc thù của nó. Vì vậy, Luật ruộng đất chỉ là một phần nhỏ của hệ thống pháp luật đất đai, tập trung vào chế độ pháp lý của đất nông nghiệp. Ngày nay, hệ thống pháp luật đất đai được xây dựng để phù hợp với cơ cấu phát triển của đất nước. Ngành Luật Đất đai có một số nhóm quan hệ xã hội chuyên biệt và các quy định pháp luật để điều chỉnh chủ thể tham gia trong quan hệ đất đai. Nhà nước sử dụng pháp luật như một công cụ để kiểm soát và quản lý quan hệ pháp luật đất đai.

Quan hệ đất đai hiện nay không thể hiện mối quan hệ truyền thống giữa các chủ sở hữu đất đai với nhau mà được xác lập trên cơ sở chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai. Nói cách khác, các quan hệ này xác định trách nhiệm và quyền hạn của Nhà nước trong vai trò người đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý đất đai. Từ vai trò và trách nhiệm đó, Nhà nước không ngừng quan tâm đến việc bảo vệ, giữ gìn, phát triển một cách bền vững nguồn tài nguyên đất đai cho hiện tại và tương lai. Với đặc trưng cơ bản là xác lập quyền cho người sử dụng đất cụ thể nhằm tránh tình trạng vô chủ trong quan hệ đất đai như trước đây, việc chuyển giao quyền sử dụng cho tổ chức, cá nhân là trách nhiệm cơ bản trong hoạt động của Nhà nước phù hợp với vai trò là người đại diện chủ sở hữu và người quản lý. Quan hệ đất đai ở Việt Nam trên nền tảng đất đai thuộc sở hữu toàn dân, Nhà nước là người đại diện chủ sở hữu, được thiết kế có sự tách bạch giữa quyền sở hữu và quyền sử dụng đất. Quá trình hợp tác giữa người sử dụng đất với nhau, trên cơ sở sự bảo hộ của Nhà nước khi thực hiện đầy đủ các quyền của người sử dụng là yếu tố linh hoạt nhất và đa dạng nhất trong quan hệ đất đai⁵⁶.

Vì vậy, dưới góc độ là một ngành luật, khái niệm Luật Đất đai được hiểu như sau: *Luật Đất đai là một ngành luật trong hệ thống pháp luật Việt Nam, bao gồm hệ thống các quy phạm pháp luật điều chỉnh những quan hệ xã hội phát sinh trong*

⁵⁶ Trường Đại học Luật Hà Nội (2022), *Giáo trình Luật Đất đai*, Nxb CAND, Hà Nội, Tr.9

quá trình Nhà nước thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và quá trình quản lý, sử dụng đất đai của các tổ chức, cá nhân theo pháp luật. Trong ngành luật này, Luật Đất đai năm 2024 là đạo luật quan trọng, tác động đến mọi mặt của đời sống kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường của đất nước; giữ vai trò trung tâm trong hệ thống pháp luật về đất đai, có mối quan hệ với nhiều quy định khác của pháp luật về đất đai⁵⁷.

2. Đối tượng điều chỉnh của Luật Đất đai

Theo quan niệm chung, mỗi ngành luật điều chỉnh một lĩnh vực quan hệ xã hội nhất định. Do vậy, với vị trí là một ngành luật, Luật Đất đai cũng điều chỉnh một lĩnh vực quan hệ xã hội cụ thể. Đối tượng điều chỉnh của Luật Đất đai là các quan hệ xã hội phát sinh trong quá trình Nhà nước thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và quá trình quản lý, sử dụng đất đai của các tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư và các chủ thể khác theo quy định của pháp luật.

Điều 1 của Luật Đất đai năm 2024 quy định: “*Luật này quy định về chế độ sở hữu đất đai, quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý về đất đai, chế độ quản lý và sử dụng đất đai, quyền và nghĩa vụ của công dân, người sử dụng đất đối với đất đai thuộc lãnh thổ của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam*”. Về đối tượng áp dụng, tại Điều 2 của Luật Đất đai năm 2024 xác định rõ: “*1. Cơ quan nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai. 2. Người sử dụng đất. 3. Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai*”. Căn cứ vào phạm vi điều chỉnh và các đối tượng áp dụng nêu trên, có thể nhận thấy rằng, đối tượng điều chỉnh của ngành Luật Đất đai là các quan hệ xã hội phát sinh một cách trực tiếp trong quá trình chiếm hữu, sử dụng và định đoạt đất đai được các quy phạm pháp luật đất đai điều chỉnh. Các quan hệ xã hội thuộc đối tượng điều chỉnh của ngành Luật Đất đai có các đặc điểm sau:

- Các quan hệ xã hội này phát sinh trong quá trình quản lý nhà nước về đất đai, tối thiểu một bên tham gia quan hệ là Nhà nước. Với vai trò là đại diện chủ sở hữu đối với đất đai, Nhà nước tham gia vào tất cả các quan hệ pháp luật đất đai. Tuy nhiên, mức độ và phạm vi tham gia của Nhà nước vào các nhóm quan hệ nêu trên là khác nhau. Nhà nước tham gia vào quan hệ pháp luật đất đai với ba tư cách pháp lý:

+ *Một là*, tư cách đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai. Luật Đất đai năm 2024 khẳng định: Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu

⁵⁷ Bộ Tư pháp (2024), *Tài liệu hội nghị phổ biến, quán triệt Luật Đất đai năm 2024 của ngành tư pháp*, Tr.1

và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này. Nhà nước thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai thông qua các cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước⁵⁸.

+ *Hai là*, tư cách quản lý nhà nước về đất đai. Luật Đất đai năm 2024 đã liệt kê có 18 nội dung quản lý nhà nước về đất đai⁵⁹ và đã làm rõ quyền hạn, trách nhiệm của các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai từ Trung ương đến chính quyền cơ sở⁶⁰.

+ *Ba là*, tư cách của người “chủ đất” đối với phần đất do Nhà nước trực tiếp quản lý (thường được gọi là “đất công”, là tài sản công). Luật Đất đai năm 2024 đã minh thị và quy định khá chặt chẽ về pháp lý đối với tư cách đại diện sở hữu toàn dân về đất đai và tư cách quản lý nhà nước về đất đai. Phần đất do Nhà nước trực tiếp quản lý là loại tài sản công đặc biệt được quy định trong nhiều văn bản pháp luật khác nhau. Qua nghiên cứu quy định pháp luật cho thấy còn một số nội dung chưa đủ rõ, chưa tương thích, thậm chí xung đột giữa các văn bản pháp luật có liên quan đến “đất công”. Sự bất cập này là một trong những lý do dẫn đến chưa phát huy hết tiềm năng, giá trị to lớn của “đất công”, thậm chí nhiều sai phạm nghiêm trọng vừa qua ở các địa phương có một phần xuất phát từ lý do này⁶¹.

- Các quan hệ xã hội này gắn chặt với tính thống nhất quản lý đất đai theo quy hoạch, kế hoạch trên phạm vi cả nước. Mọi quan hệ pháp luật đất đai, từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng, đến cấp Giấy chứng nhận, đều phải dựa trên và tuân thủ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Các quan hệ xã hội này là các quan hệ kinh tế nhưng không nằm trong sự điều chỉnh của Luật Kinh tế, vì mục đích đầu tiên trong quản lý và sử dụng đất không phải là kinh doanh thu lợi nhuận, mà là phục vụ lợi ích cho toàn xã hội; chủ thể Luật Đất đai cũng mở rộng hơn so với chủ thể của Luật Kinh tế.

- Các quan hệ xã hội này là quan hệ tài sản nhưng không nằm trong sự điều chỉnh của Luật Dân sự, vì đất đai ở Việt Nam không phải là hàng hóa thông thường để được lưu thông như các loại hàng hóa khác, mà là một loại hàng hóa đặc biệt.

Như vậy, trong nhận thức về đối tượng điều chỉnh của ngành luật đất đai cần thấy rằng, các yếu tố cơ bản nhằm xác định phạm vi các quan hệ xã hội do các ngành luật điều chỉnh mang tính tương đối. Do đó, trong sự phân định quan hệ xã

⁵⁸ Điều 14 của Luật Đất đai năm 2024

⁵⁹ Điều 20 của Luật Đất đai năm 2024

⁶⁰ Điều 21 của Luật Đất đai năm 2024

⁶¹ Bộ Tư pháp (2024), *Tài liệu hội nghị phổ biến, quán triệt Luật Đất đai năm 2024 của ngành tư pháp*, Tr.55

hội thuộc phạm vi điều chỉnh của ngành Luật Đất đai có mối quan hệ qua lại, giao thoa với một số ngành luật khác như Luật Hành chính, Luật Dân sự,...

Căn cứ vào chủ thể tham gia vào quan hệ đất đai và loại đất được quản lý sử dụng, đối tượng điều chỉnh của ngành luật đất đai xác định thành các nhóm sau đây:

Nhóm thứ nhất, quan hệ đất đai phát sinh trong quá trình sở hữu, quản lý đất đai của Nhà nước.

Là người đại diện chủ sở hữu đồng thời là người thống nhất quản lý đất đai theo quy hoạch và pháp luật, Nhà nước xây dựng bộ máy các cơ quan có thẩm quyền hành chính và chuyên ngành nhằm thực thi các nội dung cụ thể của quản lý nhà nước về đất đai. Vì vậy, trong Luật Đất đai năm 2024, Nhà nước đã được cụ thể hóa với vai trò thực hiện quyền định đoạt của người đại diện chủ sở hữu và phân công, phân cấp giữa từng hệ thống cơ quan quyền lực Nhà nước, cơ quan hành chính Nhà nước và cơ quan có thẩm quyền về chuyên môn để thực hiện vai trò người đại diện chủ sở hữu đất đai.

Nhóm thứ hai, các quan hệ đất đai phát sinh trong quá trình sử dụng đất, bao gồm:

- Các quan hệ đất đai phát sinh trong quá trình sử dụng đất của tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất. Các tổ chức trong nước là một trong các chủ thể sử dụng đất được Nhà nước cho phép sử dụng đất dưới các hình thức pháp lý chủ yếu là giao đất và cho thuê đất. Các tổ chức này được Nhà nước bảo hộ các quyền và lợi ích hợp pháp, nhưng trong quá trình khai thác, sử dụng phải trên cơ sở quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, căn cứ vào dự án đầu tư và trình tự, thủ tục về giao đất, cho thuê đất.

- Các quan hệ đất đai phát sinh trong quá trình sử dụng đất của tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài tại Việt Nam. Hình thức pháp lý tổ chức, cá nhân nước ngoài được sử dụng đất tại Việt Nam chủ yếu là thuê đất. Tuy nhiên, đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam từ sau Luật Đất đai năm 2024 có thể lựa chọn hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất khi thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam. Việc sử dụng đó được phân chia thành các mục đích khác nhau như xây dựng các công trình ngoại giao, văn phòng đại diện của các tổ chức quốc tế tại Việt Nam và đầu tư vào Việt Nam theo quy định pháp luật về đầu tư và được mua nhà, sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Như vậy, việc giao đất, cho thuê đất nhằm các mục đích khác nhau cho nên Nhà nước cần quy định một cách chặt chẽ trình tự, thủ tục cho thuê đất tại Việt Nam, đồng thời bảo hộ

các quyền lợi cần thiết cho họ, đặc biệt khuyến khích các tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư trực tiếp vào Việt Nam.

- Các quan hệ đất đai phát sinh trong quá trình sử dụng đất của tổ chức, cá nhân khi thực hiện các giao dịch dân sự về đất đai. Đây là nhóm chủ thể đông đảo nhất tham gia vào quan hệ sử dụng đất. Việc xác lập các quyền cụ thể của tổ chức, cá nhân trong Luật Đất đai năm 2024 là nền tảng pháp lý cho việc thực hiện các giao dịch dân sự về đất đai. Thực tế chỉ ra rằng, nhu cầu sử dụng đất không chỉ nhằm mục đích khai thác tối đa các lợi ích vốn có của đất mà trong khai thác và sử dụng, việc xác lập các quyền về chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thừa kế, thế chấp, bảo lãnh và góp vốn liên doanh là mong đợi tất yếu của các tổ chức và cá nhân sử dụng đất. Vì vậy, pháp luật đất đai xây dựng hành lang pháp lý cho việc mở rộng tối đa các quyền năng của tổ chức, cá nhân, đồng thời cho phép họ được thực hiện đầy đủ các giao dịch dân sự về đất đai theo một trình tự, thủ tục chặt chẽ phù hợp với nhu cầu chuyển dịch và tích tụ đất đai trong nền kinh tế hàng hóa có điều tiết từ phía Nhà nước.

- Các quan hệ đất đai phát sinh trong quá trình khai thác, sử dụng các nhóm đất nông nghiệp, phi nông nghiệp và đất chưa sử dụng. Quá trình khai thác, sử dụng các loại đất nói trên do nhiều chủ thể khác nhau thực hiện. Mỗi một loại đất khác nhau trong quá trình sử dụng đều có đặc điểm riêng. Vì vậy, khi cho phép tổ chức và cá nhân sử dụng đất, Nhà nước phân loại, quy định cụ thể từng chế độ pháp lý để thực hiện các biện pháp quản lý, công nhận các quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể của các chủ sử dụng đất nhằm đảm bảo một cách thống nhất hài hòa lợi ích Nhà nước và từng chủ thể sử dụng đất cụ thể.

3. Phương pháp điều chỉnh của Luật Đất đai

Mỗi ngành luật có một phương pháp điều chỉnh riêng để phù hợp với nhóm quan hệ xã hội thuộc đối tượng điều chỉnh của nó. Phương pháp điều chỉnh của ngành luật đất đai là cách thức nhà nước sử dụng để tác động vào cách xử sự của các chủ thể tham gia vào quan hệ pháp luật đất đai, làm cho các quan hệ đó phát sinh, phát triển, thay đổi hay chấm dứt theo ý chí của nhà nước. Chủ thể tham gia quan hệ đất đai rất phong phú, đa dạng, bao gồm các cơ quan quản lý, những người sử dụng đất trong phạm vi cả nước. Căn cứ vào bản chất của từng mối quan hệ, ngành luật đất đai sử dụng hai phương pháp điều chỉnh, đó là phương pháp hành chính mệnh lệnh và phương pháp bình đẳng thỏa thuận.

- Phương pháp hành chính - mệnh lệnh

Phương pháp này rất đặc trưng đối với ngành luật hành chính bởi tính chất quyền lực phục tùng, tính chấp hành - điều hành. Đặc điểm của phương pháp này

thể hiện ở chỗ, các chủ thể tham gia vào quan hệ pháp luật không có sự bình đẳng về địa vị pháp lý. Một bên trong quan hệ này là các cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhân danh nhà nước thực thi quyền lực nhà nước. Vì vậy, các chủ thể có quyền và nghĩa vụ phải thực hiện các chỉ thị, mệnh lệnh và nhiệm vụ được giao của các cơ quan nhân danh nhà nước, họ không có quyền thoả thuận với cơ quan nhà nước và phải thực hiện các quyết định đơn phương từ phía nhà nước.

Ngành luật đất đai sử dụng phương pháp hành chính - mệnh lệnh trong nhiều trường hợp, song điểm khác biệt căn bản so với việc áp dụng trong ngành luật hành chính là tính linh hoạt và mềm dẻo khi áp dụng các mệnh lệnh từ phía cơ quan nhà nước. Ví dụ, khi giải quyết các tranh chấp, khiếu nại về đất đai, các cơ quan nhà nước và đoàn thể tại các địa phương nơi xảy ra tranh chấp có trách nhiệm hoà giải, tìm biện pháp giáo dục, thuyết phục và tuyên truyền trong nội bộ nhân dân làm tiền đề cho việc giải quyết mọi tranh chấp và khiếu nại. Khi các tranh chấp và khiếu nại không thể giải quyết bằng con đường thương lượng, hoà giải thì các cơ quan nhà nước theo luật định mới trực tiếp giải quyết và ban hành các quyết định hành chính.

Quan hệ đất đai được vận dụng phương pháp hành chính mệnh lệnh luôn có một bên chủ thể là cơ quan nhà nước có thẩm quyền, thể hiện quyền lực nhà nước và một bên là các tổ chức, cá nhân phải thực thi các biện pháp hành chính xuất phát từ nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai. Các quyết định hành chính được ban hành trong các trường hợp sau đây: Quyết định về giao đất, cho thuê đất; Quyết định về thu hồi đất; Quyết định về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ loại đất này sang loại đất khác; Quyết định về công nhận quyền sử dụng đất; Quyết định về việc giải quyết tranh chấp, khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về đất đai; Quyết định xử lý vi phạm hành chính trong quản lý, sử dụng đất đai...

Các quyết định hành chính nêu trên đều do các cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành nhằm xác lập, thay đổi hay chấm dứt một quan hệ pháp luật đất đai đối với người sử dụng đất. Họ có nghĩa vụ thi hành các quyết định của cơ quan nhà nước nếu không thực hiện được coi là hành vi vi phạm pháp luật đất đai và bị cưỡng chế theo luật định.

- Phương pháp bình đẳng, thoả thuận

Đây là phương pháp đặc trưng của ngành luật dân sự. Đây là cách thức mà nhà nước tạo ra địa vị pháp lý bình đẳng cho các chủ thể khi tham gia vào quan hệ pháp luật đất đai. Bản chất của phương pháp này là sự bình đẳng thoả thuận, tự nguyện. Ngành luật đất đai sử dụng phương pháp này để điều chỉnh các quan hệ như chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất giữa những người sử dụng

đất với nhau... Tuy nhiên, nếu trong quan hệ dân sự, chủ sở hữu tài sản có quyền thỏa thuận để phát sinh, thay đổi hay chấm dứt một quan hệ tài sản, thì trong Luật Đất đai, người sử dụng không đồng thời là chủ sở hữu. Vì vậy, với các quyền được Nhà nước mở rộng và bảo hộ, các tổ chức, cá nhân có quyền thỏa thuận trên tinh thần hợp tác thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thừa kế, thuê chấp, bảo lãnh và góp vốn liên doanh. Đặc điểm cơ bản của phương pháp bình đẳng thỏa thuận trong Luật Đất đai là các chủ thể có quyền tự do giao kết, thực hiện các giao dịch dân sự về đất đai phù hợp với các quy định của pháp luật, góp phần đáp ứng các nhu cầu sử dụng tích tụ đất đai ở quy mô hợp lý nhằm phân công lại lao động, đất đai thúc đẩy sản xuất phát triển.

Quan hệ đất đai là quan hệ rất đặc biệt, luôn bao hàm lợi ích của ba bên, gồm: người sử dụng đất, doanh nghiệp và Nhà nước. Do đó, việc hài hòa, cân bằng lợi ích của các bên là rất khó nhưng cần phải làm được. Với quan điểm tiếp cận trong quản lý đất đai của Luật Đất đai năm 2024 có sự khác biệt căn bản so với trước, đó là chuyển từ sử dụng nhiều biện pháp hành chính mang tính áp đặt sang hướng sử dụng nhiều hơn các cơ chế thị trường để đảm bảo yếu tố về mặt lợi ích được điều tiết theo cơ chế thị trường. Những điểm mới hết sức quan trọng là nhiều quy định bảo vệ tốt hơn quyền hợp pháp của người dân, như: quy định mở rộng quyền sử dụng đất với đối tượng là công dân Việt Nam, kể cả định cư, sinh sống ở nước ngoài; chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số; thủ tục hành chính, cấp giấy chứng nhận cho người dân, doanh nghiệp và đặc biệt là nhóm các quy định mới hướng đến việc bảo vệ cho người có đất bị thu hồi cũng như bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của người dân⁶².

II. NGUỒN CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI

1. Hiến pháp

Hiến pháp là văn bản quan trọng nhất trong hệ thống luật Việt Nam. Hiến pháp là luật cơ bản của Nhà nước, có hiệu lực pháp lý cao nhất. Hiến pháp quy định những vấn đề cơ bản nhất về chế độ chính trị, kinh tế, văn hoá xã hội, quyền và nghĩa vụ cơ bản của công dân, cơ cấu nguyên tắc tổ chức và hoạt động của bộ máy Nhà nước. Như vậy, Hiến pháp là nguồn của nhiều ngành luật trong đó có ngành Luật Đất đai.

Điều 53 của Hiến pháp năm 2013 quy định “*Đất đai, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, nguồn lợi ở vùng biển, vùng trời, tài nguyên thiên nhiên khác và các tài sản do Nhà nước đầu tư, quản lý là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân*”

⁶² Bộ Tư pháp (2024), *Tài liệu hội nghị phổ biến, quán triệt Luật Đất đai năm 2024 của ngành tư pháp*, Hà Nội Tr.29

do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý”. Bên cạnh đó, Điều 54 của Hiến pháp năm 2013 cũng xác định rõ: “1. Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước, được quản lý theo pháp luật. 2. Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Người sử dụng đất được chuyển quyền sử dụng đất, thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của luật. Quyền sử dụng đất được pháp luật bảo hộ. 3. Nhà nước thu hồi đất do tổ chức, cá nhân đang sử dụng trong trường hợp thật cần thiết do luật định vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Việc thu hồi đất phải công khai, minh bạch và được bồi thường theo quy định của pháp luật. 4. Nhà nước trưng dụng đất trong trường hợp thật cần thiết do luật định để thực hiện nhiệm vụ quốc phòng, an ninh hoặc trong tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai”.

Những nội dung hiến định trên là căn cứ pháp lý quan trọng để các cơ quan Nhà nước thẩm quyền ban hành các văn bản luật và văn bản dưới luật để cụ thể hoá chế độ sở hữu, chế độ quản lý và chế độ sử dụng đất đai; thiết lập các mối quan hệ trong quá trình chiếm hữu, sử dụng, định đoạt đất đai.

2. Luật và văn bản dưới luật

Bên cạnh Hiến pháp là nền tảng chung cho chế độ sở hữu toàn dân về đất đai thì, các bộ luật, các luật đơn hành cũng chứa đựng nhiều quy định trực tiếp về đất đai hoặc các vấn đề liên quan, mật xích trong việc quản lý và sử dụng đất hiện nay. Trong số các văn bản luật chủ yếu nhất bao gồm:

- Luật Đất đai năm 2024 được Quốc hội khóa XV thông qua ngày 18/01/2024 tại Kỳ họp bất thường lần thứ 5, với bố cục gồm 16 Chương, 260 Điều được coi là bước tiến lớn về hoàn thiện thể chế, thúc đẩy thị trường đất đai, xây dựng và bất động sản Việt Nam phát triển lành mạnh, minh bạch và bền vững hơn. Luật cũng quy định nhiều nội dung mới để giải quyết những vấn đề đặt ra từ thực tiễn, phù hợp với xu thế phát triển kinh tế - xã hội của đất nước; sửa đổi, bổ sung các quy định chưa phù hợp đã được chỉ ra trong quá trình tổng kết thi hành Luật Đất đai năm 2013. Luật này quy định về chế độ sở hữu đất đai, quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý về đất đai, chế độ quản lý và sử dụng đất đai, quyền và nghĩa vụ của công dân, người sử dụng đất đối với đất đai thuộc lãnh thổ của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam⁶³. Đây là văn bản luật căn bản nhất trong việc hình thành các quy định của hệ thống pháp luật đất đai⁶⁴.

⁶³ Điều 1 của Luật Đất đai năm 2024

⁶⁴ Đại học Luật Hà Nội (2022), Giáo trình Luật Đất đai, Nxb CAND, Hà Nội, Tr.29

- *Bộ Luật Dân sự năm 2015*: Bộ luật này quy định địa vị pháp lý, chuẩn mực pháp lý về cách ứng xử của cá nhân, pháp nhân; quyền, nghĩa vụ về nhân thân và tài sản của cá nhân, pháp nhân trong các quan hệ được hình thành trên cơ sở bình đẳng, tự do ý chí, độc lập về tài sản và tự chịu trách nhiệm⁶⁵. Trong Bộ luật Dân sự năm 2015 có nhiều quy định liên quan tới các giao dịch dân sự về đất đai,...

- *Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023*: Luật này quy định về kinh doanh bất động sản, quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân trong kinh doanh bất động sản và quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản. Trong Luật này có nhiều quy định liên quan đến giao dịch về quyền sử dụng đất.

- *Luật Nhà ở năm 2023*: Luật quy định về sở hữu, phát triển, quản lý vận hành, sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở tại Việt Nam, trừ trường hợp giao dịch mua bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở thương mại của doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã có chức năng kinh doanh bất động sản, giao dịch chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản⁶⁶. Trong Luật này có nhiều quy định liên quan đến giao dịch về nhà ở có liên quan đến quyền sử dụng đất.

- *Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010*: Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp mở rộng đến tất cả các đối tượng sử dụng đất trong xã hội, từ các tổ chức được giao đất, cho thuê đất đến hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh doanh hoặc để ở, trong khi chính sách thuế nhà đất trước đây mới tập trung vào đất ở của một số đối tượng mà chưa tính đến các đối tượng khác như người sử dụng đất thuê của nhà nước, sử dụng đất được giao (vì mục đích phục vụ lợi ích công cộng) vào hoạt động kinh doanh.

Ngoài các văn bản luật nói trên, nguồn của Luật Đất đai còn bao gồm các văn bản pháp luật khác quy định về trình tự thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai như Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, các văn bản quy định về xử lý hành vi vi phạm pháp luật trong lĩnh vực đất đai Bộ luật Hình sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2017 và năm 2025),....

Hệ thống văn bản dưới luật trong lĩnh vực đất đai tương đối phong phú và đa dạng, có thể sắp xếp thành các nhóm như sau:

- Nghị quyết của Quốc hội, điển hình như Nghị quyết số 39/2021/QH15, ngày 13/11/2021, Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050, Kế hoạch sử dụng đất quốc gia 5 năm 2021- 2025.

⁶⁵ Điều 1 của Bộ luật Dân sự năm 2015

⁶⁶ Điều 1 của Luật Nhà ở năm 2023

- Nghị quyết của Chính phủ, điển hình như Nghị quyết số 37/NQ-CP ngày 17/3/2023 ban hành Chương trình hành động của Chính phủ thực hiện Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Hội nghị lần thứ năm 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, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao*".

- Nghị định của Chính phủ hướng dẫn các nội dung của Luật Đất đai, điển hình như: Nghị định 230/2025/NĐ-CP, ngày 19/8/2025 Quy định trường hợp khác được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai 2024; Nghị định 226/2025/NĐ-CP, ngày 15/8/2025 Sửa đổi các Nghị định hướng dẫn Luật Đất đai; Nghị định 123/2024/NĐ-CP, ngày 04/10/2024 Quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; Nghị định 102/2024/NĐ-CP, ngày 30/7/2025 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 2024;....

- Quyết định của Thủ tướng Chính phủ về điều công tác quản lý đất đai, điển hình như: Quyết định số 326/QĐ-TTg, ngày 09/3/2022 của Thủ tướng Chính phủ về Phân bổ chỉ tiêu Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định 12/2024/QĐ-TTg, ngày 31/7/2024 của Thủ tướng Chính phủ về cơ chế, chính sách giải quyết việc làm và đào tạo nghề cho người có đất thu hồi...

- Thông tư và Thông tư liên tịch của các Bộ hướng dẫn chi tiết thi hành các văn bản của cơ quan cấp trên liên quan đến lĩnh vực đất đai, điển hình như: Thông tư 11/2024/TT-BNV, ngày 18/10/2024 của Bộ Nội vụ Quy định về lập, quản lý hồ sơ địa giới đơn vị hành chính do Bộ trưởng Bộ Nội vụ ban hành; Thông tư 12/2024/TT-BTNMT, ngày 31/7/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về Hướng dẫn đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức cho cá nhân hành nghề tư vấn định giá đất; khung chương trình đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về giá đất; Thông tư 10/2024/TT-BTNMT, ngày 31/7/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định về hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành; Thông tư 56/2024/TT-BTC, ngày 31/7/2024 của Bộ Tài chính Quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý, sử dụng phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai từ Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai do Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành...

3. Án lệ

Án lệ là những lập luận, phán quyết trong bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án về một vụ việc cụ thể được Hội đồng Thẩm phán Tòa án

nhân dân tối cao lựa chọn và được Chánh án Tòa án nhân dân tối cao công bố là án lệ để các Tòa án nghiên cứu, áp dụng trong xét xử⁶⁷. Trong lĩnh vực đất đai, án lệ thường được áp dụng để giải quyết tranh chấp đất đai. Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai. Tính phức tạp, gay gắt của tranh chấp đất đai không chỉ dừng lại ở khía cạnh tranh chấp dân sự mà còn có thể dẫn đến các vụ án hình sự, thậm chí còn mang tính chính trị, gây ảnh hưởng đến trật tự xã hội. Vì vậy, giải quyết tranh chấp đất đai là một nội dung rất quan trọng và không thể thiếu của pháp luật đất đai. Tranh chấp về đất đai chiếm một số lượng lớn trong tranh chấp được giải quyết tại Tòa án, nguyên nhân do thực tiễn việc quản lý đất đai của Việt Nam qua các thời kỳ không thống nhất, quan điểm về quản lý cũng như những biến cố lịch sử càng làm quan hệ đất đai phức tạp. Pháp luật về đất đai giữa các thời kỳ cũng có nhiều sự thay đổi liên tục dẫn tới hệ thống pháp luật đất đai tồn tại mâu thuẫn nên việc áp dụng trong xét xử rất khó khăn, phức tạp. Tòa án nhân dân tối cao đã nghiên cứu và ban hành nhiều Án lệ liên quan đến giải quyết tranh chấp về đất đai. Điển hình như: Án lệ số 04/2016/AL về vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; Án lệ số 52/2021/AL về hiệu lực của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất khi chưa đăng ký quyền sử dụng đất; ...

III. CÁC NGUYÊN TẮC CƠ BẢN CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI

1. Nguyên tắc đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu

Trong quá trình xây dựng đất nước, Đảng và Nhà nước ta đã xác lập chế độ sở hữu đất đai và có những chủ trương, chính sách đất đai cụ thể phù hợp với từng giai đoạn lịch sử. Trong thời kỳ trước năm 1959, có hai hình thức sở hữu về đất đai: sở hữu nhà nước và sở hữu tư nhân. Giai đoạn 1959 - 1980, tồn tại chủ yếu ba hình thức sở hữu về đất đai là sở hữu Nhà nước, sở hữu tập thể và sở hữu tư nhân. Từ năm 1980 đến nay, quy định một hình thức sở hữu về đất đai là sở hữu toàn dân. Sở hữu toàn dân về đất đai ở nước ta bắt đầu được xác lập từ Hiến pháp năm 1980, thời kỳ kinh tế kế hoạch hóa tập trung, và tiếp tục được khẳng định trong Hiến pháp năm 1992 và Hiến pháp năm 2013, thời kỳ kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

Như vậy, ở Việt Nam có sự tách bạch giữa chủ sở hữu và người sử dụng trong quan hệ đất đai. Thực ra, ở đây có mối quan hệ chặt chẽ giữa Nhà nước với tư cách là người đại diện chủ sở hữu đất đai với người sử dụng đất. Tuy đất đai thuộc sở hữu toàn dân nhưng Nhà nước là người đại diện chủ sở hữu, vì vậy Nhà

⁶⁷ Điều 1 Nghị quyết 04/2019/NQ-HĐTP, ngày 18/6/2019 của Hội đồng thẩm phán TANDTC quy định về quy trình lựa chọn, công bố và áp dụng án lệ.

nước có quyền xác lập hình thức pháp lý cụ thể đối với người sử dụng đất. Đất đai ở Việt Nam trước hết là tài nguyên quốc gia, song không vì thế mà Nhà nước không chủ trương xác định giá đất làm cơ sở cho việc lưu chuyển quyền sử dụng đất trong chiến lược tổng thể phát triển kinh tế-xã hội của đất nước. Đồng thời pháp luật cũng đã có những quy định phân công, phân nhiệm một cách rõ ràng, cụ thể thẩm quyền của cơ quan hành chính Nhà nước và cơ quan chuyên môn trong quản lý nhà nước về đất đai từ trung ương đến địa phương, góp phần cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Điều 53 của Hiến pháp năm 2013 tiếp tục quy định: Đất đai, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, nguồn lợi ở vùng biển, vùng trời, tài nguyên thiên nhiên khác và các tài sản do Nhà nước đầu tư, quản lý tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Điều 54 của Hiến pháp năm 2013 quy định: Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Người sử dụng đất được chuyển quyền sử dụng đất, thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của luật. Quyền sử dụng đất được pháp luật bảo hộ, Nhà nước thu hồi đất do tổ chức, cá nhân đang sử dụng trong trường hợp thật cần thiết do luật định vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Việc thu hồi đất phải công khai, minh bạch và được bồi thường theo quy định của pháp luật. Nhà nước trưng dụng đất trong trường hợp thật cần thiết do luật định để thực hiện nhiệm vụ quốc phòng, an ninh hoặc trong tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai.

Sở hữu đất đai là vấn đề xương sống của một đạo luật đất đai; bởi lẽ, từ chế độ sở hữu sẽ chi phối đến việc quản lý, sử dụng đất đai. Bất kỳ một đạo luật đất đai của một quốc gia nào cũng đều quy định rõ vấn đề sở hữu đất đai. Luật Đất đai năm 2024 tiếp tục khẳng định: “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này”⁶⁸. Điều này thể hiện sự vận dụng sáng tạo, đúng đắn các quan điểm của chủ nghĩa Mác - Lênin về vấn đề đất đai vào hoàn cảnh cụ thể của Việt Nam, sự nhận thức đúng đắn của Đảng ta, bởi đất đai là tài sản cực kỳ quý báu, là một nguồn lực nội sinh quan trọng để phát triển kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở Việt Nam hiện nay. Khẳng định đất đai thuộc sở hữu toàn dân sẽ bảo đảm cho thành phần kinh tế nhà nước giữ được vai trò chủ đạo trong nền kinh tế quốc dân, trên cơ sở đó giữ được định hướng xã hội chủ nghĩa. Đất đai thuộc sở hữu toàn dân tạo khoản thu cho ngân

⁶⁸ Điều 12 của Luật Đất đai năm 2024

sách nhà nước thông qua việc thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, các loại thuế liên quan đến đất đai và các loại phí, lệ phí quản lý và sử dụng đất,... tạo điều kiện thuận lợi cho các ngành, các thành phần kinh tế và các vùng kinh tế phát triển, tạo cơ sở điều tiết, phân phối thu nhập, bảo đảm sự vận hành của nền kinh tế.

Với quy định nêu trên, Luật Đất đai đã làm rõ ba nội dung mang tính nội hàm của hình thức sở hữu đất đai tại Việt Nam:

Thứ nhất, đất đai thuộc sở hữu toàn dân. Hình thức sở hữu này không chỉ phù hợp với một trong những đặc điểm của mô hình nhà nước xã hội chủ nghĩa (đó là chế độ công hữu được xác lập đối với các tư liệu sản xuất chủ yếu), mà còn phù hợp với thực tế lịch sử toàn dân ta đã đoàn kết đấu tranh để giành lại toàn vẹn lãnh thổ của nước ta.

Thứ hai, Nhà nước là chủ thể đại diện cho toàn dân để thực hiện các quyền của chủ sở hữu và thống nhất quản lý đất đai. Toàn dân là một phạm trù chủ thể rất rộng, do đó, để thực hiện được quyền của chủ sở hữu cần phải thông qua một phương thức đặc biệt. Nhà nước ta được thành lập với tính chất là “*Nhà nước của nhân dân, do nhân dân, vì nhân dân*”, với hệ thống các cơ quan quản lý được tổ chức chặt chẽ chính là phương thức để quyền sở hữu đất đai của toàn dân được thực hiện. Người dân không chỉ trực tiếp bầu ra Quốc hội – cơ quan quyền lực nhà nước tối cao nhất của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, có quyền giám sát đối với các hoạt động của Nhà nước để đảm bảo Nhà nước thực hiện đúng những quyền hạn và trách nhiệm của mình.

Thứ ba, người sử dụng đất không có quyền sở hữu đất đai mà chỉ có quyền sử dụng đất. Quyền sở hữu đất đai thuộc về toàn dân và do Nhà nước là chủ thể đại diện thực hiện quyền năng đó nên người sử dụng đất không thể có quyền sở hữu đối với đất. Tuy nhiên, các tổ chức, cá nhân mới là những chủ thể sử dụng đa phần diện tích đất đai trên lãnh thổ Việt Nam. Do đó, các chủ thể này được Nhà nước trao “*quyền sử dụng đất*”; “*quyền sử dụng đất*” cũng được Bộ luật dân sự năm 2015 xác định là một dạng tài sản của các người sử dụng đất. Để hình thành quan hệ pháp luật đất đai, Nhà nước cho phép các tổ chức và cá nhân sử dụng đất đai. Mọi trường hợp sử dụng đất đều phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thông qua quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất hoặc phải được cho phép chuyển quyền sử dụng đất khi đã làm đầy đủ các thủ tục về chuyển quyền. Ngược lại, khi cần thiết phân phối lại đất phù hợp với quy hoạch và nhu cầu sử dụng hoặc để sử dụng vào mục đích an ninh quốc phòng, lợi ích quốc gia, công cộng, Nhà nước thường thu hồi lại đất đai của các tổ chức và cá nhân. Như vậy, người sử dụng đất sẽ chấm dứt quan hệ đất đai thông qua một quyết định thu

hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Những mối quan hệ nêu trên thể hiện mối quan hệ giữa Nhà nước với người sử dụng đất trong việc thực hiện chế độ quản lý và sử dụng đất đai. Ngoài ra, người sử dụng đất còn có thể thỏa thuận với nhau trong khuôn khổ pháp luật của Nhà nước để thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp đất đai. Nhà nước chỉ quy định về thời hạn sử dụng, mục đích sử dụng và thủ tục hành chính cần phải làm, còn người sử dụng sẽ thỏa thuận cụ thể về các quyền và nghĩa vụ với nhau trong quá trình khai thác, sử dụng đất đai. Bên cạnh đó, Nhà nước có chính sách cho thuê đất đối với những đối tượng có nhu cầu sử dụng, đồng thời trong một số trường hợp nhất định Nhà nước cho phép tổ chức, cá nhân được quyền thuê đất.

Như vậy, ở nước ta, pháp luật chỉ thừa nhận đất đai thuộc sở hữu của toàn thể Nhân dân (toàn dân); mọi hình thức sở hữu đất đai khác (sở hữu tư nhân, sở hữu tập thể, sở hữu cộng đồng...) không được công nhận. Với bản chất chính trị là tổ chức do Nhân dân thiết lập nên, đại diện cho ý chí, nguyện vọng và lợi ích của Nhân dân cũng như chức năng quản lý xã hội của thiết chế tổ chức quyền lực công, Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý đất đai. Tuy nhiên, trên thực tế, Nhà nước không trực tiếp sử dụng đất mà trao quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân. Việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất phải theo quy định của luật.

2. Nguyên tắc Nhà nước thống nhất quản lý đất đai theo quy hoạch và theo pháp luật

Nguyên tắc này được ghi nhận tại Điều 54 của Hiến pháp năm 2013 và tại mục 2, Chương 2 của Luật Đất đai năm 2024 thể hiện chức năng của Nhà nước là người quản lý mọi mặt đời sống kinh tế - xã hội, trong đó có quản lý đất đai. Có nhiều biện pháp để Nhà nước thống nhất quản lý đất đai, nhưng quản lý bằng quy hoạch và pháp luật là hai biện pháp cơ bản nhất.

Trong công tác quản lý đất đai, quy hoạch sử dụng đất chính là cơ sở khoa học, là căn cứ pháp lý quan trọng để Nhà nước quản lý các biến động về đất đai, nó trực tiếp thể hiện phương thức yêu cầu trong công tác quản lý và sử dụng đất đai. Quy hoạch sử dụng đất đai là một trong những phương tiện để Nhà nước thực hiện các chủ trương, chính sách đất đai của mình, giúp cho Nhà nước can thiệp một cách sâu sắc vào quá trình sử dụng đất, đồng thời khắc phục những khó khăn do lịch sử để lại. Trong nền kinh tế hiện nay, người sử dụng đất có nhiều mục đích sử dụng đất khác nhau nhưng trái với quy hoạch là trái với pháp luật. Cùng với quy hoạch, chính sách đất đai của Nhà nước còn được thể hiện thống nhất trong pháp luật đất đai. Xuất phát từ đặc điểm của pháp luật, xuất phát từ cơ chế điều

chính của pháp luật nên trong quản lý nhà nước về đất đai, thì pháp luật luôn là một công cụ hữu hiệu giúp Nhà nước quản lý đất đai có hiệu quả.

Sự thống nhất trong quản lý nhà nước đối với đất đai được thể hiện ở bốn mặt sau: Đất đai được xem là đối tượng quản lý; sự thống nhất về nội dung quản lý đất đai, coi đất là một tài sản đặc biệt, điều này quyết định những việc làm cụ thể của Nhà nước khi thực hiện chức năng quản lý của mình; sự thống nhất về cơ chế quản lý, nhất là thống nhất trong việc phân công, phân cấp thực hiện các nội dung quản lý nhà nước về đất đai trên phạm vi cả nước, từng vùng và trong những tình huống quản lý cụ thể, thống nhất này đảm bảo cho việc quản lý Nhà nước về đất đai được nhất quán và không trùng sót; thống nhất về cơ quan quản lý đất đai. Nhà nước thiết lập cơ quan quản lý đất đai từ trung ương đến địa phương với những quy định cụ thể về chức năng và nhiệm vụ nhằm hạn chế tình trạng phân tán, chồng chéo, không phù hợp với nội dung quản lý nhà nước.

3. Nguyên tắc ưu tiên bảo vệ và phát triển quỹ đất nông nghiệp

Nguyên tắc này thể hiện tầm quan trọng chiến lược của đất nông nghiệp đối với an ninh lương thực quốc gia và sự phát triển bền vững. Đất nông nghiệp, đặc biệt là đất trồng lúa, có vai trò cực kỳ quan trọng trong việc đảm bảo an ninh lương thực. Pháp luật đất đai có các quy định nghiêm ngặt về việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang mục đích phi nông nghiệp, hạn chế tối đa việc thu hẹp diện tích đất sản xuất nông nghiệp. Đồng thời với việc bảo vệ, Nhà nước còn khuyến khích các biện pháp phát triển, cải tạo đất trồng, đồi trọc, đất chưa sử dụng vào mục đích nông nghiệp, thâm canh tăng vụ, ứng dụng khoa học kỹ thuật để nâng cao năng suất, hiệu quả sử dụng đất nông nghiệp.

Với một quốc gia có ưu thế về xuất khẩu gạo trên thế giới như Việt Nam thì đất nông nghiệp có vị trí và tầm quan trọng đặc biệt về chính trị, kinh tế, xã hội. Việt Nam vẫn là nước nông nghiệp với gần 70% dân số còn sống chủ yếu dựa vào nghề nông. Tỷ lệ khá lớn người lao động và dân cư sống phụ thuộc vào nông nghiệp, trong khi công nghiệp và dịch vụ chưa đủ mạnh để thu hút lao động ra khỏi lĩnh vực nông nghiệp. Chính sách về đất nông nghiệp có ảnh hưởng to lớn đến đại bộ phận người dân Việt Nam trên nhiều mặt như lao động việc làm, văn hoá, an sinh xã hội... từ đó góp phần giữ gìn ổn định chính trị. Do vậy việc chuyển đổi đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp cần được xem xét trong mọi điều kiện cụ thể, nhằm bảo đảm ổn định, thỏa đáng lợi ích của nông dân. Đây là nguy cơ tiềm ẩn dễ phát sinh mất an toàn xã hội, do vậy phải quản lý chặt chẽ và có chính sách đầu tư cải tạo, nâng cao hiệu quả sử dụng đất nông nghiệp.

Như vậy bảo vệ quỹ đất nông nghiệp tạo điều kiện để phát huy sở trường nông nghiệp của Việt Nam, tận dụng những ưu thế sẵn có về tự nhiên, xã hội, con người để mở rộng con đường nông sản của Việt Nam ra thế giới, tạo đà cho sự phát triển kinh tế nói chung. Do đó, vấn đề nông nghiệp, nông dân, nông thôn luôn luôn chiếm vị trí trung tâm trong các quan điểm, đường lối thể hiện trong các văn kiện, nghị quyết của Đảng. Thể chế hóa quan điểm, đường lối của Đảng, Nhà nước xây dựng, ban hành chính sách, pháp luật về quản lý, sử dụng đất nông nghiệp. Đất nông nghiệp là một chế định chủ yếu, quan trọng của Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013, Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Chính sách, pháp luật về đất nông nghiệp góp phần quan trọng vào việc thực hiện mục tiêu của cách mạng qua từng giai đoạn và đóng góp vào những thành tựu nổi bật của thời kỳ đổi mới. Để bảo vệ và mở rộng vốn đất nông nghiệp cần phải xuất phát từ hai phương diện. Thứ nhất, cần coi trọng việc thâm canh, tăng vụ, chuyển đổi cơ cấu mùa vụ trên diện tích hiện có; thứ hai, tích cực khai hoang mở rộng ruộng đồng từ vốn đất chưa sử dụng có khả năng nông nghiệp. Pháp luật đất đai thể hiện nguyên tắc này như sau:

- Nhà nước hạn chế đến mức thấp nhất việc chuyển đổi đất nông nghiệp sang sử dụng với mục đích khác. Luật Đất đai năm 2024 quy định các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép bao gồm: a) Chuyển đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang loại đất khác trong nhóm đất nông nghiệp; b) Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp;...⁶⁹. Quy định này đã thể hiện rõ sự khuyến khích của nhà nước đối với nhóm đất nông nghiệp, tạo điều kiện cho việc mở rộng quỹ đất nông nghiệp. Nếu không có cơ chế giám sát của cơ quan có thẩm quyền, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang loại đất khác sẽ không được kiểm soát, dẫn đến thực hiện tràn lan, gây ra nguy cơ suy giảm vốn đất nông nghiệp trầm trọng. Vốn đất nông nghiệp suy giảm dẫn đến những người nông dân phải di chuyển đến thành phố để kiếm sống. Một lượng lớn người mất đất, mất việc làm như thế sẽ đặt gánh nặng lên sự phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

- Nhà nước có quy định cụ thể về đất chuyên trồng lúa nước, điều kiện nhận chuyển nhượng đất trồng lúa nước và nghiêm cấm mọi hành vi chuyển đổi mục đích từ loại đất này sang sử dụng vào mục đích khác khi chưa được sự đồng ý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền⁷⁰:

⁶⁹ Khoản 1 Điều 121 của Luật Đất Đai năm 2024

⁷⁰ Điều 121 của Luật Đất Đai năm 2024

+ Nhà nước có chính sách hỗ trợ, đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, áp dụng khoa học và công nghệ hiện đại cho vùng quy hoạch trồng lúa có năng suất, chất lượng cao; bảo vệ đất trồng lúa, hạn chế chuyển đất trồng lúa sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp.

+ Người sử dụng đất trồng lúa có trách nhiệm cải tạo, làm tăng độ phì của đất; không được chuyển sang sử dụng vào mục đích khác nếu không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

+ Người sử dụng đất trồng lúa được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất trồng lúa nhưng không làm mất đi điều kiện cần thiết để trồng lúa trở lại theo quy định của pháp luật về trồng trọt; được sử dụng một phần diện tích đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp....

- Nhà nước khuyến khích phát triển nông nghiệp bằng biện pháp tài chính, thông qua các quy định như:

+ Luật Đất đai năm 2024 có những sửa đổi quan trọng về quản lý, sử dụng đất nông nghiệp, trước hết là mở rộng đối tượng và phạm vi tiếp cận đất nông nghiệp. Theo đó, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp sẽ được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để sản xuất nông nghiệp. Quy định này thúc đẩy các cá nhân có nhu cầu đầu tư vào sản xuất nông nghiệp góp phần đa dạng hoá thành phần tham gia lĩnh vực nông nghiệp, nâng cao năng lực, trình độ giai cấp nông dân. Mặt khác, quy định này chỉ áp dụng đối với diện tích trong hạn mức giao đất để hạn chế tình trạng thu gom đất, ảnh hưởng quyền lợi của cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp trong bối cảnh phần lớn nông dân của nước ta chưa có điều kiện để chuyển đổi nghề nghiệp khỏi khu vực kinh tế sản xuất nông nghiệp, khiến bản cùng hoá nông dân. Do vậy, tại khoản 6 Điều 45 của Luật Đất đai năm 2024 đã quy định khi muốn mở rộng diện tích nhận chuyển nhượng đất trồng lúa, các cá nhân nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp sẽ phải thành lập tổ chức kinh tế và lập phương án sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt để bảo đảm tính chuyên nghiệp hoá của hoạt động sản xuất nông nghiệp, đồng thời qua đó tạo việc làm cho người nông dân tham gia vào sản xuất ổn định cuộc sống. Như vậy, Luật Đất đai mở ra một cánh cửa mới để thu hút đầu tư vào lĩnh vực nông nghiệp nhưng cũng tạo ra những “nút thắt” chặt chẽ để đảm bảo việc sử dụng đất, nhất là đất trồng lúa đúng mục đích, hiệu quả, phù hợp năng lực của từng đối tượng.

+ Đồng thời, đối với người sử dụng đất nông nghiệp, tại Điều 47 của Luật Đất đai năm 2024 cho phép được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng đơn vị hành chính cấp tỉnh và không phải nộp thuế thu nhập từ việc chuyển

đổi quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ. Quy định này tạo điều kiện thuận lợi để người nông dân chủ động chuyển đổi vị trí canh tác, chủ động trong công tác dồn điền đổi thửa hạn chế sự manh mún của đất sản xuất nông nghiệp, tạo ra khu vực sản xuất tập trung, thuận lợi để áp dụng các công nghệ, kỹ thuật hiện đại vào việc canh tác trên đồng ruộng.

+ Luật Đất đai năm 2024 cũng cho phép người sử dụng đất nông nghiệp được linh hoạt chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi để sử dụng đất kết hợp đa mục đích; được sử dụng một phần diện tích đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp quy định tại Điều 178. Cùng với các quy định về sử dụng đất đa mục đích tại Điều 218 cho phép đất nông nghiệp được sử dụng kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ, chăn nuôi, trồng cây dược liệu và ngược lại một số loại đất cũng được sử dụng kết hợp mục đích nông nghiệp tạo nên cơ chế thông thoáng hình thành các mô hình sử dụng đất kết hợp nâng cao hiệu quả sử dụng đất, gia tăng nguồn thu nhập cho người nông dân.

Những đổi mới của chính sách đất đai theo Luật Đất đai năm 2024 sẽ góp phần khuyến khích tập trung, tích tụ đất nông nghiệp, khắc phục tình trạng manh mún, tạo điều kiện thu hút đầu tư, ứng dụng cơ giới hoá và công nghệ cao vào sản xuất nông nghiệp theo đúng chủ trương của Đảng, Nhà nước.

4. Nguyên tắc sử dụng đất đúng mục đích, hợp lý, tiết kiệm và hiệu quả

Đất đai là một loại tài nguyên có hạn, trong khi nhu cầu sử dụng đất của con người là rất lớn và không ngừng tăng lên do nhu cầu sản xuất lương thực để đáp ứng yêu cầu về tăng dân số. Vì vậy sử dụng tiết kiệm tài nguyên đất là một vấn đề có ý nghĩa hết sức to lớn và mang tính toàn cầu. Đất đai là tài nguyên vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt trong sản xuất nông - lâm nghiệp, là một trong những nguồn lực quan trọng cho chiến lược phát triển nền nông nghiệp quốc gia nói riêng cũng như chiến lược phát triển nền kinh tế nói chung. Nó là môi trường sống, là cơ sở tiến hành mọi hoạt động sản xuất kinh doanh. Điều 54 của Hiến pháp năm 2013 cũng đã quy định: “*Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước, được quản lý theo pháp luật*”. Chính vì vậy để bảo vệ quỹ đất quốc gia, quản lý đất đai một cách hợp lý cũng như nâng cao hiệu quả sử dụng đất, Luật Đất đai đã đặt ra những nguyên tắc sử dụng đất bắt buộc phải được tuân thủ và thực hiện nghiêm túc. Ngày nay, sử dụng đất bền vững, tiết kiệm và có hiệu quả đã trở thành chiến lược quan trọng có tính toàn cầu. Nó đặc biệt quan trọng đối với sự tồn tại và phát triển của nhân loại.

Sử dụng đất đúng mục đích: Mỗi loại đất được quy hoạch và cấp phép sử dụng cho một mục đích cụ thể (đất ở, đất nông nghiệp, đất sản xuất kinh doanh,

đất quốc phòng an ninh...). Người sử dụng đất phải tuân thủ đúng mục đích đã được Nhà nước giao, cho thuê hoặc công nhận quyền sử dụng. Việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép và tuân thủ các quy định nghiêm ngặt. Sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm và có hiệu quả: Đất đai là tài nguyên hữu hạn và quý giá. Do đó, việc sử dụng đất phải đảm bảo phát huy tối đa công năng, hiệu quả kinh tế - xã hội trên từng diện tích đất, tránh lãng phí, bỏ hoang. Nguyên tắc này khuyến khích việc áp dụng khoa học kỹ thuật, tăng cường đầu tư để nâng cao giá trị sử dụng đất, đồng thời chống lại các hành vi sử dụng đất lãng phí hoặc kém hiệu quả. Muốn vậy phải căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và căn cứ vào mục đích sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định khi giao đất. Trong trường hợp muốn thay đổi mục đích sử dụng đất thì phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Pháp luật đất đai thể hiện nguyên tắc này như sau:

- Về mặt chủ thể, có vai trò quan trọng nhất trong việc thực hiện nguyên tắc này là Nhà nước, với vai trò là người đại diện của nhân dân trong quản lý và sử dụng đất đai. Nhà nước đóng vai trò quan trọng từ việc lập quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất. Nội dung này sẽ xác định cách thức và mục đích sử dụng đất có phù hợp với thực tiễn, có tính khả thi và có lợi ích hiệu quả hay không, từ đó tạo tiền đề cho việc sử dụng đất có hiệu quả, hợp lý, tiết kiệm, thích hợp với tính chất của từng loại đất, phù hợp với yêu cầu chung của xã hội.

- Luật Đất đai năm 2024 quy định về việc lấy ý kiến về quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất; nguyên tắc lập quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất được quy định tại Điều 35 của Luật Đất đai, theo đó, ta có thể thấy rằng, những nguyên tắc này là sự cụ thể rõ ràng về nguyên tắc sử dụng đất đai hợp lý và tiết kiệm, nhằm đạt hiệu quả kinh tế cao nhất.

- Bên cạnh đó, để đảm bảo sử dụng đất đai hợp lý và tiết kiệm, Luật Đất đai năm 2024 còn quy định cụ thể về các vấn đề giao đất, cho thuê đất, sử dụng các loại đất có hiệu quả, tiết kiệm; quy định về việc giám sát, theo dõi và đánh giá của các chủ thể; quy định về chuyển mục đích sử dụng đất; quy định về hạn mức giao đất nông nghiệp, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp; quy định khuyến khích khai thác, đưa vào sử dụng diện tích đất chưa sử dụng...

5. Nguyên tắc bảo vệ đất, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu

Đây là nguyên tắc thể hiện tầm nhìn dài hạn và trách nhiệm của Nhà nước cũng như người sử dụng đất đối với tài nguyên đất. Đất đai cần được bảo vệ khỏi các tác động tiêu cực như xói mòn, rửa trôi, bạc màu, ô nhiễm. Người sử dụng đất có nghĩa vụ thực hiện các biện pháp cải tạo, bồi bổ, làm tăng độ phì nhiêu của đất,

không được làm suy thoái, hủy hoại đất. Việc sử dụng đất phải gắn liền với bảo vệ môi trường, không gây ô nhiễm nguồn nước, không khí, không làm suy thoái đa dạng sinh học. Đồng thời, trong bối cảnh biến đổi khí hậu, pháp luật đất đai cũng cần có những quy định linh hoạt, khuyến khích các giải pháp sử dụng đất thích ứng với các hiện tượng thời tiết cực đoan, mực nước biển dâng, hạn hán, lũ lụt, đảm bảo an ninh lương thực và phát triển bền vững.

Đất đai tự nhiên dưới bàn tay lao động và sáng tạo của con người sẽ tạo ra những sản phẩm quan trọng trong đời sống và mảnh đất đó thực sự có giá trị. Nếu so sánh với một mảnh đất không có lao động kết tinh của con người thì mảnh đất đó là hoang hoá không có giá trị. Tuy nhiên, đất đai có đời sống sinh học riêng của nó. Nếu con người tác động với thái độ làm chủ, vừa biết khai thác, vừa cải tạo nó thì đất đai luôn mang lại hiệu quả kết tinh trong sản phẩm lao động của con người. Ngược lại, nếu con người bạc đãi thiên nhiên, tác động vào nó với một cách thiếu ý thức thì kết quả mang lại cho chúng ta nhiều tiêu cực. Vì vậy, việc giữ gìn, bảo vệ nguồn tài nguyên đất nhắc nhở con người biết khai thác nhưng cũng thường xuyên cải tạo và bồi bổ đất đai vì mục tiêu trước mắt và lợi ích lâu dài.

Theo Khoản 1 Điều 54 của Luật Đất đai năm 2024, nội dung bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất được quy định như sau: Phân loại các khu vực đất đã được khoanh vùng theo quy định; Tổng hợp, xác định phạm vi, mức độ cần bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất theo từng khu vực đất đã được phân loại; Lập kế hoạch và lộ trình thực hiện bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đối với các khu vực đất đã được xác định; Xác định các biện pháp kỹ thuật, giải pháp kinh tế, xã hội cùng các phân tích để lựa chọn phương án tối ưu và quyết định phương án thực hiện; Lập báo cáo kết quả thực hiện bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất; Giám sát, kiểm soát quá trình xử lý, bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất. Đồng thời, phải lập bản đồ các khu vực đất đã thực hiện bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất; xây dựng và cập nhật dữ liệu về bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai. Ngoài ra, cần kiểm soát các khu vực đất bị thoái hóa, ô nhiễm chưa được bảo vệ, cải tạo, phục hồi theo quy định bao gồm khoanh vùng, cảnh báo, không cho phép hoặc hạn chế hoạt động trên đất nhằm giảm thiểu tác động xấu đến đất.

Bên cạnh đó, Điều 55 của Luật Đất đai năm 2024 quy định một số cơ quan nhà nước có trách nhiệm tổ chức thực hiện điều tra, đánh giá đất đai, bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất, cụ thể như sau:

- Đối với tổ chức dịch vụ tư vấn điều tra, đánh giá đất đai sẽ được chính phủ quy định chi tiết việc điều tra, đánh giá đất đai, bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất và quy định điều kiện năng lực của tổ chức này.

- Đối với Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các Bộ có liên quan thực hiện các nhiệm vụ sau đây: Quy định kỹ thuật điều tra, đánh giá đất đai; kỹ thuật bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất; Xây dựng và duy trì hệ thống quan trắc; Tổ chức thực hiện, phê duyệt và công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai cả nước, các vùng kinh tế - xã hội và theo chuyên đề; Được ban hành và tổ chức thực hiện kế hoạch bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đối với các khu vực đất thoái hóa nặng liên vùng, liên tỉnh; Lên kế hoạch bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đối với khu vực đất bị ô nhiễm đặc biệt nghiêm trọng.

- Đối với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm sau đây: Tổ chức thực hiện, phê duyệt và công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai của địa phương; Lên kế hoạch xây dựng và thực hiện bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đối với các khu vực đất bị thoái hóa, ô nhiễm trên địa bàn; Cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai; Thống kê và công bố các khu vực đất bị ô nhiễm; Tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà thầu xử lý, cải tạo và phục hồi đất ở khu vực đất bị ô nhiễm trên địa bàn.

Đồng thời, kết quả điều tra, đánh giá đất đai phải được phê duyệt trong năm thực hiện kiểm kê đất đai để làm căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất các cấp. Bộ Nông nghiệp và Môi trường, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm công bố công khai kết quả điều tra, đánh giá đất đai trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

6. Nguyên tắc công khai, minh bạch về đất đai

Nguyên tắc này góp phần nâng cao hiệu quả quản lý, phòng chống tham nhũng và đảm bảo quyền lợi của người dân. Các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, giá đất, thủ tục hành chính về đất đai, kết quả giải quyết các thủ tục về đất đai phải được công khai rộng rãi để người dân và doanh nghiệp dễ dàng tiếp cận. Các quy trình, thủ tục hành chính liên quan đến đất đai phải được thực hiện một cách minh bạch, rõ ràng, giảm thiểu sự tùy tiện và tiêu cực. Điều này giúp người dân giám sát hoạt động quản lý của Nhà nước, đồng thời tăng cường niềm tin vào hệ thống pháp luật đất đai. Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Tuy nhiên, việc Nhà nước đại diện chủ sở hữu đòi hỏi trách nhiệm giải trình và công khai thông tin để nhân dân thực hiện quyền giám sát. Luật Đất đai năm 2024 đã nâng tầm nguyên tắc này, biến nó thành một nguyên tắc cơ bản quan trọng, được thể hiện rõ ràng trong các quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giá đất, tài chính đất đai và thủ tục hành chính về đất đai. Việc bổ sung Chương về "*công khai, minh bạch trong quản lý, sử dụng đất*" (Chương VIII)

trong Luật Đất đai năm 2024 là minh chứng rõ nhất. Nguyên tắc công khai, minh bạch về đất đai là một trụ cột quan trọng trong quản lý đất đai hiện đại ở Việt Nam. Việc thực hiện tốt nguyên tắc này không chỉ nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước, phòng chống tham nhũng, mà còn bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người dân, doanh nghiệp, góp phần xây dựng một môi trường đầu tư kinh doanh lành mạnh, công bằng và thúc đẩy sự phát triển bền vững của đất nước. Luật Đất đai năm 2024 với những quy định chặt chẽ hơn về công khai, minh bạch hứa hẹn sẽ mang lại những chuyển biến tích cực trong lĩnh vực này.

IV. VAI TRÒ CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI VÀ Ý NGHĨA CỦA VIỆC NGHIÊN CỨU LUẬT ĐẤT ĐAI ĐỐI VỚI LỰC LƯỢNG CẢNH SÁT NHÂN DÂN

1. Vai trò của Luật Đất đai

Luật Đất đai đóng vai trò cực kỳ quan trọng trong mọi mặt của đời sống kinh tế - xã hội, an ninh, quốc phòng và môi trường của một quốc gia. Cụ thể, vai trò của Luật Đất đai thể hiện trên các phương diện chủ yếu như sau:

Thứ nhất, Luật Đất đai là cơ sở pháp lý cho quản lý Nhà nước về đất đai

Luật Đất đai là công cụ pháp lý để Nhà nước thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý đất đai. Nó quy định các chế độ sở hữu, quản lý và sử dụng đất đai, bao gồm: Quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất, đảm bảo việc sử dụng đất đai hiệu quả, tiết kiệm, bền vững và phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội. Giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, quy định rõ ràng các thủ tục, điều kiện để Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân, cũng như việc thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội hoặc do vi phạm pháp luật. Đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đảm bảo tính pháp lý, minh bạch trong giao dịch đất đai, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Chính sách tài chính về đất đai, quy định các khoản thu, chi liên quan đến đất đai như thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, góp phần tạo nguồn thu cho ngân sách Nhà nước và điều tiết giá trị tăng thêm từ đất. Giải quyết tranh chấp đất đai, phòng chống tham nhũng, cung cấp cơ chế pháp lý để giải quyết các tranh chấp, khiếu nại liên quan đến đất đai, đồng thời tăng cường kiểm tra, giám sát nhằm ngăn chặn và xử lý các hành vi tham nhũng, lãng phí trong lĩnh vực đất đai.

Thứ hai, Luật Đất đai là cơ sở pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất

Luật Đất đai không chỉ là công cụ quản lý nhà nước về đất đai mà còn là nền tảng pháp lý quan trọng nhất để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử

dụng đất. Nó tạo ra một khuôn khổ rõ ràng, minh bạch, giúp người dân và doanh nghiệp an tâm khi tham gia vào các giao dịch liên quan đến đất đai và sử dụng tài sản này. Luật Đất đai thiết lập các quy định về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, giúp bảo hộ các quyền lợi chính đáng của họ, cụ thể như: Đảm bảo quyền được sử dụng đất một cách ổn định, lâu dài, được chuyển nhượng, thừa kế, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất... (tùy theo loại đất và đối tượng); Khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích công cộng, người dân được bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để đảm bảo cuộc sống ổn định, công bằng; Đảm bảo người dân có quyền tiếp cận các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, giá đất, giúp họ đưa ra các quyết định đúng đắn.

Luật Đất đai là một trụ cột pháp lý vững chắc, không chỉ quản lý tài nguyên đất mà còn đóng vai trò then chốt trong việc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Thông qua việc công nhận quyền sử dụng đất, quy định rõ ràng về quyền và nghĩa vụ, thiết lập cơ chế giải quyết tranh chấp và thúc đẩy minh bạch thông tin, Luật Đất đai giúp tạo ra một môi trường pháp lý ổn định, công bằng, khuyến khích người dân và doanh nghiệp yên tâm đầu tư, sản xuất kinh doanh trên đất đai, góp phần vào sự phát triển chung của xã hội.

Thứ ba, Luật Đất đai góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội

Luật Đất đai không chỉ là một văn bản pháp lý về quản lý tài nguyên đất mà còn là một công cụ mạnh mẽ để thúc đẩy phát triển kinh tế và xã hội. Vai trò này được thể hiện qua nhiều khía cạnh, từ việc tạo lập môi trường đầu tư thuận lợi đến việc đảm bảo an sinh xã hội và sử dụng tài nguyên hiệu quả. Một trong những đóng góp quan trọng nhất của Luật Đất đai đối với phát triển kinh tế là việc tạo lập môi trường pháp lý rõ ràng và minh bạch cho các hoạt động đầu tư và kinh doanh. Luật Đất đai quy định rõ ràng về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, bao gồm quyền chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp... Điều này tạo sự ổn định và tin tưởng cho các nhà đầu tư, giúp họ yên tâm bỏ vốn vào sản xuất, kinh doanh mà không lo ngại về rủi ro pháp lý liên quan đến đất đai. Các quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đấu giá quyền sử dụng đất giúp các doanh nghiệp tiếp cận đất đai một cách công bằng, minh bạch, giảm thiểu tham nhũng và tạo sân chơi bình đẳng. Luật Đất đai tạo cơ sở pháp lý cho việc thu hồi đất để xây dựng các công trình hạ tầng thiết yếu như đường giao thông, cảng biển, sân bay, khu công nghiệp, khu đô thị mới. Hạ tầng đồng bộ và hiện đại là yếu tố then chốt để thu hút đầu tư, giảm chi phí logistics và nâng cao năng lực cạnh tranh của nền kinh tế.

Bên cạnh vai trò kinh tế, Luật Đất đai còn có ý nghĩa quan trọng trong việc đảm bảo an sinh xã hội và công bằng. Việc Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân giúp họ có tài sản được pháp luật bảo vệ, tạo điều kiện để tiếp cận các khoản vay ngân hàng phục vụ sản xuất, kinh doanh hoặc giải quyết các nhu cầu cuộc sống. Khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, Luật Đất đai quy định về chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thỏa đáng. Điều này giúp người dân bị ảnh hưởng ổn định cuộc sống, có điều kiện chuyển đổi ngành nghề, góp phần giảm thiểu tác động tiêu cực của quá trình đô thị hóa và phát triển. Luật Đất đai cũng có các quy định liên quan đến việc hỗ trợ đất ở cho các đối tượng chính sách, người nghèo, góp phần giải quyết vấn đề nhà ở, nâng cao chất lượng cuộc sống cho các tầng lớp dân cư. Luật có các quy định về việc bảo vệ quyền lợi của đồng bào dân tộc thiểu số trong việc sử dụng đất, đảm bảo đất sản xuất, đất ở, giữ gìn bản sắc văn hóa.

Thứ tư, Luật Đất đai góp phần bảo vệ môi trường và phát triển bền vững

Luật Đất đai đóng vai trò then chốt trong việc bảo vệ môi trường và thúc đẩy phát triển bền vững tại Việt Nam. Nó không chỉ là công cụ pháp lý để quản lý việc sử dụng đất mà còn là nền tảng để hài hòa các lợi ích kinh tế, xã hội và môi trường, cụ thể như: Khuyến khích các hình thức sử dụng đất tối ưu, tránh lãng phí, hoang hóa; Quy định các biện pháp bảo vệ đất, làm tăng độ màu mỡ của đất, xử lý đất bị ô nhiễm, phục hồi đất bị thoái hóa; Đảm bảo các quy định về sử dụng đất phù hợp với tình hình biến đổi khí hậu, bảo vệ môi trường tự nhiên.

Một trong những đóng góp quan trọng nhất của Luật Đất đai là quy định về quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất. Các quy định này yêu cầu việc sử dụng đất phải được lập kế hoạch một cách khoa học, dựa trên đánh giá tác động môi trường đảm bảo phân bổ đất hợp lý cho các mục đích khác nhau như nông nghiệp, công nghiệp, đô thị, lâm nghiệp và đất bảo tồn. Quy hoạch giúp hạn chế tình trạng chuyển đổi mục đích sử dụng đất tự phát, gây ô nhiễm, xói mòn, bạc màu đất và phá vỡ hệ sinh thái. Luật quy định rõ ràng về các loại đất cần được bảo vệ nghiêm ngặt như đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, đất ngập nước, đất có giá trị đa dạng sinh học cao, hạn chế việc khai thác, chuyển đổi mục đích sử dụng đất tại các khu vực này. Đất được quy hoạch cho các dự án phát triển năng lượng tái tạo, nông nghiệp sạch, khu công nghiệp sinh thái, góp phần giảm thiểu ô nhiễm và sử dụng tài nguyên hiệu quả.

2. Ý nghĩa của việc nghiên cứu Luật Đất đai đối với lực lượng Cảnh sát nhân dân

a. Về phương diện lý luận

Thứ nhất, nghiên cứu Luật Đất đai giúp cán bộ, chiến sĩ Cảnh sát nhân dân nắm vững cơ sở pháp lý và bản chất của quan hệ đất đai. Hiểu rõ đất đai là tài sản đặc biệt, thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Việc nắm vững các khái niệm, nguyên tắc quản lý, sử dụng đất (quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư...) là cơ sở để phân tích, đánh giá đúng bản chất các hành vi vi phạm pháp luật liên quan đến đất đai.

Thứ hai, nghiên cứu Luật Đất đai giúp cán bộ, chiến sĩ Cảnh sát nhân dân xác định vai trò của đất đai trong lĩnh vực bảo đảm an ninh trật tự. Nghiên cứu cho thấy đất đai không chỉ là yếu tố kinh tế mà còn là vấn đề an ninh chính trị, trật tự xã hội quan trọng. Các tranh chấp, khiếu kiện, vi phạm pháp luật đất đai có thể gây ra những điểm nóng, phức tạp, ảnh hưởng đến an ninh nông thôn, an ninh đô thị. Hiểu rõ mối liên hệ này giúp lực lượng Cảnh sát nhân dân nhìn nhận vấn đề một cách toàn diện và có định hướng phòng ngừa, đấu tranh hiệu quả.

Thứ ba, nghiên cứu Luật Đất đai giúp cán bộ, chiến sĩ Cảnh sát nhân dân phát triển tư duy pháp lý trong phòng, chống tội phạm: Luật Đất đai quy định các hành vi bị nghiêm cấm và là cơ sở để xây dựng các tội danh liên quan đến đất đai trong Bộ luật Hình sự. Nghiên cứu giúp lực lượng Cảnh sát nhân dân nắm vững các dấu hiệu pháp lý của tội phạm trong lĩnh vực đất đai, từ đó xây dựng lý luận về phương pháp nhận diện, phân loại, và đấu tranh với các loại tội phạm này.

Thứ tư, nghiên cứu Luật Đất đai giúp cán bộ, chiến sĩ Cảnh sát nhân dân tham gia xây dựng, hoàn thiện hệ thống pháp luật: Thông qua việc nghiên cứu, tổng kết thực tiễn áp dụng Luật Đất đai trong công tác phòng chống tội phạm, lực lượng Cảnh sát nhân dân có thể đưa ra những đánh giá, kiến nghị về những kẽ hở pháp lý, những quy định còn chồng chéo, chưa rõ ràng, từ đó góp phần vào việc hoàn thiện hệ thống pháp luật đất đai và các văn bản hướng dẫn liên quan, tạo cơ sở pháp lý vững chắc hơn cho công tác bảo đảm an ninh trật tự.

b. Về phương diện thực tiễn

Thứ nhất, việc nghiên cứu Luật Đất đai góp phần nâng cao năng lực nghiệp vụ phòng, chống tội phạm và vi phạm pháp luật.

Luật Đất đai là cơ sở để lực lượng Cảnh sát nhân dân hiểu rõ các hành vi bị cấm, các quy định về quản lý và sử dụng đất. Trên cơ sở đó, lực lượng Cảnh sát nhân dân có thể nhận diện các tội phạm như lấn chiếm đất, hủy hoại đất, vi phạm

các quy định về quản lý đất đai, hay các hành vi lợi dụng chức vụ, quyền hạn để trục lợi từ đất đai (tham nhũng, hối lộ). Kiến thức này giúp lực lượng Cảnh sát nhân dân thu thập chứng cứ, điều tra, xử lý đúng người, đúng tội, đúng pháp luật. Bên cạnh đó, nắm vững Luật Đất đai có giúp lực lượng Cảnh sát nhân dân giải quyết hiệu quả những vấn đề liên quan đến an ninh trật tự phát sinh từ các vụ tranh chấp, khiếu kiện đất đai: Nhiều vụ việc phức tạp về an ninh, trật tự có nguồn gốc từ tranh chấp đất đai. Việc nắm vững Luật Đất đai giúp lực lượng Cảnh sát nhân dân nhận biết các điểm nóng, kịp thời tham mưu cho cấp ủy, chính quyền địa phương giải quyết dứt điểm các mâu thuẫn, không để phát sinh thành các vụ việc phức tạp, gây rối trật tự công cộng, tụ tập đông người trái phép. Bên cạnh đó, trong quá trình điều tra các vụ án kinh tế, tham nhũng, hoặc các vụ án có liên quan đến tài sản là đất đai, lực lượng Cảnh sát nhân dân cần hiểu rõ các quy định về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, quy trình giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, định giá đất...và các quy định khác có liên quan để phục vụ công tác điều tra, kê biên, phong tỏa, xử lý tài sản đúng pháp luật.

Thứ hai, việc nghiên cứu Luật Đất đai giúp lực lượng Cảnh sát nhân dân thực hiện tốt nhiệm vụ bảo đảm an ninh, trật tự xã hội. Đất đai luôn là một vấn đề nhạy cảm, có thể gây ra bất ổn xã hội nếu không được quản lý chặt chẽ. Việc nắm vững Luật Đất đai giúp lực lượng Cảnh sát nhân dân chủ động trong việc quản lý địa bàn, phát hiện sớm các dấu hiệu vi phạm, mâu thuẫn, từ đó áp dụng các biện pháp nghiệp vụ, tuyên truyền, vận động hoặc xử lý hành chính, hình sự kịp thời, góp phần giữ vững ổn định chính trị, trật tự xã hội. Các thế lực thù địch, phân tử xấu thường lợi dụng các vấn đề khiếu kiện, tranh chấp đất đai để kích động quần chúng, gây mất đoàn kết, chia rẽ nội bộ, thậm chí tổ chức các hoạt động gây rối, biểu tình chống phá Nhà nước. Nắm vững Luật Đất đai giúp lực lượng Cảnh sát nhân dân nhận diện âm mưu, thủ đoạn của các đối tượng này, kịp thời ngăn chặn và xử lý hiệu quả.

Thứ ba, việc nghiên cứu Luật Đất đai giúp lực lượng Cảnh sát nhân dân nâng cao hiệu quả công tác quản lý hành chính về trật tự xã hội. Các giao dịch về đất đai (mua bán, chuyển nhượng, cho thuê) thường kéo theo sự thay đổi về cư trú, nhân khẩu. Lực lượng Cảnh sát nhân dân cần nắm vững Luật Đất đai để phối hợp với các cơ quan chức năng trong việc quản lý dân cư, kiểm soát di biến động dân số, phục vụ công tác đăng ký, quản lý hộ khẩu, tạm trú, tạm vắng. Bên cạnh đó, lực lượng Cảnh sát nhân dân là một trong những lực lượng gần dân nhất. Việc hiểu sâu Luật Đất đai giúp cán bộ, chiến sĩ làm tốt công tác tuyên truyền, phổ biến các quy định pháp luật về đất đai cho nhân dân, nâng cao ý thức chấp hành pháp luật, giảm thiểu các hành vi vi phạm do thiếu hiểu biết.

Thứ tư, việc nghiên cứu Luật Đất đai giúp lực lượng Cảnh sát nhân dân bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nhà nước và nhân dân. Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý. Việc nắm vững Luật Đất đai giúp lực lượng Cảnh sát nhân dân tham gia bảo vệ tài sản đặc biệt này của Nhà nước, ngăn chặn các hành vi lấn chiếm, sử dụng đất sai mục đích, gây thất thoát tài sản công. Trong nhiều trường hợp, người dân bị xâm phạm quyền lợi về đất đai do các hành vi vi phạm pháp luật hoặc do thiếu hiểu biết lực lượng Cảnh sát nhân dân có thể sử dụng kiến thức về Luật Đất đai để hướng dẫn người dân thực hiện các thủ tục tố giác, tố cáo, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của họ theo quy định.

Tóm lại, nghiên cứu Luật Đất đai không chỉ cung cấp cho lực lượng Cảnh sát nhân dân một hệ thống kiến thức pháp lý chuyên sâu mà còn là công cụ thực tiễn hữu hiệu để thực hiện tốt nhiệm vụ bảo vệ an ninh quốc gia, giữ gìn trật tự an toàn xã hội, và đấu tranh phòng, chống các loại tội phạm, đặc biệt là tội phạm trong lĩnh vực đất đai vốn đang diễn biến ngày càng phức tạp.

Chương 4

MỘT SỐ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI

I. CHẾ ĐỘ SỞ HỮU TOÀN DÂN, CHẾ ĐỘ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI

1. Chế độ sở hữu toàn dân về đất đai

a. Khái niệm chế độ sở hữu toàn dân về đất đai

Điều 4 của Luật Đất đai năm 2013 ghi nhận: Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này. Luật Đất đai năm 2024 tiếp tục khẳng định: “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này”⁷¹.

Chế độ sở hữu toàn dân về đất đai là chế độ sở hữu chung của toàn xã hội; các cơ quan nhà nước với tư cách là đại diện pháp lý, được giao quyền thống nhất quản lý trên toàn bộ lãnh thổ quốc gia và giao cho người sử dụng đất một số quyền quan trọng, phù hợp với định hướng xã hội chủ nghĩa của nền kinh tế thị trường nước ta. Chế độ sở hữu toàn dân về đất đai, cần được coi là tuyên ngôn chính trị về chế độ sở hữu, chứ không phải đơn thuần chỉ là một định chế pháp lý. Trong chế độ sở hữu toàn dân về đất đai, cần phải phân biệt rõ đất đai nói chung và từng thửa đất hay từng mảnh đất nói riêng thuộc hai phạm trù khác nhau, do đó trên thực tế Nhà nước không quốc hữu hóa các mảnh đất hay thửa đất cụ thể của người dân. Về mặt pháp lý, Nhà nước chỉ can thiệp vào hai khía cạnh của quyền sở hữu đất đai, đó là kiểm soát quyền sử dụng đất và thực thi quyền định đoạt đất đai khi cần thiết, bảo đảm lợi ích chung, không tước đoạt hay giành quyền của các chủ thể sử dụng đất.

Từ những phân tích, lập luận trên đây, khái niệm về chế độ sở hữu toàn dân về đất đai được hiểu như sau: *Chế độ sở hữu toàn dân về đất đai là một khái niệm pháp lý gồm tổng hợp các quy phạm pháp luật điều chỉnh các quan hệ sở hữu đất đai trong đó xác nhận, quy định và bảo vệ quyền đại diện chủ sở hữu của Nhà nước trong việc chiếm hữu, sử dụng và định đoạt đất đai.*

⁷¹ Điều 12 của Luật Đất đai năm 2024

b. Cơ sở của việc xây dựng chế độ sở hữu toàn dân về đất đai

- Cơ sở lý luận

Đất là tài nguyên thiên nhiên, đất đai xuất hiện, tồn tại ngoài ý chí và nhận thức của con người, là sản phẩm của tự nhiên, có trước lao động, là điều kiện tự nhiên của lao động; đất đai là lãnh thổ quốc gia; đất đai là tài sản quý hiếm, có giới hạn; đất đai là tư liệu sản xuất không thể thay thế trong sản xuất nông lâm, ngư nghiệp; đất đai là di sản của các thế hệ loài người.

Các nhà kinh điển của chủ nghĩa Mác- Lênin luôn khẳng định: Trong chế độ tư hữu về tư liệu sản xuất thì chế độ tư hữu về ruộng đất là vô lý nhất và quyền tư hữu về ruộng đất là hoàn toàn vô lý. C.Mac cho rằng, loài người không tạo ra đất đai, nó rõ ràng là có trước con người. Vì thế không một ai có quyền sở hữu đất đai. Tiếp tục kế thừa và phát triển những nhận định trên của C.Mac, V.I.Lênin đã đi đến kết luận rất khoa học về sự cần thiết phải quốc hữu hóa đất đai để xóa bỏ địa tô tuyệt đối nhằm mở đường cho sự phát triển lực lượng sản xuất trong nông nghiệp. Sau khi Cách mạng Tháng Mười Nga thắng lợi, chính V.I. Lênin đã soạn thảo và ban hành hai Sắc lệnh đầu tiên của Chính quyền Xô-viết là Sắc lệnh về hòa bình và Sắc lệnh về ruộng đất. Trong Sắc lệnh về ruộng đất đó, phạm trù “sở hữu toàn dân về đất đai” ở nước Nga xô-viết đã được luật hóa.

Chủ nghĩa Mác - Lênin cho rằng mục tiêu của chủ nghĩa cộng sản là xóa bỏ chế độ tư hữu về tư liệu sản xuất, trong đó có chế độ tư hữu về đất đai. Việt Nam xây dựng chủ nghĩa xã hội dựa trên nền tảng học thuyết của chủ nghĩa Mác - Lênin, vì vậy việc xác lập chế độ công hữu về tư liệu sản xuất và chế độ sở hữu toàn dân về đất đai là phù hợp về phương diện lý luận. Đồng thời, việc xây dựng chủ nghĩa xã hội và phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, với vai trò chủ đạo của kinh tế nhà nước, tất yếu đòi hỏi phải dựa trên nền tảng của chế độ công hữu về tư liệu sản xuất và chế độ sở hữu toàn dân về đất đai.

Vấn đề sở hữu đất đai, ở mỗi quốc gia khác nhau thì cũng có những quy định khác nhau. Ở Việt Nam, Luận cương chính trị năm 1930, Đảng ta xác định: “*Quyền sở hữu ruộng đất thuộc về chính phủ công nông*”, tiếp theo đó Chính cương vắn tắt của Đảng cũng khẳng định: “*Thâu hết ruộng đất của đế quốc chủ nghĩa làm công chia cho cho dân cày nghèo*”. Có thể nói đây chính là nền móng quan điểm của Đảng Cộng sản Việt Nam về chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai - tư liệu sản xuất quan trọng bậc nhất này. Đảng đã lãnh đạo Nhân dân vượt lên bao gian khổ, hy sinh làm nên thắng lợi của Cách mạng tháng Tám năm 1945.

Giành được độc lập, chính quyền đã quy định bãi bỏ những luật lệ bất công của chế độ thực dân, phong kiến.

- Cơ sở thực tiễn

Gần 40 năm đổi mới, từ 1986 đến nay là một giai đoạn lịch sử quan trọng trong sự nghiệp xây dựng và bảo vệ đất nước của Việt Nam. Nghị quyết Đại hội Đại biểu toàn quốc Đảng Cộng sản Việt Nam từ khoá VI (1986) đến Khóa XIII (2021) đã xác định đường lối đổi mới, xây dựng nền kinh tế thị trường, định hướng xã hội chủ nghĩa, đẩy mạnh công nghiệp hoá - hiện đại hoá đất nước, củng cố quốc phòng an ninh, hội nhập kinh tế thế giới. Trong thời kỳ đổi mới, các Nghị quyết của Đảng đều ghi nhận các quan điểm, chủ trương, chính sách đất đai và quản lý đất đai. Đây là những định hướng quan trọng để Nhà nước xây dựng thể chế, chính sách, pháp luật đất đai đáp ứng yêu cầu xây dựng phát triển đất nước trong từng thời kỳ, đặc biệt trong điều kiện phát triển kinh tế thị trường hiện đại, đầy đủ, hội nhập quốc tế hiện nay. Nghị quyết Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XI của Đảng (năm 2011) chỉ rõ: *“Đổi mới hoàn thiện luật pháp, cơ chế, chính sách về sở hữu đối với đất đai, tài nguyên, vốn và các tài sản công khác để... đất đai, tài nguyên, vốn, tài sản do Nhà nước đại diện chủ sở hữu được giao cho các chủ thể thuộc mọi thành phần kinh tế sử dụng theo nguyên tắc hiệu quả”*⁷². Nghị quyết số 19/NQ-TW, Hội nghị Trung ương 6, Khóa XI (2012) đã xác định: *“Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Quyền sử dụng đất là một loại tài sản và hàng hoá đặc biệt, nhưng không phải là quyền sở hữu, được xác định cụ thể phù hợp với từng loại đất, từng đối tượng và hình thức giao đất, cho thuê đất...”*⁷³.

Trong thực tiễn của quá trình xây dựng đất nước, chế độ sở hữu toàn dân về đất đai đã bảo đảm và phát huy được tính ưu việt sau:

Thứ nhất, nguyên tắc tổ chức, hoạt động của Nhà nước: Tất cả quyền lực nhà nước thuộc về Nhân dân nên đất đai thuộc sở hữu toàn dân là một tất yếu. Đất đai là thành quả của sự nghiệp giữ nước và dựng nước lâu dài của cả dân tộc, không thể để cho một số người nào đó có quyền độc chiếm sở hữu. Đất đai thuộc sở hữu toàn dân và được sử dụng phục vụ cho mục đích chung, lợi ích chung của toàn dân. Chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai hạn chế được tình trạng đầu cơ đối

⁷² Đảng Cộng sản Việt Nam (2011), *Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XI*, Nxb CTQG-ST, Hà Nội, Tr.207.

⁷³ Đảng Cộng sản Việt Nam, *Nghị quyết số 19/NQ-TW, Hội nghị Trung ương 6 Khóa XI, ngày ngày 31/10/2012 về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại.*

với đất đai, nhất là đối với đất nông nghiệp. “*Vì đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là thành quả của quá trình đấu tranh dựng nước và giữ nước của dân tộc ta; trải qua nhiều thế hệ, nhân dân ta đã tốn bao công sức và xương máu mới khai thác, bồi đắp, cải tạo và bảo vệ được vốn đất đai như ngày nay*”⁷⁴.

Thứ hai, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do nhà nước là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý là điều kiện hết sức quan trọng trong giai đoạn đất nước ta thực hiện sự nghiệp công nghiệp hóa và hiện đại hóa đất nước. Ngoài hình thức sở hữu toàn dân thì không có một hình thức nào có thể đưa đất nước vào con đường đẩy mạnh sự nghiệp công nghiệp hóa- hiện đại hóa đất nước. Hình thức sở hữu này đã bảo đảm điều kiện thuận lợi nhất để Nhà nước ta thực hiện việc quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên toàn lãnh thổ, để xây dựng và phát triển đất nước.

Thứ ba, đất đai thuộc sở hữu toàn dân phù hợp với định hướng xã hội chủ nghĩa của nền kinh tế thị trường Việt Nam, tạo điều kiện cho người sử dụng đất nâng cao giá trị sử dụng đất, phát huy nguồn lực đất đai phục vụ phát triển kinh tế, thỏa mãn nhu cầu và lợi ích chính đáng của mình. Chế độ sở hữu này bảo đảm được sự bình đẳng, tính công bằng trong việc Nhà nước thực hiện thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất. Đất đai không thể tập trung trong tay của các “chủ đất”, “địa chủ” như thời thực dân phong kiến và nông dân có quyền chiếm hữu, sử dụng đất đai của mình. Điều này đã ngăn chặn được xu hướng dùng quyền sở hữu đất để nô dịch lao động. Qua nhiều lần sửa đổi, Luật Đất đai năm 2013, kể đến là Luật Đất đai năm 2024 đã mở rộng thời hạn giao đất nông nghiệp cho cá nhân sản xuất nông nghiệp. Cụ thể, nâng thời hạn giao đất nông nghiệp trong hạn mức đối với cá nhân từ 20 năm lên 50 năm. Luật cũng mở rộng hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất cá nhân đáp ứng yêu cầu tích tụ đất đai phục vụ sản xuất nông nghiệp theo hướng hiện đại phù hợp với đường lối phát triển nông nghiệp, nông thôn.

Thứ tư, đất đai thuộc sở hữu toàn dân giúp cho đất nước phát huy được nguồn lực đất đai phục vụ cho nhiệm vụ bảo đảm quốc phòng, an ninh. Nền quốc phòng toàn dân và an ninh nhân dân không thể được bảo đảm khi đất đai của quốc gia, đất nước thuộc nhiều hình thức sở hữu. Nhà nước không thể điều hành, quản lý và huy động được đất đai vào việc thực hiện nhiệm vụ quốc phòng và an ninh của đất nước. “*Đất đai thuộc sở hữu toàn dân đã giúp cho đất nước phát huy được nguồn lực từ đất đai cho phát triển kinh tế- xã hội, góp phần bảo đảm công bằng và ổn định xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh...*”⁷⁵

⁷⁴ Báo cáo thẩm tra Dự án Luật Đất đai năm 1993 của Ủy ban Pháp luật Quốc hội khóa IX.

⁷⁵ Phát biểu của Thủ tướng Phạm Minh Chính khai mạc Hội nghị Tổng kết 10 năm thực hiện Nghị quyết số 19 Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XI, “*về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy*

Thứ năm, sở hữu toàn dân về đất đai, do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý là điều kiện cần thiết và quan trọng để Nhà nước có thể thực hiện vai trò kiểm soát và quản lý nguồn đất đai cũng như điều tiết các quan hệ lợi ích đất đai có lợi cho quốc gia, cho người sử dụng đất trực tiếp. Sự kiểm tra, quản lý và điều tiết này của Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam sẽ bảo đảm được công bằng, sự bình đẳng trong xã hội. Sự điều tiết này phần nào có thể khắc phục được những vấn đề liên quan đến sự phân hóa giàu nghèo về thu nhập từ đất đai. Mặt khác, sở hữu toàn dân cũng tạo thuận lợi cho quản lý nhà nước bằng thẩm quyền quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, tạo ra những điều kiện trong việc hoạch định chính sách vĩ mô, xây dựng nền tảng các cơ sở vật chất kỹ thuật, hạ tầng đáp ứng những đòi hỏi của công cuộc xây dựng chủ nghĩa xã hội trên đất nước ta.

Thứ sáu, sở hữu toàn dân về đất đai đem lại nhiều lợi ích phù hợp với điều kiện lịch sử cụ thể của Việt Nam. Chế độ sở hữu toàn dân còn đem lại nhiều lợi ích phù hợp với đặc thù của nước ta. Chế độ sở hữu toàn dân nhấn mạnh quyền của người dân trong sử dụng quyền của mình để cùng nhau giải quyết các vấn đề bất đồng trong sử dụng và phân chia lợi ích từ đất. Bởi vì, với chế độ pháp quyền xã hội chủ nghĩa, người dân có quyền cùng nhau xây dựng Hiến pháp quy định về cung cách sống chung và quyền hạn của Nhà nước trong xã hội. Với việc quy định chế độ sở hữu toàn dân về đất đai trong Hiến pháp, khi đa số công dân bị bất lợi trong phân chia lợi ích từ đất đai, họ có thể yêu cầu Nhà nước sửa Luật Đất đai phục vụ mục đích chung của công dân, sửa chữa những bất công bằng trong phân phối lợi ích từ đất đai do cơ chế thị trường đem lại. Nếu Hiến pháp tuyên bố sở hữu tư nhân về đất đai thì nhân danh quyền chủ sở hữu, bộ phận nhỏ dân cư sở hữu nhiều đất đai sẽ không cho phép đa số còn lại thay đổi chế độ phân phối lợi ích từ đất đai.

c. Chủ thể quyền sở hữu toàn dân về đất đai

Với tư cách là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thực hiện quyền định đoạt đất đai. Quyền sở hữu đại diện của Nhà nước mang tính chất duy nhất và tuyệt đối.

- Tính duy nhất thể hiện, pháp luật không cho phép tồn tại bất cứ hình thức sở hữu nào khác ngoài hình thức sở hữu toàn dân về đất đai do Nhà nước là người đại diện. Điều này có nghĩa là đất đai luôn thuộc về chủ thể nhất định là Nhà nước

mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại”.

và pháp luật không cho phép có bất kỳ một hành vi nào xâm phạm quyền định đoạt đất đai của Nhà nước. Ở Việt Nam, ngoài Nhà nước ra không có bất kỳ tổ chức, cá nhân nào khác là người đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai.

- Tính tuyệt đối thể hiện qua toàn bộ vốn đất đai trong phạm vi cả nước dù đã được giao hay chưa được giao cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào sử dụng đều thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Hơn nữa, dù đất đai do bất cứ ai sử dụng và sử dụng vào bất kỳ mục đích gì thì cũng đều phải tuân thủ các quy định của Nhà nước.

d. Khách thể của quyền sở hữu toàn dân về đất đai

Khách thể của quyền sở hữu toàn dân về đất đai là toàn bộ vốn đất đai nằm trong phạm vi lãnh thổ quốc gia, bao gồm đất liền, hải đảo và lãnh hải. Khoa học pháp lý nước ta quan niệm đất đai là khách thể đặc biệt của quyền sở hữu toàn dân về đất đai. Quan niệm này ra đời dựa trên những lập luận cơ bản sau đây:

Thứ nhất, về nguồn gốc phát sinh: Đất đai là “tài sản” đặc biệt do thiên nhiên tạo ra, có trước khi con người xuất hiện trên trái đất. Nó được coi là tặng vật của thiên nhiên ban cho con người, mọi người sinh ra đều có quyền bình đẳng trong tiếp cận, sử dụng đất và có trách nhiệm bồi bổ, cải tạo, bảo vệ đất đai để truyền lại cho các thế hệ tương lai. Hơn nữa, trong quá trình sử dụng, sự tác động của con người đối với đất đai chỉ làm tăng hoặc giảm độ màu mỡ của đất mà thôi, chứ không làm cho đất đai bị mất đi.

Thứ hai, đất đai thuộc nhóm tài nguyên hạn chế của quốc gia và có vai trò vô cùng quan trọng không chỉ liên quan trực tiếp đến lợi ích của mỗi cá nhân, cộng đồng xã hội mà còn ảnh hưởng lớn đến lợi ích của Nhà nước. Chính vì vậy, nó chỉ là khách thể duy nhất của quyền sở hữu toàn dân về đất đai do Nhà nước đại diện chủ sở hữu.

e. Nội dung của quyền sở hữu toàn dân về đất đai

Chế độ sở hữu được coi là một nhân tố của quan hệ kinh tế, quyết định đặc điểm, tính chất của quan hệ sản xuất. Chế độ sở hữu thậm chí còn được coi là tiêu chí để đánh giá tiêu chuẩn kinh tế và xã hội hóa. Là cơ sở xác lập mối quan hệ giữa các bên trong việc chiếm hữu, kiểm soát và định đoạt tài sản, quyền sở hữu thể hiện bản chất của một chế độ xã hội. Dưới góc độ pháp lý, quyền sở hữu là tập hợp các quyền: chiếm hữu, sử dụng và định đoạt tài sản của chủ sở hữu theo quy định từ Điều 186 đến Điều 196 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Quyền chiếm hữu đất đai

Quyền chiếm hữu đất đai là quyền của Nhà nước với tư cách đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai nắm giữ toàn bộ vốn đất đai trong phạm vi cả nước. Dưới góc độ pháp lý, quyền chiếm hữu đất đai có ý nghĩa rất quan trọng, bởi lẽ nó là cơ sở đầu tiên để xác lập quyền sử dụng và quyền định đoạt đất đai. Nhà nước thực hiện quyền chiếm hữu đất đai một cách gián tiếp thông qua các hoạt động vừa mang tính kỹ thuật, nghiệp vụ, vừa mang tính pháp lý như đo đạc, khảo sát, đánh giá và phân hạng đất để nắm được hiện trạng sử dụng đất đai trên phạm vi cả nước và từng địa phương; hệ thống hồ sơ địa chính, bản đồ địa chính, sổ sách địa chính và các tài liệu về địa chính khác để nắm được sự phân bố đất đai, hiện trạng sử dụng đất ở các địa phương; hoạt động đăng ký quyền sử dụng đất, thống kê, kiểm kê đất đai... để nắm được biến động đất đai qua các thời kỳ.

- Quyền sử dụng đất đai

Với tư cách là đại diện chủ sở hữu, Nhà nước thực hiện các quyền năng của mình được quy định tại Điều 13 của Luật Đất đai năm 2024. Những quyền năng này được Nhà nước thực hiện thông qua hệ thống cơ quan quyền lực nhà nước và cơ quan hành chính nhà nước ở Trung ương và địa phương. Tuy nhiên, nếu chỉ dừng lại ở việc Nhà nước là đại diện chủ sở hữu thực hiện những quyền năng nêu trên thì quyền sở hữu toàn dân vẫn chưa được hiện thực hóa một cách triệt để, bởi lẽ, trong trường hợp này, đất đai vẫn chưa được đưa vào khai thác, sử dụng để tạo ra của cải vật chất, đáp ứng các nhu cầu vật chất và tinh thần của cá nhân, tổ chức trong xã hội. Trong khi đó, rất nhiều chủ thể trong xã hội, đặc biệt là các doanh nghiệp đang hằng ngày, hằng giờ cần đến đất như một yếu tố không thể thiếu của hoạt động sản xuất, kinh doanh. Và để có được đất thì các chủ thể này cần phải được Nhà nước giao đất. Nhưng được giao đất mà không có quyền năng gì đối với đất được giao thì các chủ thể này cũng không thể có tác động gì đối với đất để thoả mãn các nhu cầu của mình. Vì vậy, các chủ thể này phải có những quyền năng nhất định đối với đất được giao và các quyền năng này phải được Nhà nước thông qua pháp luật mà ghi nhận và bảo đảm thực hiện.

Dưới góc độ tài sản, quyền sử dụng đất được xem là tài sản theo quy định của pháp luật và được coi là quyền tài sản. Quyền sử dụng đất mang tính gián tiếp và trừu tượng thì ngược lại, quyền sử dụng đất của người sử dụng đất lại mang tính trực tiếp và cụ thể. Quyền sử dụng đất của các tổ chức, cá nhân được xác lập từ sự “trao quyền” của nhà nước. Quyền sử dụng đất là quyền khai thác các thuộc

tính có ích của đất đai để phục vụ cho các mục tiêu phát triển kinh tế-xã hội của đất nước. Xét về khía cạnh kinh tế, quyền sử dụng đất có ý nghĩa quan trọng vì nó làm thỏa mãn các nhu cầu và mang lại lợi ích vật chất cho các chủ sử dụng trong quá trình sử dụng đất.

- Quyền định đoạt đất đai

Quyền định đoạt đất đai là quyền quyết định số phận pháp lý của đất đai. Đây là quyền rất quan trọng và chỉ có Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai mới được thực hiện quyền định đoạt đất đai. Đất đai là tài sản đặc biệt khác với tài sản thông thường nên Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai thực hiện quyền định đoạt đất đai không giống với việc định đoạt tài sản của các chủ sở hữu khác. Trong luật dân sự, các chủ sở hữu thường chấm dứt quyền sở hữu chủ của mình đối với vật bằng việc quyết định số phận pháp lý và số phận thực tế thông qua các giao dịch dân sự và hình thức pháp lý là những hợp đồng dân sự như hợp đồng mua bán; tặng cho tài sản... Còn Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai chỉ được thực hiện việc quyết định số phận pháp lý của đất thông qua các hình thức pháp lý là quyết định giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất... chứ không có quyền định đoạt số phận thực tế của đất đai. Dù đất đai đã được giao cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào sử dụng thì trên thực tế vẫn thuộc sở hữu của toàn dân và chịu sự quản lý của Nhà nước.

Tóm lại, chỉ có Nhà nước với vai trò đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai mới có quyền định đoạt đất đai. Các tổ chức, cá nhân là người sử dụng đất được Nhà nước bảo hộ các quyền và lợi ích hợp pháp nhưng không có quyền định đoạt đất đai. Mọi hành vi xâm phạm đến quyền định đoạt đất đai của Nhà nước thì sẽ căn cứ vào tính chất và mức độ vi phạm của hành vi mà Nhà nước quyết định các biện pháp xử lý thích đáng, phù hợp với quy định của Luật Đất đai.

2. Chế độ quản lý nhà nước về đất đai

a. Khái niệm, đặc điểm quản lý nhà nước về đất đai

Quản lý nhà nước đối với đất đai là một thuật ngữ được sử dụng phổ biến trong các văn bản pháp luật đất đai. Tuy nhiên, Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013 và kể cả Luật Đất đai năm 2024, trong phần giải thích thuật ngữ lại không đề cập đến khái niệm này. Trên cơ sở tìm hiểu khái niệm về quản lý nhà nước nói chung và các quy định của pháp luật đất đai, chúng ta có thể đưa ra quan niệm về quản lý nhà nước đối với đất đai như sau: *Quản lý nhà nước đối với đất*

*đai là hoạt động của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật trong việc xây dựng và tổ chức thực hiện trên thực tế các chính sách của Nhà nước về lĩnh vực đất đai*⁷⁶.

Bên cạnh những đặc điểm của quản lý nhà nước nói chung, quản lý nhà nước về đất đai còn mang một số đặc trưng có bản sau đây:

Thứ nhất, trong điều kiện kinh tế thị trường và hội nhập quốc tế, quản lý nhà nước về đất đai tiếp cận và vận hành trên quan điểm quản lý tổng hợp các nguồn tài nguyên thiên nhiên vì sự phát triển bền vững - đây là quan điểm được thừa nhận rộng rãi trên thế giới đặt trong bối cảnh ô nhiễm môi trường và sự biến đổi khí hậu toàn cầu đang đe dọa nghiêm trọng đến cuộc sống của con người. Điều này có nghĩa là quản lý đất đai không chỉ quan tâm đến khía cạnh kinh tế của đất đai mà còn chú trọng đến việc bảo vệ, bồi bổ đất đai. Hay nói cách khác, trong chiến lược, chính sách quản lý đất đai, quy hoạch đất đai phải lồng ghép trong quản lý đất đai, quy hoạch đất đai phải lồng ghép vấn đề bảo vệ môi trường; thực hiện quá trình "*sinh thái hóa*" trong quản lý đất đai.

Thứ hai, quản lý nhà nước về đất đai mang tính chất quản lý tổng hợp đa ngành, đa lĩnh vực. Trong quản lý đất đai, Nhà nước vừa sử dụng các công cụ chính sách, luật pháp vừa sử dụng công cụ kinh tế vừa sử dụng công cụ kỹ thuật vừa sử dụng biện pháp tuyên truyền, giáo dục, truyền thông nâng cao nhận thức cộng đồng về việc bảo vệ đất đai, sử dụng có hiệu quả, tiết kiệm đất đai... Trong quản lý đất đai, Nhà nước sử dụng phương thức quản lý, cách thức tiếp cận đa ngành, đa lĩnh vực kết hợp giữa quản lý chuyên môn, chuyên sâu của từng lĩnh vực với quản lý tổng hợp đa lĩnh vực.

Thứ ba, quản lý nhà nước về đất đai hướng tới việc xây dựng một nền quản trị đất đai hiện đại. Đây là quá trình chuyển từ nền quản lý đất đai mang tính mệnh lệnh hành chính, chú trọng đến việc tạo thuận lợi cho các cơ quan quản lý và coi trọng lợi ích của Nhà nước, của xã hội sang nền quản lý đất đai mang tính phục vụ. Theo đó, Nhà nước là một tổ chức cung cấp các dịch vụ công về đất đai đáp ứng nhu cầu của xã hội, tạo điều kiện thuận lợi cho người dân và doanh nghiệp, đồng thời, chú trọng giải quyết hài hòa lợi ích của Nhà nước, của xã hội với lợi ích của người sử dụng đất và lợi ích của nhà đầu tư.

Thứ tư, do điều kiện chiến tranh kéo dài, đất đai ở nước ta có nguồn gốc lịch sử phức tạp và trải qua nhiều biến động. Mặt khác, chính sách, pháp luật về đất đai lại không nhất quán và thường xuyên sửa đổi, bổ sung qua các thời kỳ. Do đó,

⁷⁶ Trần Quang Huy (2017), *Bình luận Chế định quản lý nhà nước đối với đất đai trong Luật Đất đai năm 2013*, Nxb Tư Pháp, Hà Nội, Tr.14.

Nhà nước muốn quản lý đất đai thì phải thực hiện tốt công tác điều tra, quy hoạch, đo đạc xác định rõ ràng ranh giới, diện tích, nguồn gốc sử dụng cũng như xác lập đầy đủ hồ sơ pháp lý của từng thửa đất. Các thông tin này phải được lưu trữ dưới dạng "số hóa" không chỉ phục vụ cho công tác quản lý nhà nước đối với đất đai mà còn được công bố công khai trước công chúng và bảo đảm cho các nhà đầu tư, người dân truy cập dễ dàng, nhanh chóng, thuận tiện để tìm hiểu thông tin về đất đai khi có nhu cầu sử dụng đất. Quản lý nhà nước về đất đai không thể thiếu việc quản lý hồ sơ, tình trạng pháp lý ban đầu của đất đai.

Thứ năm, quản lý nhà nước về đất đai là một lĩnh vực quản lý vừa mang tính chất vĩ mô (thể hiện ở việc hoạch định chiến lược, chính sách, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện) vừa mang tính chất vi mô (quản lý từng thửa đất nhằm sử dụng đất đúng quy hoạch, đúng mục đích, tiết kiệm và đạt hiệu quả kinh tế cao). Nó đòi hỏi Nhà nước trong quá trình quản lý đất đai phải có những biện pháp điều hành, xử lý nhanh chóng từng tình huống cụ thể, dứt điểm v.v trong từng thời điểm, từng tình huống cụ thể.

Thứ sáu, thị trường bất động sản (trong đó có thị trường đất đai) cùng với thị trường vốn, thị trường lao động và thị trường khoa học - công nghệ là những thị trường "đầu vào" của quá trình sản xuất - kinh doanh. Quản lý nhà nước về đất đai có mối quan hệ khăng khít với các lĩnh vực quản lý nhà nước về vốn, quản lý nhà nước về thị trường lao động, quản lý nhà nước về khoa học - công nghệ. Việc quản lý tốt thị trường đất đai không chỉ góp phần hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường mà còn có tác động tích cực đến việc quản lý các lĩnh vực vốn, sức lao động và khoa học - công nghệ ở nước ta.

Thứ bảy, do đất đai có tính đặc thù là cố định về vị trí địa lý, không di dời được và bị giới hạn bởi không gian, diện tích nên quản lý nhà nước về đất đai gắn bó chặt chẽ với quản lý nhà nước về mặt lãnh thổ giữa các cấp đơn vị hành chính. Nó khác với quản lý tài nguyên nước ở chỗ quản lý tài nguyên nước là quản lý theo lưu vực các sông, hồ không phụ thuộc vào địa giới hành chính các tỉnh, xã. Mặt khác, chính đặc trưng này dẫn đến đối tượng của hoạt động quản lý nhà nước về đất đai là người sử dụng đất (bao gồm các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân) ở các địa phương, giữa các vùng, miền có tâm lý, thị hiếu, sở thích, trình độ nhận thức không giống nhau trong sử dụng đất.

b. Vai trò của quản lý nhà nước về đất đai

Quản lý nhà nước về đất đai đóng vai trò và mang ý nghĩa đặc biệt quan trọng đối với cuộc sống hàng ngày của người dân và sự phát triển tổng thể của đất nước. Nó trực tiếp tác động vào đời sống xã hội, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích

hợp pháp của người dân. Vai trò của quản lý nhà nước đối với đất đai thể hiện trên các phương diện sau đây:

- Quản lý đất đai giúp Nhà nước kiểm soát tình hình sử dụng đất tại từng địa phương, đồng thời theo dõi việc cấp quyền sử dụng đất cho cá nhân và hộ gia đình. Khi được cấp quyền sử dụng đất, những đối tượng này có trách nhiệm sử dụng đất theo đúng mục đích ban đầu đã được xác định. Các cá nhân, tổ chức được giao quyền sử dụng đất không chỉ có quyền lợi mà còn có trách nhiệm quản lý và bảo vệ đất đai. Vì đất đai được coi là tài sản của cộng đồng, Nhà nước đại diện chủ sở hữu và cấp phép sử dụng cho các đối tượng. Do đó, quản lý nhà nước về đất đai đảm bảo rằng việc sử dụng đất diễn ra đúng mục đích, tuân thủ thẩm quyền và ngăn chặn hiện tượng sai phạm hoặc những rủi ro không mong muốn.

- Quản lý nhà nước về đất đai đóng vai trò quan trọng trong việc đảm bảo trật tự và an toàn xã hội, ngăn chặn những mâu thuẫn và tranh chấp đất đai có thể xảy ra. Trên thực tế, giá trị của đất đai ngày càng tăng cao, là nguồn tài nguyên quý báu. Điều này làm cho mọi cá nhân và tổ chức đều quan tâm và muốn bảo vệ quyền lợi của mình liên quan đến đất đai. Những tình huống như chia sẻ đất làm lối đi, hàng rào giữa các hộ gia đình đã trở nên phức tạp và dễ gây mâu thuẫn. Công tác quản lý nhà nước về đất đai đặt ra các biện pháp chặt chẽ để ngăn chặn những tranh chấp này từ việc xuất hiện và tăng cường giám sát hoạt động sử dụng đất của cá nhân và tổ chức. Điều này không chỉ giúp giải quyết mâu thuẫn một cách hiệu quả mà còn đảm bảo rằng quyền lợi của người dân về đất đai được bảo vệ một cách toàn diện.

Như vậy, công tác quản lý nhà nước về đất đai đóng vai trò cực kỳ quan trọng trong việc đảm bảo sử dụng hợp lý và quản lý hiệu quả các hoạt động liên quan đến đất đai. Ý nghĩa đặc biệt của đất đai bắt nguồn từ vai trò quan trọng của nó trong việc bảo vệ cuộc sống an sinh của cộng đồng và duy trì sự ổn định của trật tự an toàn xã hội.

c. Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai

Hệ thống cơ quan quyền lực và cơ quan hành chính nhà nước đóng vai trò vô cùng to lớn trong việc quản lý đất đai. Tuy nhiên, để việc quản lý đất đai đạt được hiệu quả tối đa, không thể không kể đến vai trò của hệ thống cơ quan chuyên ngành quản lý đất đai. Hệ thống cơ quan chuyên ngành quản lý đất đai ở nước ta được quy định như sau⁷⁷:

⁷⁷ Điều 21 của Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai

- Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai trong phạm vi cả nước.
- Thủ tướng Chính phủ thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai theo quy định của Luật Đất đai năm 2024.
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường là cơ quan đầu mối giúp Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ thực hiện quản lý nhà nước về đất đai.
- Bộ, cơ quan ngang Bộ, trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, có trách nhiệm giúp Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trong quản lý nhà nước về đất đai.
- Chính quyền địa phương các cấp có trách nhiệm quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương theo thẩm quyền quy định của Luật Đất đai năm 2024.

Việc phân định, phân quyền, phân cấp thẩm quyền quản lý nhà nước về đất đai được quy định cụ thể trong Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

Như vậy, trách nhiệm quản lý nhà nước về đất đai được quy định như sau: Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai trong phạm vi cả nước. Tiếp đến Bộ Nông nghiệp và Môi trường sẽ chịu trách nhiệm trước Chính phủ và cuối cùng Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương theo thẩm quyền. Sự quản lý này được tổ chức chặt chẽ từ trung ương đến địa phương đảm bảo một hệ thống quản lý đồng bộ và phối hợp tốt.

d. Nội dung quản lý nhà nước về đất đai

- Quản lý thông tin về đất đai

+ Đối với Nhà nước, hệ thống thông tin đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai thể hiện vai trò trong nhiều lĩnh vực quản lý khác nhau. Một số vai trò tiêu biểu như: thông tin từ hệ thống thông tin đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai hỗ trợ hiệu quả cho hoạt động quản lý đất đai của nhà nước ở cả đô thị lẫn nông thôn; hệ thống thông tin đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai với các thông tin về địa lý, về địa điểm hình học của đất đai, về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất có ảnh hưởng quan trọng đến công tác điều tra dân số, đến việc cung cấp các dịch vụ công ích của Nhà nước, thúc đẩy sự phát triển nông nghiệp; quản lý việc đô thị hoá và bảo vệ môi trường; hệ thống thông tin đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai có vai trò không nhỏ trong hỗ trợ và bảo đảm nguồn thu cho ngân sách nhà nước; thông tin đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai được xác lập và lưu trữ chính xác, cụ thể về các quyền đối với đất đai và phạm vi ranh giới sẽ cung cấp cơ sở pháp lý đáng tin cậy để cơ quan có thẩm quyền dựa vào đó giải quyết tranh chấp.

+ Nhà nước quản lý thông tin về đất đai thông qua các hoạt động như: Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính; Khảo sát, đo đạc, đánh giá, phân hạng đất; lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất và bản đồ quy hoạch sử dụng đất; Thống kê, kiểm kê đất đai; Đăng ký quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất; lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Phân phối và phân phối lại đất đai theo quy hoạch, kế hoạch

Phân phối và phân phối lại đất đai là hoạt động Nhà nước thực hiện việc phân bổ đất đai theo các mục đích đảm bảo nhu cầu cho các mục tiêu chung của các ngành, lĩnh vực trong phạm vi của từng địa phương, khu vực hoặc trong phạm vi cả nước. Đây là hoạt động chỉ về việc Nhà nước căn cứ vào quỹ đất đai của mình và nhu cầu về việc sử dụng đất của các ngành trong một thời gian nhất định để phân bổ, sắp xếp về số lượng, chất lượng và vị trí đất đai cho các nhu cầu đó, hay còn gọi là hoạt động lập quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất đai. Từ kết quả quy hoạch và kế hoạch đã thực hiện Nhà nước căn cứ vào nhu cầu cụ thể của các đối tượng có nhu cầu sử dụng đất theo các mục đích đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mà tiếp tục phân phối lại quỹ đất đai này cho họ theo quy định của pháp luật. Phân phối và phân phối lại đất đai theo quy hoạch và kế hoạch là biện pháp quan trọng để Nhà nước thực hiện quyền sở hữu và quản lý đất đai có hiệu quả. Phân phối và phân phối lại đất đai theo quy hoạch chính là biểu hiện cụ thể của quyền năng định đoạt đối với đất đai của chủ sở hữu, các chủ thể sử dụng không có quyền này.

Phân phối và phân phối lại đất đai biểu hiện cụ thể bằng các quy định về giao đất; cho thuê đất; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất.

+ Nhà nước giao quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước giao đất) là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất⁷⁸. Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước cho thuê đất) là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho thuê đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất⁷⁹. Chuyển mục đích sử dụng đất là việc người sử dụng đất được thay đổi từ mục đích sử dụng đất này sang mục đích sử dụng đất khác theo quy định của Luật này⁸⁰.

⁷⁸ Khoản 34 Điều 3 của Luật Đất đai năm 2024

⁷⁹ Khoản 32 Điều 3 của Luật Đất đai năm 2024

⁸⁰ Khoản 11 Điều 3 của Luật Đất đai năm 2024

Trong các nội dung quản lý nhà nước về đất đai, giao đất, cho thuê đất có tính định đoạt cao nhất, thể hiện quyền lực nhà nước rõ nét nhất và có tính điều phối quỹ đất đai thống nhất vì lợi ích tổng thể của xã hội, của từng người sử dụng đất, thể hiện vai trò quyết định của nhà nước trong thị trường sơ cấp, thị trường mà nguồn cung duy nhất xuất phát từ quỹ đất đai do nhà nước nắm giữ⁸¹. Mặt khác, có ba căn cứ để xác lập nên quyền sử dụng đất được quy định trong Luật Đất đai thì bên cạnh trường hợp nhà nước cho phép nhận chuyển quyền sử dụng đất và trường hợp nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thì việc được giao đất, cho thuê đất bao giờ cũng là cơ sở pháp lý đầu tiên để xác lập nên quyền sử dụng và thông qua đó để quy định các trường hợp chuyển quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất như trường hợp được nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất. Giao đất, cho thuê đất không chỉ là một mặt hoạt động rất quan trọng trong quản lý nhà nước về đất đai, thể hiện mối quan hệ hành chính về phân phối đất đai, điều chỉnh quỹ đất phù hợp với lợi ích nhà nước và người sử dụng mà từ sau khi được nhận giao đất, nhận thuê đất, tất cả các hành vi pháp lý của người sử dụng đất kéo theo với sự kiện này, từ việc được hưởng các quyền và lợi ích gắn với việc sử dụng đất, người sử dụng đất phải hoàn thiện các thủ tục pháp lý tiếp theo để được xác lập tư cách chủ thể trong quan hệ sử dụng đất. Nói cách khác, sau giao đất, cho thuê đất là hàng loạt các thủ tục khác để hoàn thiện thủ tục hành chính về sử dụng đất, là hành vi pháp lý ban đầu, là căn nguyên để được sử dụng đất và hoàn thành các thủ tục có liên quan. Không có hành vi giao đất, cho thuê đất sẽ không hình thành nên quan hệ sử dụng đất của các chủ thể sử dụng đất trừ khi là được nhận chuyển quyền sử dụng đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất bằng các giao dịch dân sự về đất đai nhưng được hành chính hóa bằng các quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

+ Nhà nước thu hồi đất là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người sử dụng đất hoặc thu lại đất của người đang sử dụng đất hoặc thu lại đất đang được Nhà nước giao quản lý⁸². Thực tiễn cho thấy, việc thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội; giải phóng mặt bằng, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất luôn luôn là vấn đề nóng; tình trạng khiếu nại, tố cáo, phản ánh, kiến nghị trong lĩnh vực đất đai phần lớn là từ việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất chưa bảo đảm được quyền lợi hợp pháp cho người bị thu hồi. Luật quy định tách riêng thành 2 Chương: Chương VI thu hồi đất, trưng dụng đất và Chương VII bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu

⁸¹ Trần Quang Huy (2017), *Bình luận Chế định quản lý nhà nước về đất đai trong Luật Đất đai năm 2013*, Nxb Tư pháp, Hà Nội, Tr.53, 54

⁸² Khoản 35 Điều 3 của Luật Đất đai năm 2024

hồi đất. Theo đó, Nhà nước thu hồi đất trong các trường hợp sau đây: (1) Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh⁸³; (2) Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng⁸⁴; (3) các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai⁸⁵; (4) Thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người, không còn khả năng tiếp tục sử dụng⁸⁶. Luật Đất đai năm 2014 có nhiều quy định mới bảo vệ tốt hơn quyền hợp pháp của người dân, đặc biệt trong trường hợp người bị thu hồi đất, góp phần hạn chế và giải quyết tốt hơn khiếu kiện về đất đai, như:

(i) Đa dạng hình thức bồi thường về đất⁸⁷: Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, người có đất bị thu hồi chỉ được bồi thường về đất cùng mục đích sử dụng hoặc được bồi thường bằng tiền; trong khi đó, theo Luật Đất đai năm 2024, hình thức bồi thường cho người bị thu hồi đất đa dạng hơn, như bồi thường: bằng đất cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, bằng tiền, bằng đất khác mục đích sử dụng với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở nếu người bị thu hồi đất có nhu cầu và địa phương có điều kiện về quỹ đất (trước đây quy định bằng đất cùng mục đích hoặc bằng tiền); đồng thời quy định người có đất ở thu hồi được ưu tiên lựa chọn hình thức bồi thường bằng tiền nếu có nhu cầu và phải đăng ký khi lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

(ii) Luật Đất đai năm 2024 quy định thêm nhiều khoản hỗ trợ cho người bị thu hồi đất⁸⁸. Bổ sung quy định hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm đối với các trường hợp thuộc nhóm yếu thế, hạn chế khả năng lao động như cá nhân thuộc nhóm bảo trợ xã hội, đối tượng được hưởng trợ cấp xã hội hàng tháng, thương binh, bệnh binh, gia đình liệt sỹ; hỗ trợ di dời vật nuôi cho hộ gia đình; điều chỉnh quy định hỗ trợ chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm theo hướng bỏ điều kiện “trong độ tuổi lao động” đối với “cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp”. Đây là những quy định mới nhằm tạo điều kiện cho công tác tuyên truyền, vận động người dân chấp hành chủ trương thu hồi đất, thể hiện đồng bộ các chính sách khác nhau liên quan quyền lợi của người dân.

(iii) Về tái định cư: Theo Luật phải bố trí tái định cư xong mới ra quyết định thu hồi đất. Đây là quy định hoàn toàn mới thực hiện theo đúng tinh thần của Nghị quyết số 18-NQ/TW nhằm bảo đảm điều kiện về chỗ ở ổn định cho người dân có đất bị thu hồi. Khoản 3 Điều 80 Luật Đất đai năm 2024 quy định một trong những

⁸³ Điều 78 của Luật Đất đai năm 2024

⁸⁴ Điều 79 của Luật Đất đai năm 2024

⁸⁵ Điều 81 của Luật Đất đai năm 2024

⁸⁶ Điều 82 của Luật Đất đai năm 2024

⁸⁷ Các Điều: 91, 92, 95 đến 100 Luật Đất đai năm 2024.

⁸⁸ Điều 108, Điều 109 Luật Đất đai năm 2024.

điều kiện thu hồi đất là phải hoàn thành việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và việc bố trí tái định cư theo quy định của Luật này. Khoản 6 Điều 91 quy định việc này phải được hoàn thành trước khi có quyết định thu hồi đất, tức là tái định cư phải đi trước một bước (thay vì như hiện nay chỉ cần hoàn thành việc xây dựng nhà ở, cơ sở hạ tầng của khu tái định cư thì sẽ được ban hành quyết định thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong cùng một ngày).

(iv) Về giá đất, giá tài sản để tính bồi thường⁸⁹: Về giá đất, giá tài sản để tính bồi thường cũng có nhiều điểm mới. Luật 2024 đã bỏ quy định về khung giá đất, đồng thời có tiếp tục có quy định thể hiện rõ hơn việc xác định giá đất phải theo nguyên tắc thị trường – đây là thay đổi hết sức quan trọng, là cơ sở pháp lý cho việc bảo đảm việc xác định giá đất sát với giá thị trường, bảo đảm không quá thấp, không có sai lệch, tương đối phù hợp, tăng giá đất bồi thường góp phần cho công tác đền bù giải phóng mặt bằng được hiệu quả hơn, nhanh chóng hơn trên cơ sở giá thị trường, không buộc phải tuân thủ một khung giá ấn định bởi cơ quan công quyền. Thực tiễn thời gian qua cho thấy, đây chính là điểm nghẽn của hàng nghìn dự án, dễ “tạo điều kiện” phát sinh tham nhũng, tiêu cực. Bảng giá đất được xây dựng, công bố ngày 01/01/2026, được điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung và công bố định kỳ hàng năm, nhất là việc mở rộng các trường hợp áp dụng trong bảng giá đất, qua đó giảm bớt thời gian xác định giá, cải cách thủ tục hành chính đối với các cá nhân tổ chức khi thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai. Quy định cụ thể các phương pháp áp dụng giá đất, trường hợp và điều kiện áp dụng, qua đó minh bạch về phương pháp, dễ thực hiện cho cơ quan tổ chức làm giá đất.

(v) Bổ sung quy định trường hợp người có đất bị thu hồi không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ thì gửi tại tài khoản của đơn vị tổ chức thực hiện bồi thường mở tại Ngân hàng với lãi suất không kỳ hạn⁹⁰, thực tiễn ở địa phương, do người dân không đồng thuận với quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư, đơn thư được giải quyết qua nhiều cấp, khởi kiện tới Tòa hành chính, nhận thức của người dân còn chưa đầy đủ, nên kinh phí gửi tại Ngân hàng được tính lãi suất sẽ giúp người dân yên tâm, đảm bảo được quyền lợi hơn so trước đây gửi vào tài khoản tại Kho bạc trong trường hợp thời gian kéo dài nhiều năm đồng thời việc bàn giao mặt bằng cho Nhà nước vẫn đảm bảo theo quy định.

- Hoạt động quản lý việc chấp hành pháp luật về đất đai

⁸⁹ Điều 159, Điều 160 Luật Đất đai năm 2024.

⁹⁰ Khoản 4 Điều 94 Luật Đất đai năm 2024.

+ Quản lý và phát triển thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản. Hoạt động này nhằm thiết lập khung khổ, thể chế và hạ tầng liên quan để hàng hóa đất đai tham gia thị trường, điều tiết lợi ích của các bên liên quan đến đất đai và giao dịch đất đai.

+ Giám sát, theo dõi và đánh giá đối với quản lý, sử dụng đất đai. Thực chất nội dung này là hoạt động của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhằm quản lý chặt chẽ, uốn nắn kịp thời các sai sót, vi phạm trong quá trình thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Luật Đất đai năm 2014 quy định các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Đồng thời, để các quyền và nghĩa vụ này được thực hiện đúng, pháp luật đất đai còn quy định trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước về đất đai các cấp là phải quản lý, giám sát người sử dụng xem trong quá trình sử dụng họ thực hiện các quyền và nghĩa vụ này như thế nào; quy định việc xử lý các trường hợp người sử dụng và người quản lý vi phạm pháp luật đất đai.

+ Theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai. Theo dõi và đánh giá đối với việc quản lý, sử dụng đất đai là việc sử dụng các thông tin trong hoạt động quản lý, sử dụng đất đai, hoạt động giám sát để đánh giá việc thi hành pháp luật về đất đai; hiệu quả quản lý, sử dụng đất đai; tác động của chính sách, pháp luật về đất đai đến kinh tế, xã hội và môi trường trên phạm vi cả nước và các địa phương⁹¹.

+ Thanh tra, kiểm tra chuyên ngành đất đai, kiểm toán đất đai. Trong Luật Đất đai năm 2024, thanh tra, kiểm tra chuyên ngành đất đai, kiểm toán đất đai được ghi nhận tại Điều 234. Thanh tra chuyên ngành đất đai là hoạt động thanh tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc chấp hành pháp luật về đất đai, quy định về chuyên môn, kỹ thuật, quy tắc quản lý thuộc lĩnh vực đất đai. Kiểm tra chuyên ngành đất đai là hoạt động được thực hiện thường xuyên, liên tục của các cơ quan, tổ chức, đơn vị, cá nhân được giao nhiệm vụ quản lý đất đai nhằm đôn đốc thực hiện chủ trương, chính sách, pháp luật về đất đai; nhiệm vụ của cơ quan, tổ chức, cá nhân góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước; phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng đất đai. Kiểm toán nhà nước thực hiện kiểm toán việc quản lý, sử dụng đất đai theo quy định của Luật Kiểm toán nhà nước và quy định khác của pháp luật có liên quan.

+ Xử lý người vi phạm pháp luật đất đai: Để quản lý chặt chẽ việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, pháp luật đất đai đề ra quy định xử lý các trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai, kể cả vi phạm của người sử dụng

⁹¹ Điều 232 của Luật Đất đai năm 2024

đất và vi phạm của người quản lý đất đai. Việc xử lý vi phạm pháp luật đất đai là việc làm hết sức cần thiết, bởi lẽ hoạt động này sẽ duy trì sự ổn định trật tự xã hội và tăng cường pháp chế xã hội chủ nghĩa. Hơn nữa, trong lĩnh vực đất đai, giá trị loại tài sản đặc biệt này rất lớn, vấn đề đất đai luôn là vấn đề nhạy cảm đối với xã hội và là nhân tố tác động lớn đến sự phát triển của nền kinh tế. Do đó, với lĩnh vực đất đai, việc xử phạt vi phạm hành chính, xử lý kỷ luật và trách nhiệm vật chất cần phải được tiến hành nhanh chóng, công minh, triệt để. Mọi hậu quả phải được khắc phục theo quy định của pháp luật bảo đảm quyền của tổ chức, cá nhân sử dụng đất và Nhà nước. Có thể nhận thấy, vấn đề xử lý vi phạm pháp luật đất đai chính là vấn đề có tính quyết định để duy trì trật tự kỷ cương và nâng cao hiệu quả trong hoạt động quản lý đất đai ở nước ta hiện nay.

- Nhà nước thực hiện quyền điều tiết các nguồn lợi từ đất

Nhà nước thực hiện hoạt động này thông qua hoạt động tài chính về đất đai. Đó là hoạt động xác định giá các loại đất; tiền sử dụng đất đối với các đối tượng sử dụng đất ở các mục đích; các loại thuế có liên quan đến việc sử dụng đất. Nhà nước thực hiện chức năng này thông qua các công cụ sau đây: (1) Chính sách về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất; (2) Chính sách thuế sử dụng đất nông nghiệp; (3) Chính sách thuế sử dụng đất phi nông nghiệp; (4) Chính sách thuế thu nhập cá nhân đối với quyền sử dụng đất; (5) Chính sách thuế thu nhập doanh nghiệp đối với thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất; (6) Chính sách phí, lệ phí trong sử dụng đất; (7) Chính sách thu tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại cho Nhà nước trong sử dụng đất.

II. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

1. Người sử dụng đất

a. Khái niệm người sử dụng đất

Việc hiểu thế nào là người sử dụng đất và nội hàm của khái niệm người sử dụng đất bao gồm các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cụ thể nào có ý nghĩa quan trọng. Bởi lẽ, chỉ người được pháp luật thừa nhận là người sử dụng đất thì họ mới có quyền và nghĩa vụ sử dụng đất theo luật định; đồng thời, quyền sử dụng đất của họ mới được pháp luật bảo hộ. Hơn nữa, việc xác định rõ người sử dụng đất còn có ý nghĩa góp phần định danh cụ thể đối tượng áp dụng của Luật Đất đai năm 2014⁹². Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; đang sử dụng đất ổn định, đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà chưa được Nhà nước

⁹² Tạ Đình Tuyên, Nguyễn Văn Huy (2024), *Bình luận khoa học Luật Đất đai năm 2024*, Nxb Lao động, Hà Nội, Tr.14

cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; nhận quyền sử dụng đất; thuê lại đất theo quy định của Luật này, bao gồm⁹³:

- *Tổ chức trong nước gồm:*

+ 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 theo quy định của pháp luật;

+ Tổ chức kinh tế theo quy định của Luật Đầu tư: Tổ chức kinh tế là tổ chức được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam, gồm doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã và tổ chức khác thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh⁹⁴.

- *Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc*

+ Tổ chức tôn giáo là tập hợp tín đồ, chức sắc, chức việc, nhà tu hành của một tôn giáo được tổ chức theo một cơ cấu nhất định được Nhà nước công nhận nhằm thực hiện các hoạt động tôn giáo⁹⁵.

+ Tổ chức tôn giáo trực thuộc là tổ chức thuộc tổ chức tôn giáo, được thành lập theo hiến chương, điều lệ, quy định của tổ chức tôn giáo⁹⁶.

- *Cộng đồng dân cư:* Cộng đồng dân cư là cộng đồng người Việt Nam sinh sống trên cùng địa bàn thôn, làng, ấp, bản, bon, buôn, phum, sóc, tổ dân phố và điểm dân cư tương tự có cùng phong tục, tập quán hoặc có chung dòng họ trên lãnh thổ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam⁹⁷.

- *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;

⁹³ Điều 4 của Luật Đất đai năm 2024

⁹⁴ Khoản 21 Điều 3 của Luật Đầu tư năm 2020

⁹⁵ Khoản 12 Điều 2 của Luật Tín ngưỡng, tôn giáo 2016

⁹⁶ Khoản 13 Điều 2 của Luật Tín ngưỡng, tôn giáo 2016

⁹⁷ Khoản 13 Điều 3 của Luật Đất đai năm 2024

- *Cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam (sau đây gọi là cá nhân); Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.*

Luật Đất đai năm 2013 không có quy định Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài có quyền sử dụng đất tại Việt Nam. Còn Luật Đất đai năm 2024 đã bổ sung thêm quy định Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được quyền sử dụng đất ở Việt Nam. Việc mở rộng quyền sử dụng đất cho người Việt Nam định cư nước ngoài và người nước ngoài ở Việt Nam tại Luật Đất đai năm 2024 là một bước tiến lớn trong việc thúc đẩy quan hệ đối tác kinh tế và đầu tư giữa Việt Nam và các nước trên thế giới. Đồng thời, sau khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực sẽ tạo ra hành lang pháp lý đầy đủ cho các hoạt động liên quan đến đất đai của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài ở Việt Nam. Từ đó, hứa hẹn sẽ tạo ra những điều kiện tốt nhất cho đối tượng này nếu quan tâm đến thị trường bất động sản tại Việt Nam. Tuy nhiên, để đảm bảo việc sử dụng đất được thực hiện hợp lý và hiệu quả, người Việt Nam định cư nước ngoài cần tuân thủ các quy định pháp luật liên quan đến đất đai tại Việt Nam. Ngoài ra, cơ quan nhà nước cũng cần có sự quản lý và kiểm soát chặt chẽ để tránh việc lạm dụng quyền sử dụng đất hoặc vi phạm các quy định pháp luật liên quan đến đất đai.

- *Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài:* Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài là tổ chức kinh tế phải đáp ứng điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư quy định đối với nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật Đầu tư để thực hiện dự án có sử dụng đất⁹⁸.

Đối với hộ gia đình sử dụng đất: Luật Đất đai năm 2024 đã bỏ đối tượng hộ gia đình sử dụng đất, khoản 25 Điều 3 quy định: “*Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành*”. Luật Đất đai 2024 chỉ công nhận đối tượng hộ gia đình sử dụng đất trước ngày Luật có hiệu lực. Như vậy, từ ngày 01/01/2025, hộ gia đình sử dụng đất sẽ không được giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất với tư cách hộ gia đình sử dụng đất.

b. Những bảo đảm cho người sử dụng đất

Ở Việt Nam, đất đai thuộc sở hữu toàn dân mà Nhà nước là đại diện chủ sở hữu. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có

⁹⁸ Khoản 46 Điều 3 của Luật Đất đai năm 2024

nhu cầu trực tiếp chiếm hữu, sử dụng đất đai; đồng thời bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp cho họ trong quá trình sử dụng đất. Kế thừa và phát huy quy định của Luật đất đai năm 1993 và Luật Đất đai năm 2003; Luật Đất đai năm 2013; Luật Đất đai năm 2024 đã khẳng định sự nhất quán trong chính sách giao đất, cho thuê đất sử dụng ổn định, lâu dài của Nhà nước ta thông qua việc đề cập những bảo đảm cho người sử dụng đất, bao gồm:

- Nhà nước bảo hộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người sử dụng đất. Nhà nước cấp Giấy chứng nhận để xác lập quyền hợp pháp của người sử dụng đất đối với thửa đất và tài sản trên đó. Nhà nước đảm bảo người sử dụng đất được thực hiện các quyền của mình (chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp, góp vốn) theo quy định của pháp luật. Các cơ quan có thẩm quyền sẽ giải quyết các tranh chấp đất đai, xử lý các hành vi lấn chiếm, hủy hoại đất đai, hoặc các hành vi khác xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, hoặc phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, người sử dụng đất hợp pháp sẽ được bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất và được hỗ trợ theo quy định của pháp luật để đảm bảo cuộc sống.

- Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được giao theo quy định của Nhà nước cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. Quy định này củng cố nguyên tắc đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Khi Nhà nước đã quyết định giao đất cho một chủ thể khác theo chính sách thì quyết định đó có giá trị pháp lý cao nhất tại thời điểm đó. Nhà nước bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của những người đang sử dụng đất một cách ổn định, hợp pháp theo quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Nguyên tắc này chỉ áp dụng đối với những trường hợp chuyển giao đất đai được thực hiện theo chính sách, pháp luật về đất đai của Nhà nước trong các giai đoạn lịch sử nói trên, không áp dụng cho các giao dịch dân sự thông thường (như cho mượn, cho thuê, thừa kế, chuyển nhượng) mà không có quyết định hành chính của Nhà nước.

Luật Đất đai năm 2024 đã chuyển các quy định về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đặt ngay sau chương quy định về quyền và trách nhiệm của nhà nước, công dân đối với đất đai và nằm trước các quy định về quản lý hành chính nhà nước về đất đai thể hiện thể hiện sự tôn trọng đối với quyền lợi của người dân, coi nhân dân là gốc rễ, là nền tảng, là trung tâm của chính sách. Đồng thời

các chương tiếp theo quy định về các nội dung quản lý nhà nước về đất đai được bố cục theo trình tự các bước thực hiện trong thực tế để đảm bảo tính logic, khoa học, thuận tiện trong tra cứu.

2. Quyền và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất

a. Quyền chung của người sử dụng đất

Đối với quyền chung của người sử dụng đất, Luật Đất đai năm 2024 có quy định cụ thể tại Điều 26, người sử dụng đất không phân biệt chủ thể, hình thức sử dụng đất hay mục đích sử dụng đất đều có các quyền chung sau:

- *Quyền được được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai.*

Đây là một trong những quyền rất quan trọng được người sử dụng đất đặc biệt quan tâm. Thông qua Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, Nhà nước xác lập mối quan hệ pháp lý giữa Nhà nước - với tư cách là chủ sở hữu đất đai đối với các tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất cho sử dụng. Mặt khác, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất còn có ý nghĩa xác định phạm vi, giới hạn quyền và nghĩa vụ mà mỗi người sử dụng đất được phép thực hiện (ranh giới sử dụng đất, thời hạn và mục đích sử dụng...).

- *Quyền hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất sử dụng hợp pháp.*

Lao động và thụ hưởng thành quả từ chính lao động ấy là điều mang tính tự nhiên về mặt xã hội. Tuy nhiên, quy định cũng có ý nghĩa nhất định, nó thể hiện sự ghi nhận của pháp luật, thể chế hóa thành một quyền năng, từ đó, sẽ được bảo đảm thực hiện bằng pháp luật. Người sử dụng đất hợp pháp được pháp luật bảo hộ quyền hưởng một cách tuyệt đối tất cả thành quả lao động và đầu tư trên đất được giao.

- *Quyền được bảo vệ và nhận lợi ích từ hoạt động của Nhà nước, gồm:*

+ Quyền được hưởng các lợi ích khi Nhà nước đầu tư để bảo vệ, cải tạo và phát triển đất nông nghiệp. Quyền này là sự thể hiện việc Nhà nước sử dụng nguồn lực công để hỗ trợ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp, giúp tăng giá trị và hiệu quả sử dụng đất đai thuộc sở hữu của người sử dụng đất hợp pháp.

+ Quyền được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, phục hồi đất nông nghiệp. Việc Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ người sử dụng đất cải tạo, phục hồi đất nhằm mục đích nâng cao hiệu quả sử dụng đất, bảo vệ môi trường và phát triển nông nghiệp bền vững. Quyền này đảm bảo người nông dân không đơn độc trong việc duy trì và nâng cao chất lượng đất đai, mà luôn có sự hỗ trợ về cả kiến thức, quy trình và nguồn lực từ Nhà nước.

+ Quyền được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình. Bảo hộ (bảo vệ) quyền và lợi ích hợp pháp về đất đai của người sử dụng đất được thể hiện thông qua nhiều cơ chế pháp lý, hành chính và tư pháp, đảm bảo mọi hành vi xâm phạm đều bị xử lý theo pháp luật.

+ Quyền được quyền chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan. Việc thực hiện quyền chuyển mục đích sử dụng đất không phải là tuyệt đối mà phải tuân thủ nghiêm ngặt các điều kiện và căn cứ pháp luật nhằm đảm bảo sự quản lý đất đai chặt chẽ của Nhà nước.

+ Quyền được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này. Quyền được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất là một trong những quyền cơ bản và quan trọng nhất của người sử dụng đất, nhằm đảm bảo người dân có đất bị thu hồi được đảm bảo ổn định cuộc sống, sản xuất và có điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ.

+ Quyền khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai. Đây là một trong những quyền chung quan trọng của người sử dụng đất, được pháp luật bảo đảm.

- *Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất*

Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và luật khác có liên quan⁹⁹. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau đây¹⁰⁰:

+ Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất, chuyển đổi đất nông nghiệp khi dồn điền, đổi thửa, tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước, cộng đồng dân cư và trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 124 và điểm a khoản 4 Điều 127 của Luật Đất đai;

⁹⁹ Khoản 1 Điều 27 của Luật Đất đai năm 2024

¹⁰⁰ Điều 45 của Luật Đất đai năm 2024

+ Đất không có tranh chấp hoặc tranh chấp đã được giải quyết bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài đã có hiệu lực pháp luật;

+ Quyền sử dụng đất không bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự;

+ Trong thời hạn sử dụng đất. Thời hạn sử dụng đất phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác nhau như: loại đất, hình thức giao đất... Thời hạn sử dụng đất cụ thể được quy định tại Điều 171, 172, 173 và 174 của Luật Đất đai 2024.

+ Quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật.

Người sử dụng đất khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì ngoài các điều kiện nêu trên còn phải đáp ứng các điều kiện theo các trường hợp sau đây:

+ Đối với trường hợp mua, bán tài sản gắn liền với đất, quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hằng năm thì phải đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 46 của Luật Đất đai năm 2024;

+ Đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thì phải đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 47 của Luật Đất đai năm 2024;

+ Đối với trường hợp thực hiện quyền sử dụng đất của cá nhân là người dân tộc thiểu số được giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 16 của Luật Đất đai năm 2024 thì phải đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 48 của Luật Đất Đai năm 2024.

Bên cạnh các điều kiện nêu trên, khi thực hiện việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải tuân thủ các điều kiện về hình thức của giao dịch, đặc biệt là việc công chứng, chứng thực hợp đồng. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau¹⁰¹:

+ Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này;

+ Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp; hợp

¹⁰¹ Khoản 3 Điều 27 của Luật Đất đai năm 2024

đồng chuyên nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên;

+ Văn bản về thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về dân sự;

+ Việc công chứng, chứng thực thực hiện theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.

Ngoài ra, khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, cần phải chú ý một số trường hợp đặc thù sau đây:

+ Trường hợp chủ đầu tư chuyên nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản thì ngoài các điều kiện quy định nêu trên còn phải đáp ứng điều kiện khác theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở.

+ Trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người nhận thừa kế được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật này.

+ Trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính trước khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

+ Tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp phải có phương án sử dụng đất nông nghiệp được Ủy ban nhân dân cấp huyện chấp thuận. Phương án sử dụng đất nông nghiệp phải có các nội dung chính sau đây: Địa điểm, diện tích, mục đích sử dụng đất; Kế hoạch sản xuất, kinh doanh nông nghiệp; Vốn đầu tư; Thời hạn sử dụng đất; Tiến độ sử dụng đất.

+ Cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa quá hạn mức quy định tại Điều 176 của Luật Đất đai năm 2024 thì phải thành lập tổ chức kinh tế và có phương án sử dụng đất trồng lúa bao gồm các nội dung theo quy định tại khoản 6 Điều này và được Ủy

ban nhân dân cấp huyện phê duyệt, trừ trường hợp người nhận tặng cho là người thuộc hàng thừa kế.

Đồng thời, để đảm bảo công tác quản lý nhà nước đối với đất đai, Luật Đất đai năm 2024 còn quy định các trường hợp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất quy định như sau:

+ Tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của cá nhân, trừ trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

+ Cá nhân không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng thì không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất ở và đất khác trong khu vực rừng phòng hộ, trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng đó;

+ Tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài mà pháp luật không cho phép nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất.

- *Quyền đối với thửa đất liền kề*¹⁰²

Quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề dù không được quy định trong nhóm quyền chung nhưng đây cũng có thể được xem làm một quyền chung của người sử dụng đất. Bởi đây là quyền của người sử dụng đất không phân biệt chủ thể đều được sử dụng thửa đất liền kề nhằm đáp ứng nhu cầu cần thiết và hợp lý, đồng thời quyền này được xác lập thực hiện theo pháp luật dân sự và đăng ký theo pháp luật đất đai.

+ Quyền đối với thửa đất liền kề bao gồm quyền về lối đi; cấp nước, thoát nước; tưới nước, tiêu nước trong canh tác; cấp khí ga; lắp đường dây tải điện, thông tin liên lạc và các nhu cầu cần thiết khác theo quy định của pháp luật.

+ Việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền đối với thửa đất liền kề thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự; đồng thời phải thực hiện đăng ký theo quy định tại Điều 133 của Luật Đất đai năm 2024 đối với trường hợp quyền về lối đi; cấp nước, thoát nước; tưới nước, tiêu nước trong canh tác.

- *Quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất*¹⁰³

¹⁰² Điều 29 của Luật Đất đai năm 2024

¹⁰³ Điều 30 của Luật Đất đai năm 2024

+ Tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm nhưng thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật này được lựa chọn chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho thời gian thuê đất còn lại và phải xác định lại giá đất để tính tiền thuê đất tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển sang thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật này.

+ Tổ chức kinh tế, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được lựa chọn chuyển sang thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm. Tiền thuê đất đã nộp được khấu trừ vào tiền thuê đất hằng năm phải nộp theo quy định của Chính phủ.

+ Đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất mà có nhu cầu sử dụng một phần hoặc toàn bộ diện tích được giao để sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ thì được lựa chọn chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm đối với phần diện tích đó.

Ngoài các quyền chung nêu trên, từng đối tượng thuộc người sử dụng đất còn có các quyền và nghĩa vụ riêng biệt, được quy định chi tiết trong các điều khoản từ 32 đến 44 của Luật Đất đai năm 2024. Đối với tổ chức trong nước sử dụng đất, các quyền và nghĩa vụ được xác định cụ thể, bao gồm việc Nhà nước giao đất mà không thu tiền sử dụng đất, hoặc có thu tiền sử dụng đất. Các tổ chức này cũng có quyền nhận chuyển nhượng hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất, và được hướng dẫn về quy định chung và cụ thể liên quan đến việc sử dụng đất của mình. Đối với cá nhân và cộng đồng dân cư sử dụng đất, các quyền và nghĩa vụ cũng được quy định rõ ràng. Cá nhân có quyền chuyển đổi mục đích sử dụng đất, từ đất không thu tiền sử dụng đất sang đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất. Trong khi đó, cộng đồng dân cư có những quyền và nghĩa vụ đặc biệt khi sử dụng đất.

b. Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất

Nhằm đảm bảo cho các chủ thể sử dụng đất được thực hiện các quyền của mình và đảm bảo cho việc sử dụng tài nguyên đất hiệu quả. Thì bên cạnh quy định các quyền chung của người sử dụng đất thì Nhà nước còn quy định cụ thể các nghĩa vụ của người sử dụng đất. Tại Điều 31 của Luật Đất đai năm 2024 có quy định cụ thể, chặt chẽ về nghĩa vụ chung của người sử dụng đất, đây là các quy định mang tính chất bắt buộc các chủ thể phải thực hiện trong quá trình sử dụng

đất của mình. Theo đó, nghĩa vụ chung của người sử dụng đất là loại nghĩa vụ áp dụng cho mọi chủ thể sử dụng đất, không phân biệt hình thức sử dụng đất hay mục đích sử dụng đất. Mục đích của các quy định này nhằm đảm bảo sự đúng đắn trong mối quan hệ giữa Nhà nước và người sử dụng đất và là cơ sở để xác định trách nhiệm của người sử dụng đất trong việc thực hiện pháp luật đất đai, không làm tổn hại đến các quyền và lợi ích hợp pháp của Nhà nước và các chủ thể khác.

Thứ nhất, để bảo đảm cho hoạt động quản lý nhà nước về đất đai, người sử dụng đất có nghĩa vụ:

- Thực hiện kê khai đăng ký đất đai; thực hiện đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật. Nghĩa vụ tài chính là một nghĩa vụ bắt buộc của người sử dụng đất phải thực hiện, nghĩa vụ tài chính từ đất đai bao gồm các khoản cơ bản sau: (i) tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất; (ii) tiền thuê đất khi được Nhà nước cho thuê; (iii) tiền sử dụng đất bao gồm tiền sử dụng đất nông nghiệp và tiền sử dụng đất phi nông nghiệp; (iv) Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất gồm thuế thu nhập cá nhân và thuế thu nhập doanh nghiệp; (v) Phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai...

- Thực hiện biện pháp bảo vệ đất; xử lý, cải tạo và phục hồi đất đối với khu vực đất bị ô nhiễm, thoái hóa do mình gây ra. Đất đai là tài nguyên quốc gia đặc biệt. Việc yêu cầu người sử dụng đất tự phục hồi đất bị ô nhiễm, thoái hóa nhằm bảo vệ chất lượng đất, giữ gìn tài nguyên đất cho hiện tại và tương lai. Nghĩa vụ này quy định rõ ràng rằng cá nhân, tổ chức nào gây ra tình trạng ô nhiễm, thoái hóa đất do hoạt động sử dụng đất của mình (sử dụng hóa chất vượt mức cho phép, xả thải sai quy định) phải chịu trách nhiệm và chi phí để khắc phục.

- Tuân thủ quy định của pháp luật về việc tìm thấy vật trong lòng đất. Nghĩa vụ này đòi hỏi người sử dụng đất, trong quá trình khai thác, sử dụng đất, nếu phát hiện vật trong lòng đất (như cổ vật, kho báu, hài cốt...) phải tuân thủ đúng quy định của pháp luật liên quan, cụ thể là Bộ luật Dân sự năm 2015 và các luật chuyên ngành khác.

- Bàn giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật. Nghĩa vụ này thể hiện nguyên tắc đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Khi Nhà nước cần sử dụng đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia,

công cộng, người sử dụng đất có nghĩa vụ chấp hành việc bàn giao đất. Nghĩa vụ bàn giao đất chỉ phát sinh khi có Quyết định thu hồi đất hợp pháp của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Thứ hai, để bảo đảm quyền lợi cho các chủ thể khác, người sử dụng đất có nghĩa vụ sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân thủ quy định khác của pháp luật có liên quan. Nghĩa vụ này bao hàm nhiều khía cạnh, tất cả đều nhằm đảm bảo sự sử dụng đất có trách nhiệm, không xâm phạm đến quyền lợi của người khác và lợi ích công cộng. Việc tuân thủ nghiêm ngặt các quy định này là cần thiết để hạn chế tối đa các tranh chấp, khiếu kiện phát sinh do hành vi xâm phạm ranh giới, không gian hoặc gây thiệt hại đến tài sản của chủ thể khác, từ đó đảm bảo trật tự và an toàn xã hội.

Thứ ba, nghĩa vụ liên quan đến bảo vệ môi trường, người sử dụng đất có nghĩa vụ tuân thủ quy định về bảo vệ môi trường, không làm tổn hại đến tài sản và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất có liên quan. Nghĩa vụ này thể hiện nguyên tắc cơ bản là sử dụng đất phải gắn liền với bảo vệ môi trường và bảo đảm quyền lợi của cộng đồng. Người sử dụng đất phải thực hiện nghiêm túc các quy định của Luật Bảo vệ môi trường trong quá trình sử dụng đất. Đồng thời, trong quá trình sử dụng đất (xây dựng, canh tác, chăn nuôi,...) không được làm ảnh hưởng tiêu cực đến tài sản (nhà cửa, công trình, cây trồng) và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất lân cận (không làm ô nhiễm nguồn nước chung, không gây tiếng ồn quá mức, không làm sụt lún công trình lân cận).

3. Quyền và nghĩa vụ riêng biệt của người sử dụng đất

Ngoài các quyền và nghĩa vụ chung nêu trên, từng đối tượng thuộc người sử dụng đất còn có các quyền và nghĩa vụ riêng biệt, được quy định chi tiết trong các điều khoản từ 32 đến 44 của Luật Đất đai năm 2024. Theo đó, mỗi chủ thể sử dụng đất khác nhau được ghi nhận quyền và nghĩa vụ pháp lý riêng phù hợp với mỗi loại đất được Nhà nước giao tương ứng với việc tuân thủ các chế độ sử dụng đất cụ thể. Luật đã quy định và phân chia quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất thành các nhóm riêng biệt như sau:

- Quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước sử dụng đất (từ Điều 32 đến Điều 36), bao gồm:

+ Quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất;

+ Quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

+ Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc sử dụng đất do Nhà nước cho thuê đất thu tiền hằng năm;

+ Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất;

+ Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế khi giải thể, phá sản.

- Quyền và nghĩa vụ của cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng đất (từ Điều 37 đến Điều 39), bao gồm:

+ Quyền và nghĩa vụ của cá nhân sử dụng đất;

+ Quyền và nghĩa vụ của cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không thu tiền sử dụng đất sang đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất;

+ Quyền và nghĩa vụ của cộng đồng dân cư sử dụng đất.

- Quyền và nghĩa vụ của cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng đất (từ Điều 40 đến Điều 44), bao gồm:

+ Quyền và nghĩa vụ của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao;

+ Quyền và nghĩa vụ của người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam;

+ Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

+ Quyền và nghĩa vụ của người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao;

+ Quyền và nghĩa vụ về sử dụng đất ở của người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; người nước ngoài hoặc người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

III. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI

1. Giải quyết tranh chấp đất đai

a. Một số vấn đề chung về giải quyết tranh chấp đất đai

- Khái niệm, đặc điểm tranh chấp đất đai

Tiếp cận theo góc độ khoa học pháp lý thì "Tranh chấp đất đai là sự bất đồng, mâu thuẫn hay xung đột về lợi ích, về quyền và nghĩa vụ giữa các chủ thể khi tham gia vào quan hệ pháp luật đất đai... các chủ thể tranh chấp đất đai chỉ là chủ thể quản lý và sử dụng đất, không có quyền sở hữu đối với đất đai"¹⁰⁴. Dưới góc độ pháp luật, Luật Đất đai năm 2003 lần đầu tiên đã chính thức ghi nhận khái niệm này, cụ thể: "Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai"¹⁰⁵. Quy định này được tiếp tục kế thừa tại khoản 24 Điều 3 của Luật Đất đai năm 2013. Luật Đất đai năm 2024 tiếp tục kế thừa và quy định: "Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai"¹⁰⁶. Quan hệ đất đai là một dạng đặc biệt của quan hệ dân sự nên bên cạnh những đặc điểm chung của một tranh chấp dân sự, tranh chấp đất đai còn mang những đặc điểm đặc trưng riêng khác với các tranh chấp dân sự, tranh chấp lao động, tranh chấp kinh tế,... Sự khác biệt đó thể hiện ở những điểm chủ yếu sau đây:

Thứ nhất, chủ thể của tranh chấp đất đai chỉ có thể là chủ thể của quyền quản lý và quyền sử dụng đất mà không phải là chủ thể của quyền sở hữu đất đai. Quyền sử dụng đất của các chủ thể được xác lập dựa trên quyết định giao đất, cho thuê đất của Nhà nước hoặc được Nhà nước cho phép nhận chuyển nhượng từ các chủ thể khác hoặc được Nhà nước thừa nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất đang sử dụng. Như vậy, chủ thể của tranh chấp đất đai là các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tham gia với tư cách là người quản lý hoặc người sử dụng đất.

Thứ hai, nội dung của tranh chấp đất đai rất đa dạng và phức tạp. Hoạt động quản lý và sử dụng đất trong nền kinh tế thị trường diễn ra rất đa dạng, phong phú với việc sử dụng đất vào nhiều mục đích khác nhau, với diện tích, nhu cầu sử dụng khác nhau. Trong nền kinh tế thị trường, đất đai đã trở thành một loại hàng hóa đặc biệt, có giá trị thương mại, nên việc quản lý và sử dụng nó không đơn thuần chỉ là việc khai thác giá trị sử dụng mà còn bao gồm cả giá trị sinh lời của đất. Tất nhiên, khi nội dung quản lý và sử dụng đất phong phú và phức tạp hơn thì những mâu thuẫn, bất đồng xung quanh việc quản lý và sử

¹⁰⁴ Trường Đại học Luật Hà Nội (2022), *Giáo trình Luật Đất đai*, Nxb CAND, Hà Nội, Tr.401

¹⁰⁵ Khoản 26 Điều 4 của Luật Đất đai năm 2003

¹⁰⁶ Khoản 47 Điều 3 của Luật Đất đai năm 2024

dụng đất đai cũng trở nên gay gắt và trầm trọng hơn.

Thứ ba, tranh chấp đất đai phát sinh gây hậu quả xấu về nhiều mặt như: có thể gây mất ổn định về chính trị, phá vỡ mối quan hệ xã hội, làm mất đoàn kết trong nội bộ nhân dân, phá vỡ trật tự quản lý đất đai, gây đình trệ sản xuất, ảnh hưởng trực tiếp đến lợi ích không những của bản thân các bên tranh chấp mà còn gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước và xã hội.

Thứ tư, khách thể trong quan hệ tranh chấp đất đai là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc cả hai. Đối với quyền sử dụng đất thì đây là loại tài sản đặc biệt vì pháp luật đã quy định đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước sẽ trao lại quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất thông qua các hình thức do pháp luật quy định. Đồng thời quyền sử dụng đất cũng là tài sản (quyền tài sản) theo quy định của Bộ luật Dân sự, vì vậy quyền sử dụng đất có thể là đối tượng tham gia các giao dịch dân sự.

- *Các dạng tranh chấp đất đai phổ biến hiện nay ở Việt Nam*

Thứ nhất, tranh chấp về quyền sử dụng đất. Trong loại tranh chấp này, các bên tranh chấp về quyền quản lý hoặc quyền sử dụng một khu đất cụ thể hoặc một phần của nó. Việc xác định người có quyền sử dụng hợp pháp đất đó là trách nhiệm của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Có thể phân thành các dạng chính như sau: Tranh chấp về quyền sử dụng đất liên quan đến việc tranh chấp về địa giới hành chính; tranh chấp đòi lại đất và tài sản liên quan đến quyền sử dụng đất; tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất trong trường hợp ly hôn; tranh chấp về quyền thừa kế và quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất; tranh chấp giữa những người sử dụng đất với nhau về ranh giới giữa các vùng đất được phép sử dụng và quản lý; tranh chấp giữa cư dân di cư đến xây dựng vùng kinh tế mới và cư dân dân tộc địa phương; tranh chấp giữa các tổ chức nông trường, lâm trường và các tổ chức sử dụng đất khác với cư dân địa phương.

Thứ hai, tranh chấp về quyền, nghĩa vụ phát sinh trong quá trình sử dụng đất. Trong các tình huống tranh chấp này, người đang sử dụng đất đã thực hiện việc sử dụng đất theo đúng quy định và không gây ra tranh chấp. Tuy nhiên, khi họ thực hiện các quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc sử dụng đất, như thực hiện các giao dịch dân sự, hoặc tuân theo chính sách và quyết định của Nhà nước như giải tỏa, tái định cư, hoặc bị hạn chế về quyền sử dụng đất do người khác gây ra, thì có thể phát sinh tranh chấp. Có các dạng tranh chấp sau: Tranh chấp liên quan đến các hợp đồng chuyên nhượng, cho thuê, thế chấp, hoặc góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất; tranh chấp do thiệt hại hoặc hạn chế quyền và nghĩa vụ sử

dụng đất phát sinh trong quá trình sử dụng; tranh chấp về mục đích sử dụng đất, đặc biệt là liên quan đến việc sử dụng đất nông nghiệp và lâm nghiệp, hay giữa các loại đất như đất trồng lúa, đất nuôi tôm, đất trồng cao su và cà phê trong quá trình phân bố và quy hoạch sử dụng đất; tranh chấp liên quan đến việc giải toả đất để phục vụ các công trình công cộng và lợi ích quốc gia, cũng như các vấn đề liên quan đến mức đền bù khi thực hiện giải toả.

Thứ ba, tranh chấp liên quan đến đất đai. Tranh chấp liên quan đến đất đai là sự mâu thuẫn về quyền và nghĩa vụ giữa các bên trong các mối quan hệ dân sự liên quan đến đất đai, như các giao dịch, di sản thừa kế, và tài sản chung, đều liên quan đến quyền sử dụng đất. Có các loại tranh chấp sau liên quan đến đất đai: tranh chấp về các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất; tranh chấp liên quan đến di sản thừa kế là quyền sử dụng đất; tranh chấp về tài sản chung, trong đó quyền sử dụng đất giữa vợ và chồng khi ly hôn cũng được xem xét và tranh chấp.

- Khái niệm, đặc trưng của giải quyết tranh chấp đất đai

Giải quyết tranh chấp đất đai là một nội dung quan trọng trong hoạt động quản lý nhà nước đối với đất đai và có ý nghĩa quan trọng trong việc điều chỉnh các quan hệ đất đai, điều chỉnh những lợi ích được pháp luật bảo vệ; bảo đảm sự hợp lý trong mối quan hệ giữa lợi ích của Nhà nước, xã hội và người sử dụng đất; qua đó nâng cao ý thức chấp hành pháp luật, ngăn ngừa tình trạng vi phạm và khôi phục một số quyền, lợi ích hợp pháp cho bên bị xâm hại. Trong hoạt động giải quyết tranh chấp, những biện pháp, những con đường được lựa chọn để giải quyết những mâu thuẫn, bất đồng, xung đột về lợi ích giữa các bên có vị trí không nhỏ. Đó là, loại bỏ mâu thuẫn nhằm bảo đảm tối đa quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên có liên quan. Do vậy, hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai cần phải tạo ra được yếu tố dung hòa về mặt lợi ích mà các bên tranh chấp có thể chấp nhận được.

Trong quá trình giải quyết tranh chấp đất đai, cơ quan có thẩm quyền không chỉ áp dụng các quy định của pháp luật, chính sách đất đai của Nhà nước qua các thời kỳ mà còn phải đặc biệt lưu ý đến phong tục, tập quán ở từng địa phương và quá trình sử dụng đất cụ thể của người dân để đạt được kết quả giải quyết tranh chấp đất đai hợp tình, hợp lý, được các bên tự nguyện tuân theo. Như vậy, có thể hiểu, giải quyết tranh chấp đất đai là hoạt động của các cơ quan có thẩm quyền nhằm mục đích giải quyết những mâu thuẫn, xung đột, bất đồng về lợi ích, về quyền và nghĩa vụ của các bên trong quan hệ pháp luật đất đai. Kết quả cuối cùng của hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai là quyết định hoặc bản án có hiệu lực và được Nhà nước đảm bảo thi hành.

Giải quyết tranh chấp đất đai có những đặc trưng cơ bản sau:

Thứ nhất, giải quyết tranh chấp đất đai là một nội dung quản lý nhà nước về đất đai. Hoạt động này do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện căn cứ vào các quy định của pháp luật, quan điểm, đường lối của Đảng và thực tiễn sử dụng đất để tìm ra phương thức phù hợp nhằm giải quyết bất đồng, mâu thuẫn giữa các bên tranh chấp.

Thứ hai, do đất đai là vấn đề nhạy cảm, phức tạp và có tầm quan trọng trên nhiều phương diện, hơn nữa, việc quản lý và sử dụng đất có nhiều biến động qua các thời kỳ lịch sử nên tranh chấp đất đai xảy ra rất phức tạp, có đông người tham gia. Hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai huy động sức mạnh tổng hợp của cả hệ thống chính trị, khuyến khích các tổ chức quần chúng ở cơ sở và người dân tham gia giải quyết tranh chấp đất đai. Trong giải quyết tranh chấp đất đai, Nhà nước coi trọng và đề cao các phương thức thương lượng, hòa giải nhằm giải quyết ổn thỏa tranh chấp, duy trì sự ổn định chính trị - xã hội, đảm bảo sự đoàn kết trong nội bộ nhân dân.

Thứ ba, do tính đặc thù của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai nên Nhà nước không thừa nhận và không xem xét giải quyết các tranh chấp về đòi lại đất đã chia cấp cho người khác khi thực hiện chính sách đất đai qua các thời kỳ.

Thứ tư, việc giải quyết tranh chấp đất đai không chỉ dựa vào quan điểm đường lối của Đảng; chính sách pháp luật của Nhà nước mà còn căn cứ vào tâm lý, thị hiếu, phong tục tập quán,... trong quá trình quản lý, sử dụng đất đai của người dân ở các vùng, miền khác nhau trong cả nước,...

- Mục đích, ý nghĩa của việc giải quyết tranh chấp đất đai

Giải quyết tranh chấp đất đai là việc làm mang nhiều ý nghĩa cụ thể sau đây:

+ Đối với các bên tranh chấp đất đai, giải quyết tranh chấp đất đai nhằm mục đích hóa giải những mâu thuẫn, bất đồng, xung đột về lợi ích, về quyền và nghĩa vụ của các chủ thể trong quan hệ đất đai. Qua đó, đảm bảo duy trì sự đoàn kết trong nội bộ nhân dân, tránh gây ra những tổn thương về tâm lý giữa các thành viên trong gia đình, hàng xóm, trong cộng đồng dân cư. Mặt khác, giải quyết tranh chấp đất đai sẽ khôi phục và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất; góp phần giáo dục nâng cao ý thức chấp hành pháp luật đất đai không chỉ cho các bên đương sự mà còn cho mọi người dân nói chung.

+ Đối với Nhà nước và xã hội, giải quyết tranh chấp đất đai là một nội dung quan trọng của quản lý nhà nước về đất đai và là một biện pháp đảm bảo pháp luật đất đai được thực hiện nghiêm chỉnh. Từ việc giải quyết tranh chấp mà các quan hệ đất đai được điều chỉnh cho phù hợp với lợi ích của Nhà nước, xã hội và

người sử dụng đất. Không những thế, giải quyết tranh chấp đất đai có hiệu quả còn đem lại niềm tin cho nhân dân, cộng đồng dân cư vào chính sách, pháp luật của Nhà nước.

Từ những ý nghĩa trên có thể khẳng định, nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp đất đai là một trong những mục tiêu quan trọng của công cuộc cải cách tư pháp, xây dựng Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa ở nước ta.

- Các nguyên tắc giải quyết tranh chấp đất đai

Trong nền kinh tế thị trường với sự tham gia của nhiều thành phần kinh tế, quan hệ pháp luật đất đai đã trở nên đa dạng, phức tạp kéo theo các tranh chấp đất đai phát sinh cũng đa dạng, phức tạp và gay gắt. Vì vậy, việc giải quyết tranh chấp đất đai phải đáp ứng được những yêu cầu nhất định mà thực tế đã đặt ra. Muốn đáp ứng được các yêu cầu đó, thì việc giải quyết tranh chấp đất đai phải quán triệt các nguyên tắc sau đây:

+ Nguyên tắc đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý. Nguyên tắc này yêu cầu khi giải quyết tranh chấp, cơ quan có thẩm quyền phải quán triệt và nhận thức nhất quán rằng toàn bộ đất đai trên lãnh thổ Việt Nam đều thuộc quyền sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý. Các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân chỉ là những người được Nhà nước giao đất cho sử dụng chứ không có quyền sở hữu đối với đất đai. Do đó, đối tượng của mọi tranh chấp đất đai phát sinh chỉ là quyền quản lý và quyền sử dụng đất chứ không phải là quyền sở hữu đối với đất đai. Vì vậy, khi giải quyết các tranh chấp đất đai, phải tôn trọng và bảo vệ quyền sở hữu toàn dân đối với đất đai mà Nhà nước là người đại diện; bảo vệ quyền đại diện sở hữu đất đai của Nhà nước; bảo vệ thành quả cách mạng về đất đai mà nhân dân ta đã giành được.

+ Nguyên tắc bảo đảm lợi ích của người sử dụng đất nhất là lợi ích kinh tế, khuyến khích việc tự thương lượng, tự hòa giải trong nội bộ nhân dân. Luật Đất đai năm 2024 với việc thừa nhận năm quyền năng của người sử dụng đất (quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất) đã khẳng định tư tưởng đổi mới trong quá trình Nhà nước điều hành các quan hệ xã hội về đất đai. Do đó, việc tôn trọng các quyền của người sử dụng đất và tạo điều kiện để họ phát huy tối đa các quyền đó là nguyên tắc quan trọng của Luật Đất đai. Thực tế đã chứng minh rằng, nếu lợi ích của người sử dụng đất không được đảm bảo, thì việc sử dụng đất không thể mang lại hiệu quả kinh tế cao. Đó cũng chính là nguyên tắc cơ bản trong quá trình giải quyết các tranh chấp đất đai. Tôn trọng quyền định đoạt của các chủ thể khi tham gia các quan hệ pháp luật đất đai là tôn trọng quyền tự do thỏa thuận, thương lượng của họ trên cơ sở các quy định

của pháp luật. Do vậy, hòa giải trở thành cách thức và cũng là nguyên tắc giải quyết tranh chấp đất đai quan trọng và đạt hiệu quả nhất.

+ Nguyên tắc giải quyết tranh chấp đất đai phải nhằm mục đích ổn định tình hình chính trị, kinh tế, xã hội gắn việc giải quyết tranh chấp đất đai với việc tổ chức lại sản xuất, bố trí lại cơ cấu sản xuất hàng hóa. Do ảnh hưởng tiêu cực của tranh chấp đất đai đến mọi mặt của đời sống chính trị, kinh tế, xã hội nên việc giải quyết các tranh chấp đất đai phải nhằm vào mục đích bình ổn các quan hệ xã hội. Chú ý đảm bảo quá trình sản xuất của người dân, tránh làm ảnh hưởng dây chuyền đến cơ cấu sản xuất chung. Nguyên tắc này là kim chỉ nam cho các cơ quan giải quyết tranh chấp (UBND các cấp, Tòa án) nhằm đảm bảo mọi quyết định đều phải hài hòa giữa lợi ích cá nhân, lợi ích cộng đồng và lợi ích quốc gia, hướng tới một xã hội ổn định và phát triển.

+ Nguyên tắc đảm bảo pháp chế xã hội chủ nghĩa. Nguyên tắc này yêu cầu mọi hoạt động giải quyết tranh chấp phải được tiến hành tuyệt đối tuân thủ các quy định pháp luật. Khi giải quyết tranh chấp đất đai phải chú ý và tuân thủ các nguyên tắc, trình tự, thủ tục, thẩm quyền mà pháp luật đã quy định. Đồng thời phải phát hiện và giải quyết kịp thời các vi phạm pháp luật về đất đai, tránh tình trạng để tranh chấp đất đai kéo dài, làm ảnh hưởng tới tâm lý và lợi ích của người dân. Nguyên tắc này là sự khẳng định quyền lực nhà nước được thực thi bằng pháp luật, đảm bảo mọi quyết định giải quyết tranh chấp đất đai đều có căn cứ pháp lý vững chắc, qua đó củng cố lòng tin của người dân vào hệ thống pháp luật và cơ quan quản lý nhà nước.

b. Hòa giải tranh chấp đất đai

Hòa giải tranh chấp đất đai là biện pháp mềm dẻo, linh hoạt và hiệu quả nhằm giúp cho các bên tranh chấp tìm ra giải pháp thống nhất để tháo gỡ những mâu thuẫn, bất đồng trong quan hệ pháp luật đất đai trên cơ sở tự nguyện, tự thỏa thuận. Trong hoạt động giải quyết tranh chấp nói chung và tranh chấp đất đai nói riêng, hoà giải có tầm quan trọng đặc biệt. Nếu hòa giải thành, có nghĩa là tranh chấp sẽ kết thúc, không những hạn chế được sự phiền hà, tốn kém cho các bên đương sự mà còn giảm bớt được công việc đối với các cơ quan có trách nhiệm giải quyết tranh chấp, phù hợp với truyền thống đạo lý tương thân, tương ái của dân tộc, giữ được tình làng nghĩa xóm, đảm bảo đoàn kết trong nội bộ nhân dân. Đồng thời, qua hoà giải, các đương sự sẽ hiểu thêm về pháp luật và chính sách của Nhà nước¹⁰⁷. Với quy định tại khoản 1 Điều 235 của Luật Đất đai năm 2024: “*Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hòa giải, hòa giải ở cơ sở*

¹⁰⁷ Trường Đại học Luật Hà Nội (2022), Giáo trình Luật Đất đai, Nxb CAND, Hà Nội, Tr.408.

theo quy định của pháp luật về hòa giải ở cơ sở, hòa giải theo quy định của pháp luật về hòa giải thương mại hoặc cơ chế hòa giải khác theo quy định của pháp luật". Trong cùng điều luật này, biện pháp "tự hoà giải" và biện pháp "hoà giải" đã trở thành hai phương thức giải quyết tranh chấp đất đai.

Trước hết, "tự hòa giải" là một biện pháp giải quyết tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp tự bàn bạc, trao đổi, thỏa thuận để đi đến thống nhất một giải pháp nào đó nhằm loại trừ các mâu thuẫn, xung đột giữa các bên. Trường hợp, các bên tranh chấp không thể "tự hòa giải" được hoặc "tự hòa giải" không thành thì "hòa giải" là hình thức giải quyết tranh chấp tiếp theo mà các bên tranh chấp đất đai lựa chọn. Với vai trò của một chủ thể trung gian, người đứng ra tổ chức hòa giải có trách nhiệm giúp đỡ các bên tìm kiếm những giải pháp thích hợp cho việc giải quyết mâu thuẫn nhằm loại trừ tranh chấp. Điểm khác biệt giữa hai biện pháp giải quyết nói trên là, có sự tham gia hoặc không có sự tham gia của bên trung gian, độc lập, không có quyền và lợi ích liên quan đến một trong các bên tranh chấp.

Đối với biện pháp hòa giải, một tiêu chí quan trọng cần phải đạt được ở vai trò hòa giải là chủ thể này phải cùng được các bên tranh chấp lựa chọn hoặc chấp nhận. Thông thường, việc hòa giải phải được thực hiện bởi những người có kinh nghiệm, sự hiểu biết và có uy tín trong cộng đồng. Điều này rất quan trọng ở một biện pháp giải quyết tranh chấp được dựa trên cơ sở tôn trọng sự tự nguyện, tự quyết định của các bên tranh chấp, tôn trọng đạo lý truyền thống của người Việt Nam, giữ gìn tình làng nghĩa xóm, bảo đảm sự bình yên cho cuộc sống. Về kinh tế, hòa giải thành sẽ giảm thiểu được những thiệt hại cả về vật chất lẫn tinh thần cho các bên tranh chấp, tiết kiệm được những chi phí trong quá trình thực hiện tố tụng, giảm gánh nặng cho ngành Tòa án và Ủy ban nhân dân các cấp.

Như vậy, Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hòa giải, hòa giải ở cơ sở theo quy định của pháp luật về hòa giải ở cơ sở, hòa giải theo quy định của pháp luật về hòa giải thương mại hoặc cơ chế hòa giải khác theo quy định của pháp luật. Trong một số trường hợp cụ thể, pháp luật quy định, việc hòa giải tranh chấp đất đai tại UBND cấp xã là điều kiện để cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tiếp theo. Tại khoản 2 Điều 235 của Luật Đất đai năm 2024 quy định trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai, các bên tranh chấp phải thực hiện hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp. Theo đó, việc hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp được thực hiện như sau:

- Sau khi nhận được đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thành lập Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai để thực hiện hòa giải tranh chấp đất đai;

- Thành phần Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai bao gồm: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã là Chủ tịch Hội đồng, đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã, công chức làm công tác địa chính, người sinh sống lâu năm biết rõ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đối với thửa đất tranh chấp (nếu có). Tùy từng trường hợp cụ thể, có thể mời đại diện tổ chức, cá nhân khác tham gia Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai;

- Việc hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân cấp xã được thực hiện trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày nhận được đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai;

- Việc hòa giải phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên tham gia hòa giải và có xác nhận hòa giải thành hoặc hòa giải không thành của Ủy ban nhân dân cấp xã. Biên bản hòa giải được gửi đến các bên tranh chấp, lưu tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp;

- Trường hợp hòa giải không thành mà một hoặc các bên tranh chấp không ký vào biên bản thì Chủ tịch Hội đồng, các thành viên tham gia hòa giải phải ký vào biên bản, đóng dấu của Ủy ban nhân dân cấp xã và gửi cho các bên tranh chấp.

c. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai

Hiện nay, thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai thuộc về UBND và Tòa án. Sự phân chia về thẩm quyền giải quyết tranh chấp có nguyên nhân sâu xa do lịch sử để lại và chính sách, pháp luật đất đai qua các thời kỳ ở nước ta. Tuy nhiên, bên cạnh thẩm quyền của Tòa án và UBND, Luật Đất đai năm 2024 đã bổ sung thẩm quyền cho Trọng tài thương mại để phù hợp hơn với thực tiễn hiện nay đối với các tranh chấp phát sinh từ hoạt động thương mại có liên quan đến đất đai.

- Tranh chấp đất đai mà đương sự có Giấy chứng nhận hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai năm 2024 và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất.

Tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp hoặc một trong các bên tranh chấp có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định

tại Điều 137 của Luật Đất đai năm 2024 và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì do Tòa án giải quyết¹⁰⁸. Các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai năm 2024, bao gồm:

+ Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

+ Một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất, gồm: Bằng khoán điền thổ; Văn tự đoạn mãi bất động sản có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ; Văn tự mua bán nhà ở, tặng cho nhà ở, đổi nhà ở, thừa kế nhà ở mà gắn liền với đất ở có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ; Bản di chúc hoặc giấy thỏa thuận tương phân di sản về nhà ở được cơ quan thuộc chế độ cũ chứng nhận; Giấy phép cho xây cất nhà ở; Giấy phép hợp thức hóa kiến trúc của cơ quan thuộc chế độ cũ cấp; Bản án của Tòa án thuộc chế độ cũ đã có hiệu lực thi hành;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính;

+ Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận đã sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

+ Sổ mục kê, sổ kiến điền lập trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 mà có tên người sử dụng đất;

+ Một trong các giấy tờ được lập trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký ruộng đất trong cả nước do cơ quan nhà nước đang quản lý mà có tên người sử dụng đất, bao gồm: Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã xác định người đang sử dụng đất là hợp pháp; Bản tổng hợp các trường hợp sử dụng đất hợp pháp do Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã hoặc cơ quan quản lý đất đai cấp huyện, cấp tỉnh lập; Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất; Giấy tờ về việc chứng nhận đã đăng ký quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh cấp cho người sử dụng đất;

¹⁰⁸ Khoản 1 Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024

+ Giấy tờ về việc kê khai, đăng ký nhà cửa được Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh xác nhận mà trong đó có ghi diện tích đất có nhà;

+ Giấy tờ của đơn vị quốc phòng giao đất cho cán bộ, chiến sĩ làm nhà ở theo Chỉ thị số 282/CT-QP ngày 11 tháng 7 năm 1991 của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng mà việc giao đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất làm nhà ở của cán bộ, chiến sĩ trong quy hoạch đất quốc phòng đã được phê duyệt tại thời điểm giao đất;

+ Dự án hoặc danh sách hoặc văn bản về việc di dân đi xây dựng khu kinh tế mới, di dân tái định cư được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan có thẩm quyền phê duyệt mà có tên người sử dụng đất;

+ Giấy tờ có nội dung về quyền sở hữu nhà ở, công trình; giấy tờ về việc xây dựng, sửa chữa nhà ở, công trình được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, xây dựng chứng nhận hoặc cho phép;

+ Giấy tờ tạm giao đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh; Đơn đề nghị được sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp xã, hợp tác xã nông nghiệp phê duyệt, chấp thuận trước ngày 01 tháng 7 năm 1980 hoặc được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh phê duyệt, chấp thuận;

+ Giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc giao đất cho cơ quan, tổ chức để bố trí đất cho cán bộ, công nhân viên tự làm nhà ở hoặc xây dựng nhà ở để phân hoặc cấp cho cán bộ, công nhân viên bằng vốn không thuộc ngân sách nhà nước hoặc do cán bộ, công nhân viên tự đóng góp xây dựng;

+ Giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với thực tiễn của địa phương.

- Tranh chấp đất đai mà đương sự không có Giấy chứng nhận hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai năm 2024.

Tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai năm 2024 thì các bên tranh chấp được lựa chọn một trong hai hình thức giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định sau đây¹⁰⁹:

¹⁰⁹ Khoản 1 Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024

+ Nộp đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp tại UBND cấp có thẩm quyền theo.

Trường hợp các bên tranh chấp lựa chọn giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thì việc giải quyết tranh chấp đất đai được thực hiện như sau:

* Trường hợp tranh chấp giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã giải quyết. Sau thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã mà các bên tranh chấp không khởi kiện hoặc khiếu nại theo quy định tại điểm này thì quyết định giải quyết tranh chấp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có hiệu lực thi hành. Trường hợp không đồng ý với quyết định giải quyết thì trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã, các bên tranh chấp có quyền khởi kiện tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính hoặc khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có hiệu lực thi hành.

* Trường hợp tranh chấp mà một bên tranh chấp là tổ chức, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết. Sau thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà các bên tranh chấp không khởi kiện hoặc khiếu nại theo quy định tại điểm này thì quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có hiệu lực thi hành. Trường hợp không đồng ý với quyết định giải quyết thì trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được quyết định giải quyết của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, các bên tranh chấp có quyền khởi kiện tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính hoặc khiếu nại đến Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường. Quyết định giải quyết của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường có hiệu lực thi hành.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường khi giải quyết tranh chấp đất đai phải ra quyết định giải quyết tranh chấp. Quyết định giải quyết tranh chấp có hiệu lực thi hành phải được các bên nghiêm chỉnh chấp hành. Sau thời hạn 30 ngày kể từ ngày quyết định giải quyết tranh chấp có hiệu lực thi hành mà các bên hoặc một trong các bên không chấp hành sẽ bị cưỡng chế thi hành. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đất đai và tổ chức thực hiện quyết định cưỡng chế.

+ Khởi kiện tại Tòa án có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Trong trường hợp này, thẩm quyền, trình tự, thủ tục giải quyết được thực hiện theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và các văn bản pháp luật có liên quan.

- Thẩm quyền của Trọng tài thương mại

Tại khoản 5 Điều 236 Luật Đất đai năm 2024 đã bổ sung thẩm quyền của Trọng tài thương mại trong việc giải quyết tranh chấp phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai, cụ thể: “Tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai do Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự hoặc do Trọng tài thương mại Việt Nam giải quyết theo quy định của pháp luật về trọng tài thương mại”. Việc Luật Đất đai năm 2024 bổ sung thẩm quyền của Trọng tài thương mại trong việc giải quyết tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai là phù hợp với thực tiễn. Tuy nhiên, Luật Đất đai năm 2024 mới chỉ làm rõ khái niệm về “*tranh chấp đất đai*” mà chưa làm rõ được khái niệm “*tranh chấp phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai*”. Để đảm bảo sự thống nhất trong quá trình lựa chọn cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp, phát huy tốt được vai trò của Trọng tài thương mại thì cần có văn bản hướng dẫn về việc xác định được những loại tranh chấp là “*tranh chấp phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai*”. Xuất phát từ bản chất của hoạt động thương mại là hoạt động nhằm mục đích sinh lợi, bao gồm mua bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ, đầu tư, xúc tiến thương mại và các hoạt động nhằm mục đích sinh lợi khác mà có thể quy định tranh chấp phát sinh từ hoạt động thương mại có liên quan đến đất đai là những xung đột, mâu thuẫn phát sinh từ các hoạt động mua bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ, đầu tư, xúc tiến thương mại và các hoạt động nhằm mục đích sinh lợi khác có đối tượng trực tiếp là quyền sử dụng đất.

2. Xử lý vi phạm pháp luật đất đai

a. Khái niệm, đặc điểm vi phạm pháp luật đất đai

Trước hết, vi phạm pháp luật là những hành vi xâm hại đến các quan hệ xã hội, đến các lợi ích được pháp luật bảo vệ. Tuy khác nhau ở mức độ, bản chất và cách thức thể hiện song tất cả các vi phạm đều có điểm chung đó là hành vi gây nguy hại cho xã hội. Trong quan hệ pháp luật đất đai, những hành vi như giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất không đúng thẩm quyền, lấn chiếm đất đai, chuyển quyền sử dụng đất trái phép... là những hành vi vi phạm pháp luật. Lỗi có thể là cố ý hoặc vô ý, thể hiện nhận thức của bản thân người vi phạm đối với hành vi và hậu quả của hành vi do họ gây ra. Vì thế sẽ không bị coi là có lỗi nếu người đó không nhận thức được hành vi của mình.

Như vậy có thể hiểu, vi phạm pháp luật đất đai là hành vi trái pháp luật do cá nhân, tổ chức có năng lực trách nhiệm pháp lý thực hiện một cách cố ý hoặc vô ý, xâm phạm tới quyền lợi của Nhà nước, với vai trò là đại diện cho chủ sở hữu, quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, cũng như các quy định về chế độ sử dụng các loại đất¹¹⁰. Vi phạm pháp luật đất đai là một loại vi phạm pháp luật vì vậy nó mang đầy đủ các đặc điểm của vi phạm pháp luật nói chung, ngoài ra có các đặc điểm riêng sau đây:

- *Về khách thể*: vi phạm pháp luật đất đai xâm hại đến là đến trật tự quản lý kinh tế, cụ thể hơn là chế độ quản lý, sử dụng và bảo vệ đất đai của Nhà nước, xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của công dân. Các hành vi vi phạm pháp luật đất đai rất đa dạng, phong phú nhưng tựu chung lại nó xâm hại việc quản lý đúng đắn của Nhà nước về đất đai (quản lý về giao đất, cho thuê đất, chuyển quyền sử dụng đất; quản lý về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; quản lý về vấn đề thu hồi, trưng thu, trưng dụng đất; hỗ trợ, bồi thường, tái định cư...) và xâm hại đến quyền sử dụng đất hợp pháp của các chủ thể có quyền (lấn chiếm đất, chiếm dụng đất trái phép, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai quy định; thu hồi, trưng dụng, hỗ trợ, bồi thường tái định cư đối với những chủ thể bị áp dụng sai quy định...).

- *Về chủ thể*: Chủ thể vi phạm pháp luật đất đai là những chủ thể liên quan đến quản lý, sử dụng đất gồm chủ thể sử dụng đất và chủ thể đặc biệt là những cá nhân, cơ quan, tổ chức thực hiện chức năng nhiệm vụ quản lý đất đai. Có thể phân chia chủ thể của vi phạm pháp luật đất đai thành 03 nhóm chính sau: Nhóm chủ thể là người có hành vi vi phạm pháp luật đất đai khi thi hành công vụ trong lĩnh vực đất đai; nhóm chủ thể là người sử dụng đất sử dụng đất trên lãnh thổ Việt Nam; nhóm chủ thể là tổ chức, cá nhân thực hiện các hoạt động dịch vụ về đất đai trên lãnh thổ Việt Nam.

- *Về mặt khách quan*: Vi phạm pháp luật đất đai là hành vi xác định của con người xâm hại đến quan hệ pháp luật được pháp luật đất đai bảo vệ. Người có hành vi trái pháp luật đất đai là người thực hiện những việc mà pháp luật đất đai nghiêm cấm và không thực hiện những việc mà pháp luật đất đai bắt buộc phải

¹¹⁰ Trường Đại học luật Hà Nội (2022), Giáo trình Luật Đất đai, Nxb CAND, Hà Nội, Tr.421

thực hiện hay nói một cách khác hành vi trái pháp luật đất đai là không thực hiện hoặc thực hiện không đúng những quy định của pháp luật đất đai. Hành vi trái pháp luật là sự thực hiện trên thực tế còn lỗi thể hiện mục đích cần đạt được của hành vi đó. Khác với căn cứ để truy cứu trách nhiệm pháp lý đối với hành vi vi phạm trong các loại quan hệ xã hội khác, đối với hành vi vi phạm pháp luật đất đai, đa số các trường hợp chỉ cần hai dấu hiệu như trên là đủ căn cứ để truy cứu trách nhiệm pháp lý mà không cần phải có những yếu tố như có thiệt hại thực tế xảy ra, có mối quan hệ nhân quả giữa hành vi và hậu quả. Bởi vì, Luật Đất đai điều chỉnh nhóm quan hệ xã hội phát sinh trực tiếp trong quá trình sở hữu, quản lý và sử dụng đất đai, trong đó Nhà nước là chủ thể duy nhất có quyền đại diện cho chủ sở hữu thực hiện quyền quản lý thống nhất đối với toàn bộ đất đai. Vì thế, mọi hành vi làm xâm hại đến quyền và lợi ích của Nhà nước đều là hành vi vi phạm pháp luật. Hơn nữa, đất đai là tài sản đặc biệt mang tính tự nhiên. Thiệt hại do hành vi vi phạm gây ra nhiều khi không biểu hiện rõ ràng nhưng có thể để lại hậu quả rất nghiêm trọng và việc khắc phục hậu quả không chỉ thực hiện trong những khoảng thời gian cụ thể.

- *Yếu tố lỗi*: Lỗi có thể là cố ý hoặc vô ý, thể hiện nhận thức của người vi phạm đối với hành vi và hậu quả của hành vi do họ gây ra. Vì thế sẽ không bị coi là có lỗi nếu người đó không nhận thức được hành vi hành vi của mình. Như vậy, để biết được một hành vi có vi phạm pháp luật đất đai hay không thì ta phải căn cứ vào các dấu hiệu, đặc điểm của của hành vi vi phạm pháp luật đất đai.

b. Những hành vi bị nghiêm cấm theo Luật Đất đai

Những hành vi bị nghiêm cấm theo quy định tại Điều 11 của Luật Đất đai năm 2024 được xác định là các hành vi sau đây là:

- *Lấn đất, chiếm đất, hủy hoại đất*¹¹¹:

+ Lấn đất là việc người sử dụng đất chuyển dịch mốc giới hoặc ranh giới thửa đất để mở rộng diện tích đất sử dụng mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hoặc không được người sử dụng hợp pháp diện tích đất bị lấn đó cho phép.

¹¹¹ Điều 3 của Luật Đất đai năm 2024

+ Chiếm đất là việc sử dụng đất do Nhà nước đã quản lý mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hoặc sử dụng đất của người sử dụng đất hợp pháp khác mà chưa được người đó cho phép.

+ Hủy hoại đất là hành vi làm biến dạng địa hình, làm suy giảm chất lượng đất, gây ô nhiễm đất mà làm mất hoặc giảm khả năng sử dụng đất theo mục đích đã được xác định.

- *Vi phạm quy định của pháp luật về quản lý nhà nước về đất đai.* Các vi phạm trong quản lý đất đai xảy ra chủ yếu ở 03 nhóm vấn đề sau¹¹²:

+ Lợi dụng hoặc lạm dụng chức vụ, quyền hạn làm trái với quy định của pháp luật trong công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, trưng dụng đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, quản lý hồ sơ địa chính, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, ra quyết định hành chính trong quản lý đất đai;

+ Thiếu trách nhiệm trong quản lý để xảy ra vi phạm pháp luật về đất đai hoặc có hành vi khác gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất;

+ Vi phạm quy định về lấy ý kiến, công bố, công khai thông tin; vi phạm quy định về trình tự, thủ tục hành chính; vi phạm quy định về báo cáo trong quản lý đất đai.

- *Vi phạm chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số.*

Luật Đất đai năm 2024 đã có nhiều quy định đổi mới về chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số theo hướng chi tiết, đầy đủ, cụ thể hơn so với Luật Đất đai năm 2013. Đồng thời, Khoản 3 Điều 11 Luật Đất đai năm 2024 cũng quy định “Vi phạm chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số” là một trong những hành vi bị nghiêm cấm trong lĩnh vực đất đai.

¹¹² Khoản Điều 240 của Luật Đất đai năm 2024

- Lợi dụng chức vụ, quyền hạn để làm trái quy định của pháp luật về quản lý đất đai. Các hành vi bị cấm không chỉ được quy định với người sử dụng đất mà còn được quy định đối với người quản lý trong lĩnh vực đất đai, bởi lẽ các sai phạm không chỉ xuất phát từ hoạt động sử dụng đất mà còn có thể xuất phát từ hoạt động quản lý. Nếu như các hình thức trách nhiệm chủ yếu được áp dụng đối với người sử dụng đất là cảnh cáo hoặc phạt tiền thì người lợi dụng chức vụ, quyền hạn để làm trái quy định về quản lý đất đai còn có thể phải chịu trách nhiệm hình sự đối với hành vi của mình.

- Không cung cấp thông tin hoặc cung cấp thông tin đất đai không chính xác, không đáp ứng yêu cầu về thời hạn theo quy định của pháp luật. Luật Đất đai năm 2024 quy định Nhà nước bảo đảm quyền tiếp cận của người sử dụng đất và tổ chức, cá nhân khác đối với hệ thống thông tin quốc gia về đất đai theo quy định của pháp luật; ưu tiên lựa chọn hình thức phù hợp với phong tục, tập quán và văn hóa truyền thống của từng dân tộc, từng vùng; công bố kịp thời, công khai thông tin thuộc hệ thống thông tin quốc gia về đất đai cho người sử dụng đất và tổ chức, cá nhân khác, trừ những thông tin thuộc bí mật Nhà nước theo quy định của pháp luật; thông báo quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai đến người sử dụng đất và tổ chức, cá nhân khác bị ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp. Đồng thời, Khoản 3 Điều 11 của Luật Đất đai năm 2024 quy định hành vi: “Không cung cấp thông tin hoặc cung cấp thông tin đất đai không chính xác, không đáp ứng yêu cầu về thời hạn theo quy định của pháp luật được quy định” là hành vi bị nghiêm cấm.

- Không ngăn chặn, không xử lý hành vi vi phạm pháp luật về đất đai¹¹³.

Khoản 6 Điều 11 Luật Đất đai năm 2024 quy định hành vi "Không ngăn chặn, không xử lý hành vi vi phạm pháp luật về đất đai" là một trong các hành vi bị nghiêm cấm trong lĩnh vực đất đai. Hành vi này liên quan đến thiếu trách nhiệm trong quản lý để xảy ra vi phạm pháp luật về đất đai hoặc có hành vi khác gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Cá nhân, tổ chức có hành vi vi phạm sẽ tùy theo tính chất và mức độ vi phạm

¹¹³ Điều 241 của Luật Đất đai năm 2014

mà bị xử lý kỷ luật, xử lý vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường.

- *Không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi thực hiện quyền của người sử dụng đất.* Hành vi này được thể hiện cụ thể như tự ý chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, cho thuê lại, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đất đang có tranh chấp, đất đang bị kê biên để bảo đảm thi hành án, đất đã hết thời hạn sử dụng nhưng không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn; tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở...

- *Sử dụng đất, thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất mà không đăng ký với cơ quan có thẩm quyền.* Nguyên tắc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất được quy định tại Điều 131 Luật Đất đai 2024 như sau: Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; Tài sản gắn liền với đất là nhà ở, công trình xây dựng được đăng ký theo yêu cầu của chủ sở hữu; Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất bao gồm đăng ký lần đầu và đăng ký biến động, được thực hiện bằng hình thức đăng ký trên giấy hoặc đăng ký điện tử và có giá trị pháp lý như nhau; Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người được giao đất để quản lý đã kê khai đăng ký được ghi vào hồ sơ địa chính và được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nếu đủ điều kiện theo quy định của Luật Đất đai 2024. Việc thực hiện các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại các Điều 132 và 133 của Luật Đất đai năm 2024, đây là thủ tục bắt buộc đối với người sử dụng đất, nhằm phục vụ cho công tác quản lý đất đai của Nhà nước. Người sử dụng đất không thực hiện đăng ký đất đai có thể bị áp dụng hình thức phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền.

- *Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.* Đất đai tại Việt Nam thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu. Nhà nước thực hiện việc trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể khác trong xã hội sử dụng và các chủ thể sử dụng đất có nghĩa vụ phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.

- *Cản trở, gây khó khăn đối với việc sử dụng đất, việc thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.* Nhà nước bảo đảm quyền cho chủ thể sử dụng đất hợp pháp nhưng các quyền đó phải nằm trong giới hạn, bảo đảm không xâm phạm đến quyền của chủ thể sử dụng đất hợp pháp khác. Người sử dụng đất không được thực hiện những hành vi như đưa chất thải, chất độc hại, vật liệu xây dựng hoặc các vật khác lên thửa đất của người khác hoặc thửa đất của mình gây cản trở cho việc sử dụng đất của người khác, đào bới, xây tường, làm hàng rào gây cản trở hoặc gây thiệt hại cho việc sử dụng đất của người khác...

- *Phân biệt đối xử về giới trong quản lý, sử dụng đất đai.* Luật Đất đai năm 2024 là đạo luật có nhiều thay đổi tích cực về mọi mặt. Điều đáng chú ý là trong 11 hành vi bị nghiêm cấm trong lĩnh vực đất đai được quy định tại Điều 11 của Luật Đất đai năm 2024, thì có quy định nghiêm cấm “Phân biệt đối xử về giới trong quản lý, sử dụng đất đai”. Tại Điều 5 Luật Bình đẳng giới năm 2006 thì “Bình đẳng giới là việc nam, nữ có vị trí, vai trò ngang nhau, được tạo điều kiện và cơ hội phát huy năng lực của mình cho sự phát triển của cộng đồng, của gia đình và thụ hưởng như nhau về thành quả của sự phát triển đó”. Hiện nay, trong các lĩnh vực kinh tế, chính trị, y tế, giáo dục, việc làm... chúng ta đã thực hiện mạnh mẽ công tác bình đẳng giới, lồng ghép vấn đề giới vào các lĩnh vực này để thúc đẩy bình đẳng giới thực chất trong đời sống, giúp cả hai giới nam và nữ đều có cơ hội ngang bằng nhau về vị thế, vai trò, công sức đóng góp, tiếp cận các cơ hội và thụ hưởng các thành quả.

Tương tự như vậy, trong lĩnh vực đất đai việc quản lý, sử dụng đất đai lâu nay chưa chú trọng vấn đề lồng ghép giới, chưa thực hiện bình đẳng giới nên dẫn tới còn tình trạng phân biệt giới, bất bình đẳng giới trong quản lý, sử dụng đất. Có thể kể đến một thời gian dài, chúng ta cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên một người, mặc dù quyền sử dụng đất đó là tài sản chung vợ chồng, được vợ chồng tạo lập chung; rồi thành viên gia đình cản trở nhau trong việc quản lý, sử dụng đất; vợ, chồng, anh chị em trong gia đình cản trở nhau tiếp cận chính sách bồi thường hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất; phân biệt giới tính trong việc chỉ để lại quyền sử dụng đất cho con trai, mà con gái không được chia quyền sử dụng đất; con gái đi lấy chồng không được chia quyền sử dụng đất; đất chỉ để lại cho nam giới tiếp quản để thờ cúng truyền nối; phân chia di sản thừa kế liên

quan đến di sản là đất đai cũng không ngang bằng nhau giữa con trai và con gái trong gia đình... Đây là những hành vi vẫn còn tồn tại trong thực tế dẫn đến bất bình đẳng giới trong sử dụng, quản lý quyền sử dụng đất. Vì thế, khắc phục những tồn tại này Luật Đất đai năm 2024 đã hướng tới lồng ghép vấn đề giới để góp phần thúc đẩy tiến bộ xã hội, giúp cả hai giới (nam và nữ) tiếp cận tốt hơn các chính sách đất đai của Nhà nước, công bằng và bình đẳng trong quyền quản lý đất đai, sử dụng đất đai.

c. Trách nhiệm pháp lý đối với vi phạm pháp luật đất đai

Việc xử lý vi phạm pháp luật đất đai là việc làm hết sức cần thiết nhằm duy trì ổn định, trật tự xã hội và tăng cường pháp chế xã hội chủ nghĩa. Hơn nữa, trong lĩnh vực đất đai, giá trị loại tài sản đặc biệt này rất lớn, vấn đề đất đai luôn là vấn đề nhạy cảm đối với xã hội và là nhân tố tác động lớn đến sự phát triển của nền kinh tế. Do đó, đối với lĩnh vực đất đai, việc xử phạt vi phạm hành chính, xử lý kỷ luật và trách nhiệm vật chất, trách nhiệm hình sự cần phải được tiến hành nhanh chóng, công minh, triệt để. Mọi hậu quả phải được khắc phục theo quy định của pháp luật bảo đảm quyền của tổ chức, cá nhân sử dụng đất và Nhà nước. Có thể nhận thấy, vấn đề xử lý vi phạm pháp luật đất đai chính là vấn đề có tính quyết định để duy trì trật tự kỷ cương và nâng cao hiệu quả trong hoạt động quản lý đất đai ở nước ta hiện nay. Người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử lý vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

- Trách nhiệm kỷ luật

Đối tượng chịu trách nhiệm kỷ luật là những người thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai có hành vi vi phạm như: Lợi dụng hoặc lạm dụng chức vụ, quyền hạn làm trái với quy định của pháp luật trong công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, trưng dụng đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, quản lý hồ sơ địa chính, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy

chúng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, ra quyết định hành chính trong quản lý đất đai; Thiếu trách nhiệm trong quản lý để xảy ra vi phạm pháp luật về đất đai hoặc có hành vi khác gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất; Vi phạm quy định về lấy ý kiến, công bố, công khai thông tin; vi phạm quy định về trình tự, thủ tục hành chính; vi phạm quy định về báo cáo trong quản lý đất đai¹¹⁴. Đó là những hành vi vi phạm nhưng ở mức độ nhẹ, chưa đến mức phải truy cứu trách nhiệm hình sự. Việc xử lý các cán bộ, công chức có hành vi vi phạm trong khi thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, do người đứng đầu cơ quan quản lý công chức có hành vi vi phạm ra quyết định kỷ luật. Nếu người đứng đầu cơ quan, đơn vị vi phạm kỷ luật thì người đứng đầu cơ quan đơn vị quản lý cấp trên trực tiếp ra quyết định kỷ luật.

Về hình thức kỷ luật: người quản lý đất đai vi phạm kỷ luật thì tùy theo mức độ mà bị xử lý bằng một trong các hình thức kỷ luật như: khiển trách, cảnh cáo, hạ bậc lương, hạ ngạch, cách chức, buộc thôi việc.

- Trách nhiệm hành chính

Xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai là hoạt động của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong việc áp dụng pháp luật đất đai để đưa ra chế tài pháp lý xử lý hành vi vi phạm pháp luật đất đai nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nhà nước và người sử dụng đất đai trong lĩnh vực đất đai. Hiện nay việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai được thực hiện theo các quy định của Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) và các văn bản pháp luật hướng dẫn thi hành, Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Về cơ bản, hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đã tương đối đầy đủ, giúp cho công tác này ngày càng đi vào nề nếp, tăng cường kỷ luật, kỷ cương trong quản lý nhà nước về đất đai, hạn chế các vi phạm pháp luật, nâng cao hiệu lực, hiệu quả trong công tác quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương.

¹¹⁴ Điều 240 của Luật Đất đai năm 2024

+ Đối tượng bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của Nghị định Nghị định số 123/2024/NĐ-CP, bao gồm: Cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam, cá nhân nước ngoài, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài (sau đây gọi là cá nhân); Hộ gia đình, cộng đồng dân cư (bị xử phạt như đối với cá nhân vi phạm); Tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc.

+ Hình thức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả: (1) Hình thức xử phạt hành chính bao gồm: Cảnh cáo; Phạt tiền. (2) Hình thức xử phạt bổ sung bao gồm: Tịch thu các giấy tờ đã bị tẩy xóa, sửa chữa, làm sai lệch nội dung, giấy tờ giả đã sử dụng trong việc sử dụng đất; Tước quyền sử dụng giấy phép, chứng chỉ hành nghề tư vấn có thời hạn từ 06 tháng đến 09 tháng hoặc đình chỉ hoạt động dịch vụ tư vấn có thời hạn từ 09 tháng đến 12 tháng. (3) Biện pháp khắc phục hậu quả. Ngoài các biện pháp khắc phục hậu quả quy định tại điểm a và điểm i khoản 1 Điều 28 Luật Xử lý vi phạm hành chính, căn cứ tính chất, mức độ vi phạm mà tổ chức, cá nhân vi phạm hành chính còn bị áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả sau đây: Buộc đăng ký đất đai; Buộc thực hiện thủ tục để được phê duyệt dự án chăn nuôi tập trung có quy mô lớn; Buộc thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính và làm thủ tục để được bàn giao đất trên thực địa; Buộc bên nhận chuyển quyền, bên thuê, bên thuê lại, bên nhận góp vốn, bên nhận tài sản gắn liền với đất phải trả lại đất; Buộc chấm dứt hợp đồng cho thuê, cho thuê lại, thế chấp, chuyển đổi, góp vốn, mua, bán tài sản gắn liền với đất; mua, bán tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất; Buộc lập phương án sử dụng đất nông nghiệp đối với tổ chức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp; Buộc thành lập tổ chức kinh tế và lập phương án sử dụng đất trồng lúa đối với cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lúa vượt hạn mức; Buộc trả lại tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất; Buộc ký lại hợp đồng thuê đất; Buộc phải nộp hồ sơ để làm thủ tục xin chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án; Buộc đưa đất vào sử dụng; Buộc nộp hồ sơ để làm thủ tục chuyển sang thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai; Hủy bỏ kết quả thực hiện thủ tục hành chính về đất đai; Buộc phải cung cấp, cung cấp lại thông tin, giấy tờ, tài liệu.

- *Trách nhiệm hình sự*

Luật Đất đai năm 2024 đã quy định rõ 11 hành vi bị nghiêm cấm trong lĩnh vực đất đai¹¹⁵. Bên cạnh đó, dưới góc độ pháp lý hình sự, các tội phạm về đất đai cũng được quy định từ sớm trong Luật Hình sự Việt Nam, đặc biệt trong Bộ luật Hình sự năm 2015 (sửa đổi bổ sung năm 2017, năm 2025), các hành vi này được quy định khá cụ thể, toàn diện hơn. Bộ luật Hình sự năm 2015 (sửa đổi bổ sung năm 2017, năm 2025) đã bổ sung Tội vi phạm quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất vì đây là lĩnh vực bị khiếu kiện nhiều nhất trong thời gian vừa qua trong khi trước đó chưa có cơ sở pháp lý để xử lý và đáp ứng yêu cầu của thực tiễn, đặc biệt là Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 của Ban Chấp hành Trung ương khóa XI về “*Tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp hóa theo hướng hiện đại*”. Trên thực tế, tội phạm vi phạm các quy định về sử dụng đất đai và quản lý đất đai ngày càng có xu hướng gia tăng đòi hỏi cơ quan quản lý Nhà nước tăng cường các biện pháp nhằm đảm bảo trật tự quản lý kinh tế mà cụ thể là các quy định của nhà nước trong lĩnh vực về sử dụng đất đai.

Trong quy định đối với các tội phạm về đất đai, Bộ luật Hình sự năm 2015 (sửa đổi bổ sung năm 2017, năm 2025) chủ yếu sử dụng quy định viện dẫn (chỉ dẫn), nghĩa là điều luật không trực tiếp mô tả, giải thích các dấu hiệu của hành vi phạm tội, mà muốn xử lý chính xác buộc phải viện dẫn vào các đạo luật khác hay các văn bản pháp luật khác thuộc ngành Luật Đất đai, cụ thể:

+ Điều 228. Tội vi phạm các quy định về sử dụng đất đai: “*Người nào lấn chiếm đất, chuyển quyền sử dụng đất hoặc sử dụng đất trái với các quy định của pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai, đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi này hoặc đã bị kết án về tội này, chưa được xóa án tích mà còn vi phạm...*”. Ở đây, muốn hiểu thế nào là các hành vi “*lấn chiếm đất, chuyển quyền sử dụng đất hoặc sử dụng đất trái với các quy định của pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai*” thì phải viện dẫn các văn bản pháp luật của ngành Luật Đất đai. Ví dụ: Đối với hành vi “*lấn chiếm đất*” gồm hai hành vi là “*lấn đất*” và “*chiếm*

¹¹⁵ Điều 11 của Luật Đất đai năm 2024

đất” được quy định tại Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 (khoản 9 và khoản 31).

+ Điều 229. Tội vi phạm các quy định về quản lý đất đai: “*Người nào lợi dụng hoặc lạm dụng chức vụ, quyền hạn giao đất, thu hồi, cho thuê, cho phép chuyển quyền sử dụng, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trái quy định của pháp luật...*”. Tương tự, muốn hiểu thế nào là các hành vi “*lợi dụng hoặc lạm dụng chức vụ, quyền hạn*” thì cần phải viện dẫn thêm tại Nghị quyết số 03/2020/NQ-HĐTP ngày 30/12/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về Hướng dẫn áp dụng một số quy định của Bộ luật Hình sự trong xét xử tội phạm tham nhũng và các tội phạm khác về chức vụ để làm rõ hành vi “*lạm dụng chức vụ, quyền hạn*” và “*lợi dụng chức vụ, quyền hạn*”; đồng thời việc hiểu như thế nào là “*giao đất trái quy định của pháp luật*”, “*thu hồi đất trái quy định của pháp luật*”, “*cho thuê đất trái quy định của pháp luật*” phải căn cứ vào quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành...

+ Điều 230. Tội vi phạm quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất: “*Người nào lợi dụng chức vụ, quyền hạn thực hiện một trong các hành vi sau đây, gây thiệt hại về tài sản...: Vi phạm quy định của pháp luật về bồi thường về đất, hỗ trợ và tái định cư; vi phạm quy định của pháp luật về bồi thường về tài sản, về sản xuất kinh doanh*”. Tương tự, muốn hiểu thế nào là “*lợi dụng chức vụ, quyền hạn*” phải cần viện dẫn quy định tại Nghị quyết số 03/2020/NQ-HĐTP để làm rõ và muốn hiểu như thế nào là “*Vi phạm quy định của pháp luật về bồi thường về đất, hỗ trợ và tái định cư*”; “*Vi phạm quy định của pháp luật về bồi thường về tài sản, về sản xuất kinh doanh*” phải dẫn chiếu quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành...

- *Trách nhiệm dân sự*

Trách nhiệm dân sự là hậu quả bất lợi mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền áp dụng đối với người có hành vi vi phạm pháp luật nói chung và vi phạm nghĩa vụ nói riêng. Điều 584 của Bộ luật Dân sự năm 2015 có quy định: Người nào có hành vi xâm phạm tính mạng, sức khỏe, danh dự, nhân phẩm, uy tín, tài sản, quyền, lợi ích hợp pháp khác của người khác mà gây thiệt hại thì phải bồi thường (trừ trường hợp có quy định khác của pháp luật). Hướng dẫn áp dụng quy định tại điều luật nói trên của Bộ luật Dân sự, Nghị quyết số 02/2022/NQ-HĐTP, ngày

06/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của Bộ luật dân sự về trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng đã làm rõ căn cứ phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Theo đó, trách nhiệm bồi thường thiệt hại do hành vi xâm phạm tính mạng, sức khỏe, danh dự, nhân phẩm, uy tín, tài sản, quyền, lợi ích hợp pháp khác của người khác phát sinh khi có đầy đủ các yếu tố sau đây: a) Có hành vi xâm phạm tính mạng, sức khỏe, danh dự, nhân phẩm, uy tín, tài sản, quyền, lợi ích hợp pháp khác của người khác; b) Có thiệt hại xảy ra là thiệt hại về vật chất, thiệt hại về tinh thần; c) Có mối quan hệ nhân quả giữa thiệt hại xảy ra và hành vi xâm phạm. Thiệt hại xảy ra phải là kết quả tất yếu của hành vi xâm phạm và ngược lại hành vi xâm phạm là nguyên nhân gây ra thiệt hại.

Trách nhiệm dân sự do vi phạm pháp luật đất đai chủ yếu là trách nhiệm bồi thường thiệt hại do hành vi trái pháp luật gây ra, do đó sẽ được áp dụng theo các quy định chung của Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 239 của Luật Đất đai năm 2024 quy định: *“Người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử lý vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật”*. Trong lĩnh vực đất đai, đối tượng chịu trách nhiệm dân sự là người sử dụng đất, người có trách nhiệm quản lý đất đai hoặc những người khác có hành vi vi phạm pháp luật đất đai mà gây thiệt hại cho Nhà nước, cho người khác thì ngoài việc bị áp dụng một trong những biện pháp trách nhiệm hành chính, trách nhiệm kỷ luật, trách nhiệm hình sự còn phải bồi thường theo mức thiệt hại thực tế cho Nhà nước hoặc cho người bị thiệt hại.

Việc bồi thường thiệt hại trong trách nhiệm dân sự được áp dụng theo nguyên tắc ngang giá, toàn bộ và kịp thời. Nghĩa là người gây thiệt hại đến đâu thì phải bồi thường đến đó, việc bồi thường phải đầy đủ và thực hiện nhanh chóng. Khác với các hình thức trách nhiệm khác, trong trách nhiệm dân sự có một đặc điểm nổi bật là các bên có thể tự thoả thuận với nhau về việc bồi thường thiệt hại. Nếu không thoả thuận được về mức bồi thường thiệt hại thì bên bị thiệt hại có quyền khởi kiện yêu cầu toà án giải quyết.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Chính phủ (2025), *Nghị định số 168/2025/NĐ-CP, ngày 30/6/2025 của Chính phủ quy định về đăng ký doanh nghiệp*, Hà Nội.
2. Chính phủ (2024), *Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất*, Hà Nội.
3. Nguyễn Thị Dung (2017), *Luật Kinh tế (Sách chuyên khảo)*, Nxb Lao Động, Hà Nội.
4. Nguyễn Thị Dung (2022), *Pháp luật về hợp đồng trong thương mại và đầu tư - Những vấn đề lý luận và pháp lý cơ bản (Sách chuyên khảo)*, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
5. Ninh Thị Hiền (2018), *Pháp luật về trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản tại Việt Nam*, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội.
6. Trần Quang Huy (2017), *Bình luận chế định quản lý nhà nước về đất đai trong Luật Đất đai 2013*, Nxb Tư pháp, Hà Nội.
7. Phạm Duy Nghĩa (2012), *Giáo trình Luật kinh tế*, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội.
8. Phạm Duy Nghĩa (2004), *Chuyên khảo Luật kinh tế*, Nxb Đại học Quốc gia, Hà Nội.
9. ThS. Nguyễn Quốc Sỹ và ThS. Nguyễn Văn Nông (2009), *Luật kinh doanh Việt Nam*, Nxb Đại học Quốc gia TP.HCM.
10. Bộ Tư pháp (2024), *Tài liệu hội nghị phổ biến, quán triệt Luật Đất đai năm 2024 của ngành tư pháp*, Hà Nội.
11. Trường Đại học CSND (2012), *Giáo trình Luật Kinh tế*, TP.HCM.
12. Trường Đại học Cần Thơ (2017), *Giáo trình Pháp luật về quy hoạch và giải phóng mặt bằng*, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội
13. Trường Đại học Luật Hà Nội (1998), *Giáo trình Luật Kinh tế (Phần I)*, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội.
14. Trường Đại học Luật Hà Nội (2018), *Giáo trình Luật Thương mại (Tập 1)*, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội.
15. Trường Đại học Luật Hà Nội (2018), *Giáo trình Luật Thương mại (Tập 2)*, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội.

16. Trường Đại học Luật Hà Nội (2022), *Giáo trình Luật Đất đai*, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội.
17. Trường Đại học Luật TP.HCM (2012), *Giáo trình Pháp luật về thương mại hàng hoá và dịch vụ*, Nxb Hồng Đức, Hà Nội.
18. Trường Đại học Kinh tế Quốc dân (2012), *Giáo trình pháp luật kinh tế*, Nxb Đại học Kinh tế Quốc dân, Hà Nội.
19. Quốc hội (2015), *Bộ luật Dân sự năm 2015 của nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam*, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
20. Quốc hội (2020), *Luật Đầu tư năm 2020 của nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam*, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
21. Quốc hội (2020), *Luật Doanh nghiệp năm 2020 của nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam*, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
22. Quốc hội (2024), *Luật Đất đai năm 2024 của nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam*, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
23. Quốc hội (2005), *Luật Thương mại năm 2005 của nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam*, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
24. Quốc hội (2017), *Bộ luật Hình sự năm 2015 của nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam*, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
25. Viện Ngôn ngữ học (2010), *Từ điển Tiếng Việt*, Nxb Từ điển bách khoa, Hà Nội.
26. Trung tâm từ điển học (2000), *Từ điển tiếng Việt*. Nxb Đà Nẵng.
27. Ban chấp hành Trung ương Đảng Cộng sản Việt Nam (2022), *Nghị quyết hội nghị lần thứ sáu Ban chấp hành trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục xây dựng và hoàn thiện nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam trong giai đoạn mới*. (Nghị quyết số 27-NQ/TW, ngày 09/11/2022).
28. Ban Chấp hành Trung ương Đảng Cộng sản Việt Nam (2025), *Nghị quyết của Bộ Chính trị về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới*. (Nghị quyết số 66-NQ/TW).
29. Ban Chấp hành Trung ương Đảng Cộng sản Việt Nam (2025), *Nghị quyết của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân*. (Nghị quyết số 68-NQ/TW).