

BẢN CHẤT QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI VIỆT NAM VÀ SỰ ẢNH HƯỞNG ĐẾN CẤU TRÚC CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI

HOÀNG THỊ LOAN *
NGUYỄN NGỌC TUYẾN **

Tóm tắt: Bài viết trình bày khái quát bản chất quyền sử dụng đất, quan niệm của một số nước có nền kinh tế thị trường phát triển về việc quy định các quyền tài sản gắn liền với đất như Anh, Hoa Kỳ, Pháp và Đức; chỉ ra thực trạng cấu trúc của Luật Đất đai về quyền sử dụng đất và các quyền tài sản khác gắn liền với đất tại Việt Nam. Nhằm góp phần hoàn thiện cấu trúc của Luật Đất đai trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, bài viết đưa ra một số kiến nghị hoàn thiện quy định về quyền sử dụng đất, đồng thời mở rộng các quyền tài sản gắn liền với đất của người sử dụng đất, thay đổi cấu trúc của Luật Đất đai trên cơ sở coi trọng hơn các quyền của người sử dụng đất.

Từ khoá: Cấu trúc; Luật Đất đai; quyền sử dụng đất; quyền tài sản khác gắn liền với đất

Nhận bài: 04/11/2021

Hoàn thành biên tập: 27/4/2022

Duyệt đăng: 27/4/2022

THE NATURE OF LAND USE RIGHTS IN VIETNAM AND ITS IMPACTS ON THE STRUCTURE OF THE LAW ON LAND

Abstract: The article presents an overview of the nature of land use rights, the concept of some countries with a developed market economy on the regulation of land-based rights such as England, the United States, France and Germany. The article also points out the structural status of the Law on Land regarding land use rights and other land-based interests in Vietnam. To contribute to the refinement of the structure of the Law on Land in a socialist-oriented market economy, the article has made several recommendations to improve the regulations on land use rights. It also suggests the expansion of rights and land-based interests of land users, as well as suggesting changes in the structure of the Law on Land on the basis of giving more importance to the rights of land users.

Keyword: Structure; Land Law; land use rights; other interest in land

Received: Nov 4th, 2021; Editing completed: Apr 27th, 2022; Accepted for publication: Apr 27th, 2022

* Tiến sĩ, Trường Đại học Luật Hà Nội

E-mail: loands@hlu.edu.vn

** Thạc sĩ, Bộ Tài nguyên và Môi trường

E-mail: nntuyen@monrre.gov.vn

¹ Nghiên cứu này được thực hiện trong khuôn khổ đề tài khoa học cấp Bộ: “Nghiên cứu đề xuất định hướng đổi mới, hoàn thiện cấu trúc Luật Đất đai nhằm sửa đổi Luật Đất đai năm 2013 và tiến tới xây dựng Bộ luật Đất đai”, Bộ Tài nguyên và Môi trường, năm 2021 - 2022.

1. Quan niệm về quyền sử dụng đất tại Việt Nam

Tại Việt Nam, từ khi Hiến pháp năm 1980 ra đời đã ghi nhận: “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước thống nhất quản lí” (Điều 19). Nhà nước không trực tiếp sử dụng mà trao quyền cho người sử dụng đất (NSDD). Kể từ đó tới nay, Việt Nam vẫn duy

trì và phát triển chế độ sở hữu toàn dân về đất đai nhưng quyền của NSDD thì ngày càng mở rộng hơn qua các lần sửa đổi Luật Đất đai. Trong các lần sửa đổi Luật Đất đai, Đảng và Nhà nước luôn chú trọng hoàn thiện theo hướng mở rộng hơn các quyền năng cho NSDD. Nếu như Luật Đất đai năm 1987 chỉ cho phép người sử dụng đất có quyền khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, thành quả lao động từ đất mà không có các quyền về định đoạt thì Luật Đất đai năm 1993 đã quy định cho NSDD có 5 quyền về chuyển giao quyền sử dụng đất có tính chất định đoạt¹ và các quyền lợi trên đất cũng được phát triển hơn trước; đến Luật Đất đai năm 2003, NSDD đã có 9 quyền chuyển giao quyền sử dụng đất có tính chất định đoạt²; Luật Đất đai năm 2013 chỉ quy định cho NSDD có 8 quyền chuyển giao quyền sử dụng đất có tính chất định đoạt (bỏ quyền về bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất) nhưng quyền đối với đất thuê được Nhà nước cho thuê trả tiền một lần đã được mở rộng hơn theo hướng cho phép chuyển nhượng.

Vị trí, vai trò của quyền sử dụng đất (QSDĐ) có ảnh hưởng to lớn đối với nền chính trị, kinh tế, văn hoá, đời sống của người dân. Tuy nhiên, do tính đặc thù của chế độ sở hữu về đất đai mà hiện nay, QSDĐ ở Việt Nam là loại tài sản đặc biệt và có nhiều góc độ tiếp cận khác nhau:

Xét dưới góc độ quan điểm chính trị, Đảng xác định “*QSDĐ là một loại tài sản và hàng hoá đặc biệt nhưng không phải là quyền sở hữu*”³. Việc xác định QSDĐ không phải là quyền sở hữu có thể xuất phát từ quan điểm pháp lí về quyền sử dụng là một trong ba quyền năng của quyền sở hữu.

Xét dưới góc độ pháp lí, chưa có định nghĩa chính thức nào về QSDĐ ngoài quy định tại Điều 105 và Điều 115 Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2015 xác định QSDĐ là một loại quyền tài sản, quyền tài sản là một loại tài sản, từ đó suy luận ra QSDĐ là một loại tài sản.

Khi xác định QSDĐ là một loại tài sản và hàng hoá đặc biệt, có thể thấy, nội dung của Luật Đất đai năm 2013 đã thể chế hoá được tính đặc biệt của QSDĐ, đó là: “*Nhà nước quy định quyền và nghĩa vụ của NSDD phù hợp với hình thức giao đất, cho thuê đất, công nhận QSDĐ, nguồn gốc sử dụng đất và nghĩa vụ tài chính của NSDD*” (Điều 20). QSDĐ mặc dù được trao cho NSDD song quyền và nghĩa vụ của mỗi NSDD khác nhau sẽ khác nhau, phụ thuộc vào việc xác định NSDD đó là ai; nguồn gốc của QSDĐ như thế nào; nghĩa vụ tài chính mà họ thực hiện tương ứng với hình thức giao đất hay cho thuê đất⁴.

BLDS năm 2015 đã ghi nhận quyền sở

¹ Điều 3 Luật Đất đai năm 1993 quy định các quyền này bao gồm: quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất.

² Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003 quy định các quyền này bao gồm: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

³ Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 của Hội nghị Trung ương 6 (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 theo hướng hiện đại.

⁴ Các nội dung này được thể hiện rõ nét từ Điều 166 đến Điều 194 Luật Đất đai năm 2013 về các quyền và nghĩa vụ của NSDD.

hữu bao gồm quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt tài sản của chủ sở hữu theo quy định của luật (Điều 158). Quy định này có thể dẫn đến cách hiểu QSDĐ là một quyền năng của chủ sở hữu. Tuy nhiên, nhóm tác giả cho rằng, QSDĐ có thể hiểu theo nghĩa khái quát nhất là một loại tài sản (vật quyền) được phái sinh trên cơ sở quyền sở hữu đất đai do Nhà nước trao cho những chủ thể nhất định và cho phép các chủ thể có QSDĐ có các quyền và nghĩa vụ về tài sản theo quy định của Luật Đất đai.

Theo quy định của Luật Đất đai, các quyền và nghĩa vụ của NSDD đối với quyền sử dụng mà họ đang nắm giữ mới tập trung nhấn mạnh vào các quyền về hưởng dụng, quyền của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất và quyền định đoạt có tính chất chuyển giao QSDĐ khi tham gia các giao dịch đất đai gồm: các quyền và nghĩa vụ chung (Điều 166 và Điều 170) và 08 quyền có tính chất định đoạt gồm: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn QSDĐ (Điều 167). Quy định của Luật Đất đai chưa làm rõ và quy định cụ thể về nội dung của QSDĐ gồm những quyền về tài sản nào gắn liền với đất. Vấn đề này bài viết sẽ có so sánh ở phần dưới đây.

2. Quan niệm của một số quốc gia về các quyền tài sản gắn liền với đất

Khi so sánh với các nước có nền kinh tế thị trường phát triển và có chế độ đa sở hữu, nếu không xét đến hình thức sở hữu, chúng ta sẽ thấy sự khác biệt lớn ở các quyền tài sản gắn liền với đất mà các chủ thể được hưởng, cụ thể:

Tại Hoa Kỳ, theo Luật sư Christina Braisted Rogers thì đất đai được sở hữu bởi

quyền sở hữu tuyệt đối (fee title)⁵. Quyền sở hữu tuyệt đối⁶ có nghĩa là loại quyền sở hữu mang lại cho chủ sở hữu lợi ích tối đa đối với đất đai, cho phép chủ sở hữu sử dụng tài sản theo bất kỳ cách nào phù hợp với luật và pháp lệnh của liên bang, tiểu bang và địa phương⁷. Tuy nhiên, các bên có thể có được quyền tài sản (interest) gắn liền với đất bằng hợp đồng⁸.

Tại Anh và xứ Wales, toàn bộ đất đai ở Vương quốc Anh thuộc về Hoàng gia, các tổ chức và cá nhân ở Anh chỉ có QSDĐ mà không có quyền sở hữu đất⁹. Theo Luật sư Louisa Roe thì một số loại quyền đối với đất đai được công nhận là¹⁰: 1) Quyền tài sản trên đất gồm ba loại: sử dụng vĩnh viễn, quyền thuê và sở hữu chung nhà chung cư. Trong số này, sở hữu chung nhà chung cư không được sử dụng rộng rãi; 2) Các quyền hợp pháp đối với đất đai: phải được tạo lập bằng chứng thư, chẳng hạn như sự thế chấp pháp định; 3) Các quyền công bằng, nhiều

⁵ Christina Braisted Rogers, *Real Estate 2021, A practical cross-border insight into real estate law*, 16th Edition, ICLG.com, 2021, tr. 212.

⁶ Vũ Trọng Hùng (chủ biên) và tập thể tác giả, *Từ Điển Pháp luật Anh – Việt*, Nxb. TP. Hồ Chí Minh, 2000, tr. 570. Cách dịch quyền sở hữu tuyệt đối (fee tilte) tương tự như fee simple.

⁷ <https://www.lawinsider.com/dictionary/fee-title>, truy cập 22/4/2022. Nguyên văn: “Fee title means the type of ownership giving the owner the maximum interest in the land, entitling the owner to use the property in any manner consistent with federal, state, and local laws and ordinances.”

⁸ Christina Braisted Rogers, tr. 212. Nguyên văn: “Parties can hold an interest in land by contract”.

⁹ Trường Đại học Luật Hà Nội, *Giáo trình Luật So sánh*, Nxb. Công an nhân dân, Hà Nội, 2019, tr. 207.

¹⁰ Luisa Roe, *Real Estate 2021, A practical cross-border insight into real estate law*, 16th Edition, ICLG.com, 2021, tr. 29.

quyền được tạo ra bằng hợp đồng, chẳng hạn như thoả thuận bán, tùy chọn và thoả thuận cho thuê; 4) Các quyền có thể phát sinh mà không cần bất kỳ tài liệu nào, chẳng hạn như các quyền xác lập theo “thời hiệu” phát sinh do một thời gian dài sử dụng mà không bị phản đối.

Tác giả Mark Wonnacott đã đưa ra quan điểm được các học giả của Anh thừa nhận đó là không có luật sở hữu đất đai ở Anh và xứ Wales, mà chỉ có luật chiếm hữu¹¹. Trong Luật Đất đai của Anh sử dụng thuật ngữ “chiếm hữu” có thể có một trong ba nghĩa: 1) mô tả mối quan hệ giữa một người và một quyền sở hữu tuyệt đối, một hợp đồng cho thuê hoặc một quyền lợi (Người hiện đang sử dụng và hưởng dụng đất là “đang chiếm hữu” đất; người hiện có quyền sử dụng và hưởng dụng đất có quyền chiếm hữu đất); 2) chiếm giữ đất về mặt tự nhiên; 3) chiếm hữu suy diễn đề cập một sáng tạo pháp lí cổ xưa, theo đó một người nào đó được coi là đã sử dụng và hưởng một bất động sản trên đất, trong khi (trên thực tế) người đó không phải như vậy¹².

Tại Pháp, theo các chuyên gia Maryse Naudin và Ouri Belmin thì một số quyền

đối với đất đai được công nhận, bao gồm: (1) toàn quyền sở hữu đối với bất động sản tại Pháp có thể được chia sẻ giữa quyền hưởng hoa lợi và quyền sở hữu trần (Bare-ownership)¹³. Quyền sở hữu trần được hiểu là chủ sở hữu không được quyền khai thác sử dụng tài sản mà quyền hưởng hoa lợi từ tài sản do người khác khai thác¹⁴; (2) các khoản thế chấp và các biện pháp bảo đảm của người cho vay; (3) quyền đối với bất động sản cũng được trao cho người sử dụng bất động sản, cho dù nó được sử dụng miễn phí hay theo hợp đồng thuê; (4) các quyền địa dịch được trao bởi pháp luật hoặc phong tục tập quán¹⁵.

Tại Đức, theo Tiến sĩ Damian Tigges thì có nhiều loại quyền sở hữu khác nhau và các quyền tương tự đối với bất động sản. Quyền sở hữu tuyệt đối và độc quyền đối với một mảnh đất là quyền mạnh nhất. Cũng có thể hai hoặc nhiều thực thể/người cùng sở hữu một mảnh đất.¹⁶ Trong pháp luật Đức, hình thức sở hữu một căn hộ duy nhất được gọi là sở hữu nhà ở hoặc sở hữu nhà chung cư. Bên cạnh đó, các cơ sở không phải là nhà ở của một tòa nhà được gọi là sở hữu một phần. Ngoài ra, quy chế pháp lí về quyền kế thừa công trình xây dựng cũng tồn tại trong hệ thống pháp luật của Đức. Hơn nữa, có các quyền được gọi là vật quyền đảm bảo các

¹¹ Mark Wonnacott, *Possession of land*, Cambridge University Press, 2012, tr. 1.

¹² Mark Wonnacott, tldd, tr. 13. Nguyên văn: “*possession*’ may have one of three meanings: it may describing a relationship between a person and a fee simple, a lease or a profit à prendre (the person presently using and enjoying it is ‘in’ possession of it; the person who has a present right to use and enjoy it has a ‘right’ to possess it); or it may simply mean occupation of the physical land itself; or it may be referring to an old legal fiction, whereby someone was deemed to have been using and enjoying an estate in land, when (infact) that person was not”.

¹³ Maryse Naudin và Ouri Belmin, *Real Estate 2021, A practical cross-border insight into real estate law*, 16th Edition, ICLG.com, 2021, Chapter 5.

¹⁴ Trần Văn Chánh, *Từ điển Kinh tế Thương mại Anh Việt*, Nxb. Thống kê, Thành phố Hồ Chí Minh, 2004, tr. 104.

¹⁵ Maryse Naudin và Ouri Belmin, tldd, tr. 40.

¹⁶ Damian Tigges, *Real Estate 2021, A practical cross-border insight into real estate law*, 16th Edition, ICLG.com, 2021, tr. 51.

quyền trên tài sản. Chúng được liệt kê trong phần hai của sổ đăng kí đất đai. Ví dụ như các quyền địa dịch trao một số quyền nhất định đối với tài sản bên ngoài, chẳng hạn như quyền về lối đi đối với tài sản của người hàng xóm. Các địa dịch cá nhân có giới hạn cho phép một người sử dụng tài sản theo một cách nhất định. Các khoản tiền đất và thế chấp được sử dụng để đảm bảo các yêu cầu bồi thường. Chúng được liệt kê trong phần ba của sổ đăng kí đất đai¹⁷.

Như vậy, các nước có nền kinh tế phát triển nêu trên đại diện cho hệ thống thông luật (common law) và luật châu Âu lục địa (civil law) có quy định khác nhau về quyền sở hữu, chiếm hữu và sử dụng đất đai, song hệ thống các quyền tài sản gắn liền với đất đều được các nước này quan tâm ghi nhận theo hướng mở rộng và ở mức độ khác nhau.

3. Thực trạng cấu trúc của Luật Đất đai về quyền sử dụng đất và các quyền tài sản khác gắn liền với đất

BLDS năm 2015 đã có những đổi mới về quyền của cá nhân, pháp nhân không phải là chủ sở hữu tài sản (các vật quyền khác) và có tên gọi là “quyền khác đối với tài sản” (Điều 159). Trong đó đã ghi nhận các quyền có liên quan đến đất đai như: quyền đối với bất động sản liền kề (Điều 245), quyền hưởng dụng (Điều 257), quyền bề mặt (Điều 267). Sự bổ sung này có ý nghĩa quan trọng nhằm thể chế hoá các nghị quyết của Đảng và nội dung, tinh thần của Hiến pháp năm 2013 về sở hữu toàn dân, sở hữu riêng; về xây dựng, hoàn thiện thể chế kinh tế và điều tiết nền kinh tế trên cơ sở tôn trọng quy luật thị trường; về việc Nhà nước khuyến khích, tạo điều kiện để

doanh nhân, doanh nghiệp và cá nhân, tổ chức khác yên tâm đầu tư, sản xuất, kinh doanh; về nguyên tắc, tài sản hợp pháp của mọi tổ chức, cá nhân đều được pháp luật bảo hộ và không bị quốc hữu hoá...¹⁸.

Nhìn chung, các quyền khác đối với tài sản và các quyền tài sản khác gắn liền với đất đã được ghi nhận ở mức độ khác nhau trong hệ thống pháp luật về dân sự và bất động sản song vẫn chưa được quy định đầy đủ trong Luật Đất đai. Đặt trong sự so sánh với một số quốc gia trên thế giới có thể thấy, các quyền khác đối với tài sản và các quyền tài sản khác gắn liền với đất hiện nay được ghi nhận trong hệ thống pháp luật nước ta như sau:

Một là, quyền hưởng dụng. Mặc dù đều đề cập quyền khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản nhưng giữa quyền hưởng dụng được quy định tại BLDS năm 2015 và quyền sử dụng tài sản khác nhau ở điểm: Nếu quyền sử dụng tài sản do chủ sở hữu hoặc người được chủ sở hữu cho phép theo thỏa thuận hoặc người được sử dụng theo quy định của pháp luật (Điều 189) (quan hệ trái quyền) thì quyền hưởng dụng là quyền của người được thực hiện việc khai thác công dụng và hưởng hoa lợi, lợi tức đối với tài sản thuộc quyền sở hữu của chủ thể khác trong một thời hạn nhất định (Điều 257) (quan hệ vật quyền).

Khi đối chiếu quyền hưởng dụng đất với QSDĐ thì dường như hai loại quyền này có sự giao thoa nhất định, bởi lẽ: NSDĐ đang khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ đất thuộc sở hữu của người khác đó là

¹⁷ Damian Tigges, tldd, tr. 51.

¹⁸ Tờ trình số 390/TTr-CP ngày 12/10/2014 của Chính phủ về dự án Bộ luật Dân sự (sửa đổi).

toàn dân. Tuy nhiên, QSDĐ có những đặc thù gồm loại QSDĐ ổn định lâu dài và QSDĐ có thời hạn¹⁹ và có thể chuyển giao cho người khác đúng như tính chất của quyền tài sản theo quy định của pháp luật dân sự.

Về mặt pháp lí, quyền này thực tế đã được ghi nhận tại khoản 2 Điều 166 Luật Đất đai, theo đó NSDDĐ được “*hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất*”. Tuy nhiên, NSDDĐ chỉ có thể chuyển giao quyền khai thác công dụng, hoa lợi, lợi tức từ đất cho người khác với điều kiện vẫn giữ quyền tài sản của mình qua các hợp đồng thuê. Xét dưới góc độ khai thác tối đa quyền lợi từ tài sản thì chính sách, pháp luật đất đai nên cho phép tách quyền hưởng dụng đối với QSDĐ thành một loại quyền tài sản gắn liền với đất, cho phép đăng kí quyền này vào hệ thống đăng kí và cho phép chuyển quyền để bảo vệ lợi ích của các bên.

Hai là, quyền bề mặt. Đây là quyền mới được ghi nhận tại BLDS năm 2015. Theo đó, quyền bề mặt được hiểu là quyền của một chủ thể đối với mặt đất, mặt nước, khoảng không gian trên mặt đất, mặt nước và lòng đất mà QSDĐ đó thuộc về chủ thể khác (Điều 267). Thời hạn của quyền bề mặt được xác định theo quy định của luật, theo thỏa thuận hoặc di chúc nhưng không vượt quá thời hạn của QSDĐ (khoản 1 Điều 270). Kinh nghiệm trong hệ thống pháp luật về bất động sản của Anh cho phép phân tách QSDĐ vĩnh viễn và quyền thuê để xây một

toà nhà hoặc một phần của toà nhà trên đất đó. Hai loại quyền này sẽ cùng tồn tại trong suốt thời gian của hợp đồng thuê nhưng sự phân tách sẽ kết thúc khi hợp đồng thuê bị chấm dứt²⁰. Tương tự, tại Hoa Kỳ, quyền sở hữu đối với đất có thể khác với quyền sở hữu đối với một toà nhà được xây dựng trên đó trong trường hợp thuê mặt bằng²¹.

Luật Đất đai chưa quy định về quyền bề mặt nên chưa có cơ sở để đăng kí, cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (giấy chứng nhận) đối với loại quyền tài sản này. Trong thực tế đã có những đề xuất của chủ dự án đề nghị được thuê quyền khoảng không gian để tạo ra điểm nhấn kiến trúc công trình như tạo cầu nổi trên không, liên kết các khối toà nhà cao tầng²² nhưng phần công trình trên không nằm trên khu vực đất công cộng như đường giao thông hoặc công viên. Tuy nhiên, do pháp luật đất đai hiện hành chưa quy định về giao đất, cho thuê đất đối với quyền bề mặt theo lớp không gian trên cùng thửa đất công cộng do cơ quan nhà nước quản lý hoặc của NSDDĐ nên cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất gặp lúng túng trong việc cho thuê đất đối với dự án.

Ba là, quyền đối với các biện pháp bảo đảm gắn liền với đất. Các quyền này có thể là thế chấp, cầm cố, bảo lãnh, bảo lưu quyền sở hữu, cầm giữ tài sản. Các quyền về biện

¹⁹ Điều 126 Luật Đất đai năm 2013 quy định 03 loại gồm: Dự án đầu tư không quá 50 năm, trường hợp đặc biệt không quá 70 năm; đất để xây dựng trụ sở làm việc của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao không quá 99 năm.

²⁰ Damian Tigges, tldd, tr. 29.

²¹ Damian Tigges, tldd, tr. 212.

²² Công văn số 10993/UBND-XDND ngày 01/11/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hoà về việc xin ý kiến về thủ tục tài chính đối với việc sử dụng đất xây dựng công trình trên không thuộc Dự án Trung tâm Bến du thuyền Hoàng Gia, thành phố Nha Trang.

pháp bảo đảm nêu trên đã được quy định tại Điều 292 BLDS năm 2015. Hiện tại, Luật Đất đai mới chỉ ghi nhận quyền thế chấp QSDĐ (Điều 167) và bên nhận thế chấp có thể nhận QSDĐ thông qua xử lý tài sản thế chấp (Điều 169).

Trong quá trình rà soát hệ thống pháp luật, có ý kiến đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo Luật Đất đai nghiên cứu, bổ sung cơ chế pháp lý về cầm cố, bảo lưu quyền sở hữu đối với tài sản gắn liền với đất, QSDĐ để đảm bảo sự thống nhất trong áp dụng pháp luật; đảm bảo quyền, lợi ích và nhu cầu chính đáng, tăng cường khả năng và cơ hội tiếp cận nguồn vốn của NSDD, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.²³

Bốn là, quyền đối với tài sản gắn liền với đất. Các tài sản này gồm nhà ở, công trình xây dựng và rừng cây. Các quyền tài sản này đã được ghi nhận tại các điều 174, 175, 179 và 183 Luật Đất đai, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có quyền bán tài sản này. Bên cạnh đó, BLDS năm 2015, Luật Nhà ở năm 2014, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Luật Lâm nghiệp năm 2017 cũng đã ghi nhận quyền của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là nhà ở, công trình xây dựng và rừng cây.

Luật Đất đai chưa cho phép tách các tài sản gắn liền với đất và QSDĐ trong các giao dịch dân sự, dẫn đến tình trạng khi chuyển nhượng các tài sản gắn liền với đất sẽ phải chuyển dịch QSDĐ. Thực tế cho thấy, đối với các trường hợp được Nhà nước cho thuê

đất trả tiền hàng năm, do NSDD không được phép chuyển QSDĐ nên các bên thường chuyển nhượng QSDĐ thông qua các phương thức: 1) Thực hiện bán tài sản trên đất theo thỏa thuận ngầm về việc chuyển QSDĐ (gồm các chi phí đã đầu tư, lợi thế trong việc tiếp cận đất đai, lợi thế vị trí của khu đất...). Trong trường hợp này, Nhà nước không thu được thuế đối với giá trị QSDĐ mà chỉ thu được thuế đối với giá trị tài sản trên đất. 2) Đối với doanh nghiệp sử dụng đất có thể thực hiện việc chuyển QSDĐ thông qua phương thức chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp trong doanh nghiệp. 3) Đối với các dự án đầu tư theo quy định của luật đầu tư, nhà đầu tư có thể chuyển nhượng dự án đầu tư.

Năm là, quyền đối với dự án đầu tư, vốn cổ phần, phần vốn góp gắn liền với QSDĐ. Các quyền này gồm vốn đầu tư vào đất, chi phí đầu tư vào đất chưa thu hồi. Theo định nghĩa tại khoản 4 Điều 3 Luật Đầu tư năm 2020, dự án đầu tư là tập hợp đề xuất bỏ vốn trung hạn hoặc dài hạn để tiến hành các hoạt động đầu tư kinh doanh trên địa bàn cụ thể, trong khoảng thời gian xác định. Về cơ bản, đất đai và những thứ gắn liền với đất được gọi là bất động sản²⁴. Do vậy, khi xét về bản chất thì vốn, chi phí đầu tư của dự án đầu tư gắn liền với QSDĐ của một khu đất để phát triển dự án cũng có thể được xem là bất động sản. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng dự án đầu tư, vốn cổ phần, phần vốn góp được thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản. Khi chuyển nhượng dự án hoặc vốn đầu tư, nhiều trường hợp các

²³ Báo cáo số 93/BC-BTP ngày 28/5/2021 của Bộ Tư pháp về việc chỉnh lý Dự thảo Quyết định ban hành Danh mục văn bản quy phạm pháp luật cần sửa đổi, bổ sung, ban hành mới và tình hình tiếp tục rà soát văn bản quy phạm pháp luật, Phụ lục XIII, tr. 24.

²⁴ Michael Lustig, tlđd, tr. 17.

chủ thể hưởng đến các quyền lợi gắn với một thửa đất cụ thể.

Luật Đất đai đã ghi nhận ở mức độ nhất định về vốn đầu tư và chi phí mà NSDD đã đầu tư vào đất. NSDD được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 6 Điều 166 Luật Đất đai, cụ thể là bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất (Điều 76). Việc chuyển nhượng QSDĐ gắn với chuyển nhượng dự án đầu tư, mua bán cổ phần, vốn góp được quy định tại Điều 194 Luật Đất đai và tại văn bản quy định chi tiết thi hành²⁵.

Sáu là, quyền địa dịch hay dịch quyền. Đây là thuật ngữ được nhiều nước trên thế giới sử dụng. Điển hình, Bộ luật Dân sự của Pháp quy định: “*Dịch quyền là một nghĩa vụ đối với một bất động sản tạo điều kiện thuận tiện cho việc sử dụng một bất động sản thuộc sở hữu của người khác*” (Điều 637); và “*dịch quyền phát sinh do địa thế tự nhiên của bất động sản hoặc do luật quy định nghĩa vụ đó hoặc do thoả thuận giữa các chủ sở hữu*” (Điều 639)²⁶.

Pháp luật Việt Nam không sử dụng khái niệm quyền địa dịch mà BLDS năm 2005

trước đây sử dụng thuật ngữ “*quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề*”. Trên cơ sở đó, Điều 171 Luật Đất đai quy định về “*quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề*” theo hướng dẫn chiếu đến quy định của pháp luật về dân sự và phải thực hiện đăng kí theo quy định của Luật Đất đai. Điều 245 BLDS năm 2015 sử dụng khái niệm mới là “*quyền đối với bất động sản liền kề*”, theo đó quyền này được hiểu là “*quyền được thực hiện trên một bất động sản (gọi là bất động sản chịu hưởng quyền) nhằm phục vụ cho việc khai thác một bất động sản khác thuộc quyền sở hữu của người khác (gọi là bất động sản hưởng quyền)*”. Điều 246 BLDS năm 2015 cũng quy định quyền đối với bất động sản liền kề được xác lập do địa thế tự nhiên, theo quy định của luật, theo thoả thuận hoặc theo di chúc. Tuy nhiên, BLDS năm 2015 không quy định cụ thể về quyền địa dịch được xác lập theo quy định của pháp luật. Trong khi đó, pháp luật của Pháp quy định dịch quyền xác lập theo quy định của pháp luật nhằm phục vụ lợi ích công cộng hoặc lợi ích làng xã hoặc lợi ích cá nhân (Điều 639 Bộ luật Dân sự)²⁷. Bộ luật Đất đai của Liên bang Nga (The Land Code of the Russian Federation)²⁸ cũng quy định về quyền địa dịch công cộng có thể được

²⁵ Điều 42a và Điều 83 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (sửa đổi bởi Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 và Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ). Việc sử dụng đất đối với trường hợp mua, bán, chuyển nhượng phần vốn góp, cổ phần trong doanh nghiệp; cổ phần hoá doanh nghiệp nhà nước đã được quy định tại Điều 43 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi bởi Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ).

²⁶ Nhà Pháp luật Việt - Pháp, *Bộ luật Dân sự của nước Cộng hoà Pháp*, Nxb. Chính trị Quốc gia, Hà Nội, 1998, tr. 187.

²⁷ Nhà Pháp luật Việt - Pháp, tldd, tr. 189.

²⁸ Điều 23 The Land Code of the Russian Federation No. 136-FZ of October 25, 2001 (with the Amendments and Additions of June 30, 2003, June 29, October 3, December 21, 29, 2004, March 7, July 21, 22, December 31, 2005, April 17, June 3, 30, July 27, October 16, December 4, 18, 29, 2006, February 28, May 10, June 19, July 24, October 30, November 8, 2007), https://www.wto.org/english/thewto_e/acc_e/rus_e/wtacrus48a5_leg_31.pdf, truy cập 24/4/2022.

thiết lập đối với: 1) quyền về lối đi qua một thửa đất; 2) sử dụng một thửa đất cho mục đích sửa chữa các tiện ích, kĩ thuật, điện, các đường dây, các mạng lưới khác và cả các cơ sở hạ tầng giao thông; 3) việc đặt ranh giới và các mốc địa chính và tiếp cận chúng trên một thửa đất; 4) đặt các công trình thoát nước trên một thửa đất; 5) lấy nước và cấp nước cho động vật; 6) động vật nông nghiệp đi qua một thửa đất; 7) cắt cỏ, chăn thả gia súc theo quy trình đã lập trên các thửa đất trong thời gian phù hợp với điều kiện và phong tục địa phương; 8) sử dụng một thửa đất cho mục đích săn bắn và đánh cá; 9) sử dụng tạm thời một khu đất cho mục đích khảo sát, nghiên cứu và các công việc khác; 10) tự do tiếp cận đường bờ biển.

Thực tế hiện nay bên cạnh các quyền địa dịch về tự nhiên hoặc theo thỏa thuận của các bên cũng xuất hiện nhiều nhu cầu sử dụng thửa đất của nhà nước hoặc cộng đồng trong thời gian ngắn. Ví dụ: thi công xây dựng công trình công cộng như lắp đường dây tải điện, sử dụng mặt bằng trong một thời gian ngắn để xây dựng cầu, đường, thăm dò khoáng sản... Tuy nhiên, đơn vị thi công không thể thỏa thuận thuê QSDĐ của người dân theo quy định của pháp luật dân sự, Nhà nước cũng không thể thu hồi đất theo quy định tại Điều 62 Luật Đất đai để phát triển kinh tế-xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Nếu pháp luật Đất đai có thể quy định về các quyền địa dịch công thì có thể giải quyết được các vướng mắc nêu trên.

Bây là, quyền thuê đất hay quyền thuê tài sản gắn liền với đất. Thuê đất hay thuê các công trình xây dựng gắn liền với đất trong thời gian dài được xem là một hình thức tiếp cận để sử dụng bất động sản trong giao lưu

dân sự khi thực hiện theo cơ chế của BLDS năm 2015 giữa người dân với NSDD hoặc một hình thức tiếp cận đất đai để được Nhà nước trao quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai. Pháp luật bất động sản của các nước trên thế giới có thể xem xét việc thuê đất, bất động sản với thời gian dài là một quyền tài sản và có thể chuyển nhượng. Ví dụ: ở Anh thuê đất với thời gian 7 năm có thể đăng kí và chuyển nhượng cho người khác²⁹. Trong khi đó, Điều 174 Luật Đất đai hiện nay chỉ cho phép người được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cả thời hạn thuê mới được phép chuyển nhượng cho người khác. Người thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không có quyền chuyển nhượng. Khi so sánh với Luật Kinh doanh bất động sản thì quy định cho phép chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại Điều 59 có phần thông thoáng hơn.

Tuy nhiên, có một ngoại lệ đối với đất thuê lại của doanh nghiệp đầu tư kết cấu hạ tầng khu công nghiệp theo quy định tại Điều 149 Luật Đất đai. Trong thời hạn thuê này có một quan hệ kép đó là quan hệ giữa doanh nghiệp đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng với Nhà nước và quan hệ giữa doanh nghiệp này với doanh nghiệp thuê lại đất (nhà đầu tư thứ cấp). Việc thuê lại QSDĐ và doanh nghiệp thuê lại đất trong khu công nghiệp được cấp giấy chứng nhận và được đăng kí thế chấp, bán tài sản gắn liền với đất cũng có thể được xem là một hình thức tương tự chuyển nhượng quyền thuê đất. Tuy nhiên, Luật Đất đai chưa quy định rõ ràng về quyền này nên trong quá trình thực hiện vẫn chưa phát huy hết được nguồn lực đất đai liên quan đến các giao dịch về

²⁹ Real Estate 2021, tldd, tr. 30.

quyền thuê đất. Trên thực tế, các bên tham gia giao dịch có thể chuyển quyền thuê đất thông qua việc mua bán tài sản gắn liền với đất, mua bán công ti hoặc chuyển nhượng dự án. Hệ quả có thể dẫn đến tình trạng giao dịch ngầm, thất thu thuế của Nhà nước.

Tám là, các quyền về định đoạt có tính chuyển giao tài sản. Bên cạnh quyền chiếm hữu và sử dụng thì quyền định đoạt luôn khẳng định địa vị pháp lí cao nhất của chủ thể đối với tài sản vì đặc tính bao gồm việc chuyển giao quyền sở hữu, từ bỏ, tiêu dùng hoặc tiêu huỷ tài sản (Điều 192 BLDS). Tại Hoa Kỳ, quan niệm rằng tài sản thực sự là một nhóm các quyền có thể được sở hữu. Một người sở hữu các quyền đối với các tài sản hoặc vật sẽ có quyền kiểm soát, sử dụng một thứ gì đó, cũng như chuyển giao tất cả các quyền này cho người khác. Do đó, khi nói về quyền sở hữu là đang nói đến “bó quyền” liên quan đến những gì người ta có thể làm với thứ họ được sở hữu. Đương nhiên, các quyền và đặc quyền liên quan đến quyền sở hữu cũng bao hàm những giới hạn hoặc nghĩa vụ nhất định. Xã hội áp đặt thông qua pháp luật những nghĩa vụ hoặc nghĩa vụ cần thiết đối với chủ sở hữu tài sản và những nghĩa vụ này không phải lúc nào cũng thể hiện rõ ràng những yêu cầu của xã hội³⁰.

Tại Việt Nam, tuy đất đai thuộc sở hữu toàn dân, NSDD chỉ có quyền sử dụng nhưng hiện nay Luật Đất đai năm 2013 cũng ghi nhận cho NSDD có 8 quyền về chuyển giao QSDĐ gồm: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn QSDĐ (Điều 167). Trong số đó, phân thành hai nhóm quan hệ cơ bản:

Một là, quan hệ có tính chất chuyển quyền gồm: chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho và góp vốn QSDĐ. *Hai là*, quan hệ không có tính chất chuyển quyền gồm: cho thuê, cho thuê lại và thế chấp QSDĐ.

Như vậy, QSDĐ tại Việt Nam hiện nay gồm các quyền tài sản trên đất của NSDD và các quyền về chuyển giao QSDĐ cho người khác. Tuy nhiên, việc quy định quyền chuyển quyền đối với các quyền tài sản gắn liền với đất để thúc đẩy các giao dịch dân sự liên quan đến thị trường QSDĐ và thị trường bất động sản còn những giới hạn nhất định và có thể được tiếp tục hoàn thiện theo hướng mở rộng trong thời gian tới.

4. Một số kiến nghị hoàn thiện Luật Đất đai

Cấu trúc của một đạo luật là cách sắp xếp, bố trí hay quan hệ giữa các thành phần cấu tạo của đạo luật đó. Theo Brian M. McCall: “*Giống như Nhà thờ Chartres, luật có thể là một công trình kiến trúc được trang trí theo phong cách Romanesque, Gothic và Baroque đan lại với nhau*”³¹. Khi đặt trong mối quan hệ với các luật khác hay khi so sánh với các đạo luật về bất động sản trên thế giới có thể thấy được “phong cách kiến trúc” của Luật Đất đai Việt Nam với đặc trưng là quyền sở hữu đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước làm đại diện chủ sở hữu, Nhà nước trao quyền cho NSDD theo quy định cụ thể của Luật Đất đai. Chính vì vậy, việc xác định được các thành phần tạo nên QSDĐ để từ đó đề xuất hoàn thiện loại

³⁰ Michael Lustig, tldd, tr. 22.

³¹ Brian M. McCall, “The Architecture of Law: Rebuilding Law in the Classical Tradition”, Notre Dame, Indiana: University of Notre Dame Press, 2018.

quyền tài sản này sẽ có ảnh hưởng đến cấu trúc của Luật Đất đai trong bối cảnh Luật này đang được xem xét sửa đổi toàn diện³².

Chiến lược phát triển kinh tế-xã hội 10 năm 2021 - 2030 tại Văn kiện Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XIII đề ra các phương hướng, nhiệm vụ, giải pháp phát triển kinh tế - xã hội, trong đó có định hướng: “*Phát triển thị trường, đẩy mạnh thương mại hoá QSDĐ, tăng cường đăng kí QSDĐ và áp dụng định giá đất theo thị trường bảo đảm công khai, minh bạch*”³³.

Để phát triển thị trường, đẩy mạnh thương mại hoá QSDĐ thì cần có nhiều hàng hoá. Hàng hoá nói chung có thể hiểu bao gồm tất cả các loại động sản, kể cả động sản hình thành trong tương lai, những vật gắn liền với đất đai (khoản 2 Điều 3 Luật Thương mại năm 2005). Tuy nhiên, xét trong bối cảnh hiện nay cần có sự thay đổi quan điểm để phát triển hàng hoá là các quyền tài sản liên quan đến QSDĐ.

Xét trên quan điểm lịch sử có thể thấy quan hệ đất đai của nước ta trải qua quá trình lịch sử, chiến tranh phức tạp, thay đổi qua nhiều thời kì nên mỗi thời kì cần có mục tiêu điều chỉnh, phương pháp điều chỉnh khác nhau. Ví dụ, thời kì đầu thành lập nước, mục tiêu thu thuế để “lấp đầy” ngân khố quốc gia, công tác quản lí đất đai được gắn với thu thuế, do đó có Sở Trước bạ - Văn tự - Quản

thủ điền thổ và Thuế trực thu trực thuộc Bộ Tài chính. Về sau, với mục tiêu cải cách ruộng đất, sản xuất lương thực, quan hệ đất đai được gắn với ngành nông nghiệp. Tuy nhiên, trong giai đoạn đẩy mạnh công nghiệp hoá hiện đại hoá hiện nay, quan hệ đất đai không còn đơn giản là QSDĐ thuần túy mà còn gắn với các dự án đầu tư, quan hệ về sở hữu vốn, vốn hoá QSDĐ và các tài sản là các công trình xây dựng lớn trên đất (các toà nhà chọc trời, các công trình xây dựng, dự án đầu tư có giá trị lớn... trong đất liền cũng như trên biển, trên mặt đất, dưới mặt đất, trên không). Do đó, thực tế cuộc sống đặt ra yêu cầu cần xem xét điều chỉnh quan hệ đất đai trong mối quan hệ tổng thể với các loại tài sản này.

Hầu hết các nước trên thế giới đặt đất đai trong mối quan hệ với các tài sản gắn liền với đất để tạo thành một loại tài sản được quản lí thống nhất là bất động sản và có sự phân biệt với động sản, các tài sản khác ở hai đặc tính là: 1) tính cố định về không gian; 2) tính không thể che giấu. Các quyền tài sản gắn liền với đất nếu không được xem xét quản lí tổng thể với đất đai sẽ dẫn đến tình trạng xung đột, tạo kẽ hở pháp lí và lãng phí nguồn lực đất đai.

Vì vậy, để hoàn thiện chính sách pháp luật đất đai theo hướng nhấn mạnh tính thị trường gắn với sửa đổi toàn diện Luật Đất đai trong thời gian tới, cơ quan có thẩm quyền có thể xem xét một số quan điểm sửa đổi dưới đây:

Một là, mở rộng phạm vi điều chỉnh của Luật Đất đai. Luật này không chỉ điều chỉnh quan hệ đất đai thuần túy mà phải chú trọng hơn đến các tài sản gắn liền với đất và đặt trong mối quan hệ quản lí không gian lãnh thổ, theo đó: đất đai, rừng núi, khoáng sản

³² Việc sửa đổi Luật Đất đai được Quốc hội ban hành Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2022, điều chỉnh chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2021 tại Nghị quyết số 17/2021/QH15 ngày 27/7/2021.

³³ <https://tulieuvankien.dangcongsan.vn/print/3671/chien-luoc-phat-trien-kinh-te-xa-hoi-10-nam-2021-2030>, truy cập 30/10/2021.

sông hồ, mặt nước, mặt biển và các tài sản gắn liền với đất phải nằm trong phạm vi điều chỉnh quản lý về không gian của Luật Đất đai, kể cả không gian ngầm và trên không. Các luật chuyên ngành sẽ quản lý về các tài sản cụ thể gắn liền với đất nhưng việc đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản phải được thực hiện theo Luật Đất đai. Cơ sở của đề xuất này là do sự phát triển của xã hội. Hiện nay xuất hiện nhiều tài sản đã được đầu tư trên các khu vực đất có mặt nước, mặt biển, công trình ngầm và xuất hiện nhu cầu đầu tư các công trình trên không; các chủ đầu tư có nhu cầu được đăng ký cấp giấy chứng nhận đối với các quyền tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình.

Hai là, các quyền tài sản gắn liền với đất như vốn đầu tư, dự án đầu tư, tài sản gắn liền với đất là nhà ở, công trình xây dựng, rừng cây, các quyền khác đối với tài sản cũng cần phải được ghi nhận và quy định trong Luật Đất đai để đảm bảo tính thống nhất. Các luật chuyên ngành như Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Quản lý tài sản công... có thể quy định cụ thể các nội dung thuộc chuyên ngành nhưng phải đảm bảo thống nhất với Luật Đất đai. Quá trình tổng kết Luật Đất đai và rà soát xung đột giữa các luật có liên quan với Luật Đất đai cho thấy có nhiều luật có mâu thuẫn, chồng chéo với Luật Đất đai, đặc biệt là nhóm các luật về đầu tư, nhà ở, bất động sản³⁴.

³⁴ Công văn số 4308/BTNMT-PC ngày 31/7/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc rà soát văn bản quy phạm pháp luật để sửa đổi, bổ sung nhằm tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc, bất cập đang cản trở hoạt động phát triển kinh tế.

Vì vậy, cần có một luật làm chủ đạo, làm cơ sở điều chỉnh thống nhất quan hệ đất đai và tài sản gắn liền với đất.

Ba là, ghi nhận và mở rộng hơn các quyền tài sản gắn liền với đất được phép tham gia giao dịch. Ví dụ, cho phép đất thuê trả tiền hằng năm với thời hạn từ 05 năm trở lên có thể được đăng ký và được phép chuyển nhượng quyền thuê đất cùng với tài sản gắn liền với đất cho các chủ thể khác trong khi vẫn giữ quyền của người thuê đất ban đầu với Nhà nước để khuyến khích và mở rộng các giao dịch về đất đai. Việc ghi nhận và mở rộng hơn các quyền tài sản gắn liền với đất sẽ giúp đa dạng hóa các loại tài sản gắn liền với đất. Các loại quyền tài sản này được phép giao dịch sẽ tạo nguồn thu lớn cho ngân sách nhà nước.

Bốn là, nếu xét ở góc độ Luật Đất đai là đạo luật được cấu trúc gồm 3 thành phần chính kết hợp với nhau là: hành chính, dân sự và kinh tế thì có thể khẳng định rằng, cấu trúc của Luật Đất đai qua 4 lần sửa đổi toàn diện, đến nay đã có sự biến đổi, chuyển hóa từ nặng về hành chính trong giai đoạn đầu sang giảm bớt tính chất hành chính và tăng cường tính chất dân sự, kinh tế trong giai đoạn về sau. Do đó, cấu trúc của Luật Đất đai trong giai đoạn hiện nay xét về nội dung quyền và nghĩa vụ của NSDD cần coi trọng hơn nữa tính chất dân sự-kinh tế, đồng thời cần phải sửa đổi theo hướng tôn trọng hơn các quyền và nghĩa vụ của NSDD trong giao lưu dân sự.

Năm là, hoàn thiện về hình thức và bố cục của Luật Đất đai. Hiến pháp năm 2013 đã rất thành công khi đặt sự tôn trọng hơn các quyền và nghĩa vụ cơ bản của công dân

lên trước các vấn đề khác. Luật Đất đai cũng cần chuyển nội dung chương quyền và nghĩa vụ của NSDD lên sau Chương II về quyền và nghĩa vụ của Nhà nước đối với đất đai. Nếu sửa đổi như vậy sẽ cho thấy Nhà nước coi trọng các quyền và nghĩa vụ của người dân trong giao lưu dân sự chỉ sau vấn đề chế độ sở hữu toàn dân về đất đai./.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Brian M. McCall, “The Architecture of Law: Rebuilding Law in the Classical Tradition”, Notre Dame, Indiana: University of Notre Dame Press, 2018.
2. Christina Braisted Rogers, *Real Estate 2021, A practical cross-border insight into real estate law*, 16th Edition, ICLG.com, 2021.
3. Damian Tigges, *Real Estate 2021, A practical cross-border insight into real estate law*, 16th Edition, ICLG.com, 2021.
4. Luisa Roe, *Real Estate 2021, A practical cross-border insight into real estate law*, 16th Edition, ICLG.com, 2021.
5. Michael Lustig, *Legal aspects of real estate in California, Real Estate License Services, Inc. Smashwords Edition*.
6. Mark Wonnacott, *Possession of land*, Cambridge University Press, 2012.
7. Maryse Naudin và Ouri Belmin, *Real Estate 2021, A practical cross-border insight into real estate law*, 16th Edition, ICLG.com, 2021, Chapter 5.
8. Trường Đại học Luật Hà Nội, *Giáo trình Luật So sánh*, Nxb. Công an nhân dân, Hà Nội, 2019.

ÁN LỆ VỀ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP VÀ NHỮNG LIÊN HỆ ĐỐI VỚI NGƯỜI THỨ BA NGAY TÌNH (tiếp theo trang 48)

2. Trương Trọng Hiếu, *Thế chấp sổ đỏ nhìn từ một án lệ: Hiểu sao cho đúng?*, <https://cafeland.vn/phan-tich/the-chap-so-do-nhin-tu-mot-an-le-hieu-sao-cho-dung-88242.html>
3. Đỗ Đăng Khoa, “Kỹ năng áp dụng án lệ trong quan hệ dân sự cụ thể”, Bài tham luận tại Tọa đàm: *Kỹ năng của tổ chức và cá nhân ngoài tòa án về đề xuất xây dựng, áp dụng án lệ trong quan hệ dân sự cụ thể*, Bộ Tư pháp & JICA, Cà Mau, 21/9/2017).
4. Nguyễn Thị Hồng Thuý, *Bảo vệ người thứ ba ngay tình theo Bộ luật Dân sự 2015 và thực tiễn áp dụng*, <https://lsvn.vn/bao-ve-nguoi-thu-ba-ngay-tinh-theo-bo-luat-dan-su-2015-va-thuc-tien-ap-dung-161687-3609.html>
5. Đỗ Thanh Trung, “Án lệ: Một số vấn đề lý luận và thực tiễn,” *Tạp chí Khoa học pháp lý*, số 4/2012.
6. Đỗ Thanh Trung, *Hoạt động áp dụng án lệ của tòa án: Một số bất cập và hướng hoàn thiện*, <https://tapchitoaan.vn/bai-viet/an-le/hoat-dong-ap-dung-an-le-cua-toa-an-mot-so-bat-cap-va-huong-hoan-thien>
7. Châu Thị Khánh Vân, *Bảo vệ người ngay tình trong giao dịch quyền sử dụng đất*, <https://tapchitoaan.vn/bai-viet/phap-luat/bao-ve-nguoi-ngay-tinh-trong-giao-dich-quyen-su-dung-dat>