

LƯỢC SỬ QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG CÓ ĐỐI TƯỢNG LÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI VIỆT NAM

● LÂM HUYỀN NGÀ

TÓM TẮT:

Hợp đồng có đối tượng là quyền sử dụng đất là căn cứ xác lập quyền của chủ thể đối với quyền sử dụng đất, một loại tài sản đóng vai trò vô cùng quan trọng trong nền kinh tế của mỗi một quốc gia. Qua các thời kỳ khác nhau, những quy định pháp luật đã được điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp hoàn cảnh của đất nước, mong muốn của người dân và nhằm đảm bảo không còn chồng chéo, mâu thuẫn, không hiệu quả và không hợp lý... Bài viết cung cấp sự thay đổi khung pháp lý của hợp đồng về quyền sử dụng đất qua các giai đoạn phát triển pháp luật Việt Nam.

Từ khóa: hợp đồng, quyền sử dụng đất, cấm chuyển nhượng, dự thảo, Luật Đất đai.

1. Giai đoạn từ khi Luật Đất đai năm 1987 có hiệu lực cho đến trước khi có Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực (1988 - 1993)

Trước khi có sự ra đời của Luật Đất đai năm 1987, những văn bản liên quan đến lĩnh vực đất đai chủ yếu tồn tại dưới dạng các quyết nghị, sắc lệnh... Luật Đất đai năm 1987 ra đời đã khắc phục được tình trạng tản mạn của các quy định trên. Luật Đất đai năm 1987 có hiệu lực từ ngày 29/12/1987. Theo quy định của Luật Đất đai năm 1987, việc xác lập các hợp đồng về quyền sử dụng đất là không được phép, việc mua bán đất là một trong các hành vi bị cấm. Vì đất đai là tài sản thuộc sở hữu toàn dân, Nhà nước giao đất cho người dân, nhưng người dân không được mua bán, không được xem đất đai là tài sản của mình, không được để lại thừa kế.

Mặc dù Luật quy định Nhà nước khuyến khích mọi tổ chức và cá nhân thuộc các thành phần kinh

tế đầu tư vốn để sử dụng đất đai vào sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nhưng không cho phép thực hiện việc mua, bán đất đai. Theo quy định của điều 49, Luật Đất đai năm 1987, người sử dụng đất được ghi nhận nhiều quyền lợi, như: sử dụng đất, được hưởng lợi ích, được Nhà nước đền bù thiệt hại khi Nhà nước thu hồi vì nhu cầu của Nhà nước, thậm chí được bán những thành quả lao động, kết quả đầu tư gắn liền với việc sử dụng đất như nhà ở, vật kiến trúc, cây lâu năm mà người sử dụng đất có được một cách hợp pháp (Điều 5, Nghị định 30-HĐBT năm 1989 thi hành Luật Đất đai) nhưng không có quyền bán, mua đất. Nếu vi phạm sẽ bị xử phạt theo quy định của điều 53 Luật này như cảnh cáo, phạt tiền, tịch thu toàn bộ tiền mua đất,...

Như vậy, theo quy định của Luật Đất đai năm 1987, hành vi mua, bán đất là hành vi trái pháp luật, hành vi này có thể được xem là hành vi phạm tội.

Năm 1991, khi Hội đồng Nhà nước ban hành Pháp lệnh Nhà ở, chủ sở hữu nhà ở có quyền chuyển quyền sở hữu nhà ở cho người khác thông qua hợp đồng mua bán nhà ở (điều 17). Theo quy định của điều 31, Pháp lệnh Nhà ở năm 1991, thì: “Việc mua bán nhà ở thuộc mọi hình thức sở hữu đều phải được thực hiện thông qua hợp đồng mua bán nhà ở” và “Đất có nhà ở không phải là đối tượng của hợp đồng mua bán nhà ở. Người được chuyển quyền sở hữu nhà ở được quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai”.

Mặc dù quy định này một lần nữa nhấn mạnh các bên chủ thể không được bán, mua đất đai, đất đai không phải là đối tượng của hợp đồng mua bán, nhưng do đặc tính của loại tài sản này gắn liền với nhà ở, nên người nhận chuyển quyền sở hữu nhà ở cũng có quyền sử dụng đất gắn liền với nhà.

2. Giai đoạn từ khi Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực đến trước khi có Luật Đất đai năm 2003

Năm 1993, Luật Đất đai mới được ban hành thay thế Luật Đất đai năm 1987. Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực từ ngày 15/10/1993. Văn bản này ra đời đã tạo sự đột phá trong các quy định về quyền của người sử dụng đất.

Trong giai đoạn này, những quy định về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất được hướng dẫn bởi Nghị định số 17/1999/NĐ - CP và Thông tư số 14/1999/TT-TCCĐ. Nội dung đổi mới nổi bật sau 2 lần sửa đổi vào năm 1998 và 2001 của Luật Đất đai năm 1993 đó là thẩm quyền tiếp nhận hồ sơ và tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất không còn thuộc UBND cấp xã, phường, thị trấn, mà thuộc UBND cấp huyện, quận, thành phố trực thuộc tỉnh. Cùng với đó, pháp luật Việt Nam giai đoạn này cũng đã ghi nhận những nội dung liên quan đến hợp đồng có đối tượng về quyền sử dụng đất như sau:

Một là, về chủ thể thực hiện các hợp đồng về quyền sử dụng đất: Đa phần là hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất hợp pháp (được giao, được thuê).

Hai là, về điều kiện thực hiện hợp đồng: Chủ thể thực hiện việc chuyển nhượng, chuyển đổi, góp vốn, thế chấp thông thường phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ba là, về trình tự, thủ tục và chủ thể thực hiện: Từ việc hoàn tất hồ sơ hợp đồng nộp tại UBND cấp xã, phường, thị trấn nơi có quyền sử dụng đất để cơ quan này xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Luật Đất đai năm 1993) thành cơ quan địa chính cấp huyện nơi có đất (Luật Đất đai sửa đổi năm 2001).

Bốn là, về hình thức hợp đồng: Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập bằng văn bản theo mẫu số 01 mà Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/03/1999 quy định.

Năm là, về việc xem xét hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện trước ngày Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực, được quy định tại tiểu mục 15 mục III về Dân sự, Giải đáp số 16/1999/KHXX của Tòa án Nhân dân tối cao.

So với giai đoạn trước, pháp luật thời kỳ này đã có nhiều thay đổi, mở rộng quyền của chủ thể quyền sử dụng đất, đồng thời mở rộng phạm vi các giao dịch có đối tượng là quyền sử dụng đất được thực hiện.

3. Giai đoạn từ khi Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực cho đến trước khi có Luật Đất đai năm 2013

Ngày 01 tháng 07 năm 2004, Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực, chính thức thay thế Luật Đất đai năm 1993. Đây là văn bản tiếp nối sự đột phá trong việc mở rộng quyền của chủ thể sử dụng đất, mở rộng phạm vi các loại hợp đồng mà chủ thể quyền sử dụng đất có thể thực hiện. Theo quy định của điều 106, Luật Đất đai năm 2003, người sử dụng đất có quyền: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Cụ thể:

Một là, về các loại hợp đồng chủ thể quyền sử dụng đất được thực hiện: Luật Đất đai năm 2003 đã mở rộng phạm vi các loại hợp đồng có đối tượng là quyền sử dụng đất mà chủ thể sử dụng đất được thực hiện so với văn bản giai đoạn trước.

Luật Đất đai năm 2003 không có sự phân biệt về hợp đồng chuyển nhượng đất ở với đất nông nghiệp, chỉ cần thỏa mãn quy định của điều 106 của văn bản này là chủ thể sử dụng đất có thể chuyển

nhượng cho chủ thể khác có nhu cầu sử dụng đất hay mục đích khác.

Hai là, về điều kiện giao kết hợp đồng: Chủ thể quyền sử dụng đất phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất phải không đang tranh chấp; Đất phải không bị kê biên; Chủ thể thực hiện việc xác lập hợp đồng trong thời hạn sử dụng đất.

Ba là, về yêu cầu đối với hình thức hợp đồng: Theo quy định của Luật Đất đai năm 2003, các hợp đồng có đối tượng là quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước. Ngoài ra, trường hợp một bên chủ thể hợp đồng là hộ gia đình, cá nhân có thể lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước, hoặc chứng thực của UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất.

Bốn là, về vấn đề xem xét hiệu lực hợp đồng có đối tượng là quyền sử dụng đất được xác lập và thực hiện chuyển tiếp giữa các giai đoạn: Để phù hợp với tình hình thực tế, điều kiện kinh tế - xã hội của đất nước, pháp luật mỗi thời kỳ mỗi khác, đặc biệt có nhiều sự thay đổi về quyền của chủ thể sử dụng đất, hình thức của hợp đồng... Do vậy, khi các sự tranh chấp nhau về hợp đồng được xác lập, thực hiện vào khoảng thời gian “giao thời” sẽ rất khó khăn cho Tòa án trong việc xác định luật áp dụng. Nghị quyết số 02/2004/ NQ - HĐTP được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ban hành ngày 10 tháng 08 năm 2004 hiện nay vẫn còn hiệu lực đã hướng dẫn:

Giai đoạn 1: Hợp đồng được xác lập trước ngày 01/07/1980 mà sau ngày 15 tháng 10 năm 1993 mới phát sinh tranh chấp thì được giải quyết theo hướng:

Trường hợp 01: Trường hợp nội dung và hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật tại thời điểm xác lập:

(1) Nếu các bên đã chuyển giao và nhận quyền sử dụng đất thì Tòa án công nhận hợp đồng.

(2) Nếu đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền nhưng chưa hoàn thành nghĩa vụ chuyển giao quyền sử dụng đất và bên chuyển nhượng vẫn quản lý, sử dụng; bên nhận chuyển nhượng chưa xây dựng công trình, kiến trúc thì các bên phải thực hiện hợp đồng, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Trong một số trường hợp Tòa án có thể hủy hợp

đồng và buộc bên chuyển giao quyền sử dụng đất phải trả lại cho bên nhận chuyển giao khoản tiền đã nhận, ví dụ: khi bên chuyển nhượng đã xây nhà trên đất hoặc không có điều kiện giao đất.

Trường hợp 02: Trường hợp nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nhưng hình thức của hợp đồng không phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm giao kết hợp đồng.

(1) Nếu các bên chưa thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và hủy hợp đồng.

(2) Nếu bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất; bên chuyển nhượng đã giao toàn bộ diện tích đất, thì Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất đó. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng mới trả một phần tiền chuyển nhượng đất, bên chuyển nhượng mới giao một phần diện tích đất, thì có thể công nhận phần hợp đồng đó căn cứ vào diện tích đất đã nhận...

Giai đoạn 2: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ ngày 01/7/1980 (ngày Chính phủ ban hành Quyết định số 201/CP) đến trước ngày 15/10/1993 (ngày Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực): Pháp luật thời kỳ này nghiêm cấm việc mua, bán phát canh thu tô chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức; do đó, khi có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án giải quyết như sau:

(1) Về nguyên tắc chung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đai được xác lập trong thời điểm từ ngày 01 tháng 7 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 là hợp đồng trái pháp luật; do đó, nếu có tranh chấp mà hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được thực hiện thì Tòa án hủy hợp đồng vì hợp đồng bị vô hiệu. Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo hướng dẫn tại tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết số 02/2004.

(2) Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện thì Tòa án công nhận hợp đồng trong các trường hợp sau đây: (i) Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của

pháp luật về đất đai; (ii) Trường hợp đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân có thẩm quyền, Ủy ban nhân dân đã cho phép việc chuyển nhượng; (iii) Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm quy định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đất đó.

Giai đoạn 3: Xem xét hiệu lực những hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993.

(1) Điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo quy định tại Điều 131, các điều từ Điều 705 đến Điều 707 và Điều 711 của Bộ luật Dân sự năm 1995, khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993 và khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 của Luật Đất đai năm 2003, Tòa án chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi hợp đồng đó có đầy đủ các điều kiện sau đây: (i) Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có năng lực hành vi dân sự; (ii) Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn tự nguyện; (iii) Mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội; (iv) Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003; (v) Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện về nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật; (vi) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng Nhà nước, hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

(2) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có đầy đủ các điều kiện hợp pháp cần phân nhóm.

Nhìn chung, pháp luật hợp đồng nói chung và hợp đồng về quyền sử dụng đất nói riêng giai đoạn này đã bước đầu đi vào ổn định, Nhà nước cũng đã định hình được khung pháp lý về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng tại BLDS năm 1995 và Luật Đất đai năm 2003.

4. Giai đoạn từ khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực đến nay

Hiện nay, Luật Đất đai đang có hiệu lực điều chỉnh là Luật Đất đai năm 2013. Luật Đất đai năm 2013 bao gồm 14 Chương và 212 Điều khoản quy định:

Một là, về các loại hợp đồng chủ thể quyền sử dụng đất được thực hiện: Bên cạnh các quyền chung của người sử dụng đất được quy định tại điều 166 thì Luật Đất đai năm 2013 còn quy định một loạt các quyền, cụ thể như: quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất của người sử dụng đất tại điều 167.

Hai là, về điều kiện giao kết hợp đồng: Chủ thể quyền sử dụng đất phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất phải không đang tranh chấp; Đất phải không bị kê biên; Chủ thể thực hiện việc xác lập hợp đồng trong thời hạn sử dụng đất.

Ba là, về yêu cầu đối với hình thức hợp đồng có đối tượng là quyền sử dụng đất: Theo quy định của khoản 3 điều 167, Luật Đất đai năm 2013 thì hợp đồng có đối tượng là quyền sử dụng đất nói chung, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được công chứng, chứng thực như sau:

Trường hợp 1: Những hợp đồng bắt buộc phải được công chứng hoặc chứng thực: 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.

Trường hợp 2: Những hợp đồng không bắt buộc phải công chứng hoặc chứng thực: 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

đồng chuyển nhượng 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.

Bốn là, về thời điểm có hiệu lực của việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.

Năm là, về hiệu lực của hợp đồng giai đoạn trước: Tiếp tục sử dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP.

Trường hợp hợp đồng được thực hiện trước ngày 01/01/2008 mà bên nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất thì được giải quyết theo quy định tại Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Điều 54 Nghị định 01/2017.

Đặc trưng của giai đoạn này là sự xuất hiện của điều 129, BDLs năm 2015 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm hình thức. Theo đó, giao dịch dân sự nói chung và hợp đồng có đối tượng là quyền sử dụng đất nói riêng buộc phải công chứng nhưng các bên không thực hiện việc công chứng vẫn có thể không vô hiệu.

Như vậy, mỗi giai đoạn phụ thuộc vào đặc trưng lịch sử, bối cảnh xã hội mà Việt Nam có những văn bản pháp luật điều chỉnh hợp đồng về quyền sử dụng đất khác nhau. Trong đó, các quy định pháp luật về hợp đồng có đối tượng là quyền sử dụng đất ở mỗi giai đoạn bên cạnh việc kế thừa thành tựu của giai đoạn trước cũng đã có những điểm mới, những điểm chưa phù hợp ■

TÀI LIỆU TRÍCH DẪN:

1. Điều 5, Luật Đất đai năm 1987.
2. Pháp lệnh của Hội đồng Nhà nước số 51-LCT/HĐNN8 ngày 06/04/1991 về nhà ở.
3. Link: <http://luatmanhthang.vn/kien-thuc-phap-luat/chuyen-nhuong-quyen-su-dung-dat-qua-cac-thoi-ky-540.html>
4. Theo quy định của khoản 3,7 điều 73, Luật Đất đai năm 1993: “Người sử dụng đất có những quyền sau đây: Được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Được quyền góp đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh theo quy định của pháp luật phù hợp với mục đích khi giao đất”.
5. Nghị định số 17/1999/NĐ - CP ngày 29 tháng 03 năm 1999 quy định về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.
6. Thông tư số 1417/1999/ TT - TCĐC ngày 18 tháng 09 năm 1999 của Tổng cục Địa chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 17/1999/NĐ - CP ngày 29 tháng 03 năm 1999 về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.
7. Luật Đất đai sửa đổi năm 1999.
8. Luật Đất đai sửa đổi năm 2000.
9. Giải đáp số 16/1999/KHXX của Tòa án nhân dân tối cao ngày 01 tháng 02 năm 1999 giải đáp một số vấn đề về hình sự, dân sự, kinh tế, lao động, hành chính và tố tụng.
10. Xem mục II về thừa kế, tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất của Nghị quyết số 02/2004/ NQ - HĐTP ban hành ngày 10 tháng 08 năm 2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.
11. Hội đồng Chính phủ ban hành Quyết định số 201/CP về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước.

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Doãn Hồng Nhung, (2021), “Chế định sở hữu đất đai qua các thời kỳ và giải pháp tăng cường quản lý nhà nước đối với đất đai”, *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp điện tử*, truy cập tại <http://luatdatdai.vn/che-dinh-so-huu-dat-dai-qua-cac-thoi-ky-va-giai-phap-tang-cuong-quan-ly-nha-nuoc-doi-voi-dat-dai-122-a3il>.
2. Lâm Thanh Liêm, (1995), *Chính sách cải cách ruộng đất Việt Nam (1954 - 1994)*, NXB Nam Á. Paris, tr.61.
3. Nguyễn Huy Anh, (1998), *“Quá trình hình thành và phát triển pháp luật về sở hữu ở Việt Nam”*, NXB Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
4. Nguyễn Văn Khánh, (2013), Nghiên cứu về quyền sở hữu đất đai ở Việt Nam, *Tạp chí Khoa học Đại học Quốc gia Hà Nội, Khoa học xã hội và nhân văn*, Tập 29, số 1, trang 1-16.
5. Nguyễn Thị Nga (2021), Đổi mới pháp luật đất đai trong tiến trình cải cách tư pháp ở Việt Nam, Hội thảo Quốc gia, chủ đề: “Tiếp tục đẩy mạnh cải cách tư pháp ở Việt Nam - Những vấn đề lý luận và thực tiễn”, Hà Nội.
6. Nguyễn Quang Tuyến, (2006), Hệ thống pháp luật đất đai Việt Nam trong 20 năm đổi mới, *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp* số 87, tháng 11, truy cập tại: <http://luatdatdai.vn/he-thong-phap-luat-dat-dai-viet-nam-trong-20-nam-doi-moi-123-a3il>

Ngày nhận bài: 18/12/2022

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 18/1/2023

Ngày chấp nhận đăng bài: 29/1/2023

Thông tin tác giả:

LÂM HUYỀN NGÀ

Công ty TNHH Cơ nhiệt năng lượng bách khoa

AN OVERVIEW OF THE CHANGES IN VIETNAM’S LEGAL FRAMEWORK FOR THE CONTRACT ON LAND USE RIGHTS

● **LAM HUYEN NGA**

Polytechnic Energy Heat Mechanical Company Limited

ABSTRACT:

A contract which has the subject matter of land use rights is the basis for establishing the land use rights of a subject. The land use rights play an extremely important role in the economy of each country. Through different periods, legal provisions have been adjusted, amended and supplemented to meet the national development’s requirements and the wishes of the people, and to become more effective and resonable. This paper presents an overview of the changes in Vietnam’s legal framework for the contract on land use rights through the development stages of Vietnam’s laws.

Keywords: contract, land use right, transfer ban, draft, Law on Land.