

**TRƯỜNG ĐẠI HỌC NAM CẦN THƠ**  
**KHOA LUẬT**



**LÊ QUỲNH ANH**

**QUYỀN GIAO DỊCH QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA DOANH  
NGHIỆP CÓ VỐN ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI**

**KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP**

**CẦN THƠ – NĂM 2024**

**TRƯỜNG ĐẠI HỌC NAM CẦN THƠ**  
**KHOA LUẬT**



**QUYỀN GIAO DỊCH QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA DOANH  
NGHIỆP CÓ VỐN ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI**

**KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP**

**Chuyên ngành: Luật học**

**Niên khóa: 2020 – 2024**

**Sinh viên thực hiện: LÊ QUỲNH ANH**

**Lớp: DH20LUA02**

**Mssv: 2010343**

**Người hướng dẫn: NGUYỄN THÀNH PHƯƠNG**

**CẦN THƠ – NĂM 2024**

TRƯỜNG ĐẠI HỌC NAM CẦN THƠ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

KHOA LUẬT

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Cần Thơ, ngày tháng năm 2024

**PHIẾU NHẬN XÉT VÀ CHẤM KHÓA LUẬN  
(CỦA GIẢNG VIÊN HƯỚNG DẪN)**

**Cho sinh viên:** LÊ QUỲNH ANH

**Về đề tài:** QUYỀN GIAO DỊCH QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA DOANH NGHIỆP  
CÓ VỐN ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI

**Họ và tên người nhận xét:**.....

**Học hàm, học vị:** .....

**Đơn vị:** .....

**1. Về tính cấp thiết của đề tài**

.....  
.....  
.....

**2. Về nội dung**

**2.1. Những ưu điểm**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

## **2.2. Những nhược điểm**

.....

.....

.....

.....

.....

## **3. Về thái độ tinh thần làm việc trong quá trình làm Khóa luận**

.....

.....

.....

.....

.....

## **4. Kết luận**

.....

.....

.....

**Giảng viên hướng dẫn**

TRƯỜNG ĐẠI HỌC NAM CẦN THƠ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

KHOA LUẬT

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Cần Thơ, ngày tháng năm 2024

**PHIẾU NHẬN XÉT VÀ CHẤM KHÓA LUẬN  
CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG**

**Cho sinh viên:** LÊ QUỲNH ANH

**Về đề tài:** QUYỀN GIAO DỊCH QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA DOANH NGHIỆP  
CÓ VỐN ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI

**Họ và tên người nhận xét:**.....

**Học hàm, học vị:** .....

**Nhiệm vụ trong hội đồng:** .....

**Đơn vị:** .....

**1. Về tính cấp thiết của đề tài**

.....  
.....  
.....  
.....

**2. Về nội dung**

**2.1. Những ưu điểm**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**2.2. Những nhược điểm**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**Kết luận**

.....  
.....  
.....

**Những vấn đề cần được trao đổi thêm/Câu hỏi dành cho tác giả Khóa luận (nếu có)**

.....  
.....  
.....

**Điểm cho Khóa luận: Bằng số ..... Bằng chữ .....**

**Phản biện 1**

**Phản biện 2**

## LỜI CẢM ƠN

Trước hết, tác giả xin gửi tới toàn thể các thầy, cô giảng viên trong Khoa Luật của Trường Đại học Nam Cần Thơ lời cảm ơn chân thành nhất. Đặc biệt, tác giả xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới Giảng viên hướng dẫn **ThS. Nguyễn Thành Phương** đã tận tâm hướng dẫn tác giả trong suốt quá trình hoàn thiện đề tài.

Để hoàn thành tốt đề tài tốt nghiệp này, ngoài sự nỗ lực của bản, tác giả còn nhận được sự quan tâm, giúp đỡ và được tiếp nhận kiến thức quý báu, kinh nghiệm thực tiễn sâu sắc của Thầy. Qua đó tác giả đã tích lũy được những kinh nghiệm quý giá và mở rộng hiểu biết, nhưng do kiến thức còn hạn chế và khả năng tiếp thu thực tế còn nhiều bở ngỡ, nên không tránh khỏi những thiếu sót trong quá trình nghiên cứu và thực hiện. Vì vậy, tác giả rất mong nhận được sự góp ý và đánh giá của quý Thầy Cô để khóa luận được hoàn thiện hơn.

Cuối cùng tác giả xin kính chúc quý Thầy, Cô luôn dồi dào sức khỏe, đạt được nhiều thành công tốt đẹp trong công việc.

Tác giả xin chân thành cảm ơn!

**Tác giả**

**Lê Quỳnh Anh**

## LỜI CAM ĐOAN

Tác giả cam đoan tất cả các nội dung chi tiết của bài báo cáo thực tập này là công trình nghiên cứu do tác giả thực hiện, dưới sự hướng dẫn khoa học của **ThS. Nguyễn Thành Phương** - Giảng viên Khoa Luật, Trường Đại học Nam Cần Thơ.

Khóa luận là sản phẩm do tôi nghiên cứu, đọc, dịch tài liệu, tổng hợp và thực hiện. Do vậy, Khóa luận có sử dụng các trích dẫn, ý kiến, quan điểm của một số tác giả trước đó và được liệt kê rõ ràng, trung thực, cụ thể trong danh mục tài liệu tham khảo. Ngoài ra, các thông tin và số liệu mà tôi sử dụng và trích dẫn vào Khóa luận có nguồn gốc rõ ràng và chỉ nhằm mục tiêu học tập, nghiên cứu, hoàn thành Khóa luận này và hoàn toàn không dùng vào các mục đích khác./.

*Ngày tháng năm*

**Tác giả**

**Lê Quỳnh Anh**



## MỤC LỤC

LỜI MỞ ĐẦU .....	1
1. Lý do chọn đề tài.....	1
2. Tình hình nghiên cứu đề tài.....	2
3. Mục tiêu và đối tượng nghiên cứu .....	5
3.1. Mục tiêu nghiên cứu.....	5
3.2. Đối tượng nghiên cứu.....	6
4. Phạm vi nghiên cứu .....	6
5. Phương pháp nghiên cứu .....	7
6. Kết cấu Khóa luận .....	8
CHƯƠNG 1 CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN GIAO DỊCH QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA DOANH NGHIỆP CÓ VỐN ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI.....	9
1.1. Một số khái niệm liên quan.....	9
1.1.1. Khái niệm doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.....	9
1.1.2. Khái niệm quyền giao dịch quyền sử dụng đất .....	12
1.2. Đặc điểm về quyền giao dịch quyền sử dụng đất của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài .....	16
1.2.1. Đặc điểm doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài .....	16
1.2.2. Đặc điểm quyền giao dịch quyền sử dụng đất.....	19
1.3. Phân loại giao dịch quyền sử dụng đất doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được thực hiện .....	21
1.4. Quy định pháp luật về chủ thể doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài giao dịch quyền sử dụng đất .....	25
1.4.1. Chủ thể doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.....	25
1.4.2. Chủ thể là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có quyền giao dịch sử dụng đất.....	29
1.5. Cơ sở xây dựng quy định pháp luật đối với quyền giao dịch quyền sử dụng đất của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài .....	30
1.5.1. Đường lối chính sách của Đảng và Nhà nước.....	30
1.5.2. Điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên.....	32
1.5.3. Thực tiễn từ thực thi pháp luật tại Việt Nam .....	33
TIỂU KẾT CHƯƠNG 1.....	35

<b>CHƯƠNG 2 QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN GIAO DỊCH QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA DOANH NGHIỆP CÓ VỐN ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI – THỰC TRẠNG VÀ HƯỚNG HOÀN THIỆN .....</b>	<b>36</b>
<b>2.1. Quy định pháp luật về quyền giao dịch quyền sử dụng đất của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài .....</b>	<b>36</b>
<b>2.2. Thực trạng quy định pháp luật về quyền giao dịch quyền sử dụng đất của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.....</b>	<b>37</b>
<b>2.2.1. Phương thức nhận quyền sử dụng đất từ Nhà nước.....</b>	<b>37</b>
<b>2.2.2. Phương thức nhận quyền sử dụng đất từ thị trường.....</b>	<b>42</b>
<b>2.3. Một số kiến nghị giải pháp.....</b>	<b>52</b>
<b>TIỂU KẾT CHƯƠNG 2.....</b>	<b>56</b>
<b>KẾT LUẬN CHUNG.....</b>	<b>58</b>
<b>DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>60</b>