

HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
CỦA TỔ CHỨC KINH TẾ CÓ VỐN ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI TẠI VIỆT NAM

*LƯU QUỐC THÁI**

Ngày nhận bài: 03/6/2026

Ngày phản biện: 17/6/2026

Ngày đăng bài: 25/8/2026

Tóm tắt:

Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài có vai trò rất quan trọng đối với kinh tế Việt Nam. Quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được ghi nhận từ Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam năm 1987 với hình thức Nhà nước cho thuê đất. Kể từ đó, mặc dù có những thay đổi nhất định nhưng chính sách về đất đai đối với chủ thể này vẫn còn sự phân biệt đối xử so với tổ chức kinh tế trong nước, như việc tiếp cận quyền sử dụng đất, việc thực hiện các quyền giao dịch quyền sử dụng đất. Vì những đóng góp quan trọng của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đối với nền kinh tế Việt Nam, bài viết sẽ phân tích, đánh giá chi tiết để chỉ ra những hạn chế, bất cập nhằm hoàn thiện pháp luật về quyền sử dụng đất đối với loại chủ thể này.

Từ khóa:

Quyền sử dụng đất, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, Luật Đất đai năm 2024.

Abstract:

Foreign-invested economic organizations have played a very important role in the Vietnamese economy. The land use rights of foreign-invested economic organizations have been recognized since the 1987 Law on Foreign Investment in Vietnam, in the form of state land leases. Since then, despite certain changes, land policies for these entities have remained discriminatory compared to other economic organizations. Because of the significant contributions of foreign-invested economic organizations to the Vietnamese economy, this article will analyze and evaluate in detail the limitations and shortcomings in order to improve the legal framework regarding land use rights for this type of entity.

Keywords:

Land use rights, foreign-invested economic organizations, Land Law 2024.

1. Đặt vấn đề

Trước năm 1986, Việt Nam áp dụng mô hình kinh tế tập trung bao cấp, không chấp nhận kinh tế thị trường. Vào giai đoạn này, ở Việt Nam chỉ có hai loại hình kinh tế là quốc doanh và tập thể. Kinh tế tư nhân không được thừa nhận và cũng không có đầu tư nước ngoài¹.

* PGS.TS., Khoa Luật Thương Mại, Trường Đại học Luật, Thành phố Hồ Chí Minh; Email: lqthai@hcmulaw.edu.vn

¹ Minh Ngọc (2014), *Cơ cấu thành phần kinh tế sau 30 năm đổi mới*, Báo điện tử Chính phủ, <https://baochinhphu.vn/co-cau-thanh-phan-kinh-te-sau-30-nam-doi-moi-102170261.htm#:~:text=Tr%C6%B0%E1%BB%9Bc%20n%C4%83m%201986%2C%20n%E1%BB%81n%20k%C3%90nh,v%E1%BB%91n%20%C4%91%E1%BA%A7u%20t%C6%B0%20n%C6%B0%E1%BB%9Bc%20ngo%C3%A0i.,> truy cập ngày 10/8/2025.

Việc xây dựng nền kinh tế nhiều thành phần vận động theo cơ chế thị trường được xác định từ Đại hội VI của Đảng Cộng sản Việt Nam vào tháng 8/1986². Trên cơ sở này, ngày 29/12/1987, Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam năm 1987 được thông qua, chính thức quy định về một chủ thể kinh doanh mới đó là “xí nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài”. Chủ thể này bao gồm 2 loại: Xí nghiệp hoặc Công ty liên doanh, gọi chung là xí nghiệp liên doanh và Xí nghiệp 100% vốn nước ngoài (Điều 4 Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam 1987). Thời điểm này, Luật Đất đai (LDD) năm 1987 đang có hiệu lực nhưng không đề cập đến chủ thể sử dụng đất là “Xí nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài”. Đến năm 1989, Hội Đồng Bộ Trưởng (bây giờ là Chính phủ) mới ban hành Nghị định số 30-HĐBT ngày 23/3/1989 trong đó có quy định về cho thuê đất đối với xí nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (Điều 9).

Sau Hiến pháp năm 1992, LDD năm 1993 ra đời thay thế LDD năm 1987 và Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam năm 1996 thay thế Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam năm 1987, thuật ngữ “Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài” được sử dụng thay thế cho “xí nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài”. Loại chủ thể sử dụng đất này chính thức được ghi nhận trong LDD kể từ đây (khoản 7 Điều 9 LDD năm 2023; khoản 7 Điều 5 LDD năm 2013). Tên gọi tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài với tư cách là một loại chủ thể sử dụng đất được chính thức sử dụng từ LDD năm 2024. Việc thay đổi này nhằm đảm bảo sự đồng bộ giữa các lĩnh vực pháp luật.

Bài viết này sử dụng phương pháp lịch sử, phân tích, so sánh và tổng hợp. Đối tượng nghiên cứu chủ yếu của bài viết là các quy định pháp luật đất đai về quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam qua các giai đoạn, trong đó tập trung vào quy định hiện hành (LDD năm 2024) về việc xác lập quyền sử dụng đất, về quyền giao dịch quyền sử dụng đất. Bài viết có tham khảo các thông tin, số liệu từ cơ quan nhà nước và truyền thông chính thống để phân tích, đánh giá vấn đề.

2. Khái quát tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất

Theo Quỹ Tiền tệ Quốc tế (IMF), tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài là tổ chức đầu tư quốc tế được thực hiện bởi một thực thể thường trú của một nền kinh tế, trong các hoạt động kinh doanh của một thực thể cư trú tại một nền kinh tế khác, với ý định thiết lập một mối quan tâm lâu dài³. Còn theo Bộ Thương mại Hoa Kỳ, đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) được định nghĩa là sự dịch chuyển vốn dài hạn để tài trợ cho các hoạt động kinh doanh ở nước ngoài, trong đó các nhà đầu tư kiểm soát ít nhất 10% doanh nghiệp. Theo định nghĩa của UNCTAD (Hội nghị Liên hợp quốc về Thương mại và Phát triển), đầu tư trực tiếp nước ngoài

² Đảng Cộng sản Việt Nam: *Văn kiện Đại hội Đảng thời kỳ Đổi mới, Phần I (Đại hội VI, VII, VIII, IX)*, NXB Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội, 2019, tr.307, 864, 910, 911. Xem thêm: Nguyễn Thị Túy (2024), *Tư duy lý luận của Đảng về phát triển kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa trong thời đổi mới*, <https://tapchilichsudang.vn/tu-duy-ly-luan-cua-dang-ve-phat-trien-kinh-te-thi-truong-dinh-huong-xa-hoi-chu-nghia-trong-thoi-ky-doi-moi.html>, truy cập ngày 10/8/2025.

³ Patricia Lindelwa Makoni (2015), “An extensive exploration of theories of Foreign Direct Investment”, Risk governance & control: financial markets & institutions, 5(2), tr.77.

(FDI) được định nghĩa là một khoản đầu tư liên quan đến việc quản lý và kiểm soát một thực thể cư trú tại một nền kinh tế bởi một doanh nghiệp cư trú tại một quốc gia khác⁴. Các cách tiếp cận về tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài này chủ yếu dựa vào yếu tố đầu tư trực tiếp từ nước ngoài.

Ở Việt Nam, như đã trình bày, tên gọi đầu tiên của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài là “xí nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài”. Chủ thể này bao gồm 2 loại: Xí nghiệp hoặc Công ty liên doanh, gọi chung là xí nghiệp liên doanh và Xí nghiệp 100% vốn nước ngoài (Điều 4 Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam năm 1987). Sau đó, Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam năm 1996 đã điều chỉnh tên của chủ thể này thành “Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài”. Chủ thể này cũng bao gồm doanh nghiệp liên doanh và doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài. Luật Đầu tư năm 2005 (thay thế Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam năm 1996) cũng có quy định tương tự (khoản 6 Điều 3). Như vậy, đến thời điểm này, việc xác định tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài chủ yếu dựa vào vốn đầu tư.

Luật Đầu tư năm 2014 (thay thế Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam năm 2005) không sử dụng khái niệm “Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài” mà chuyển sang dùng thuật ngữ “tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài”. Sự thay đổi này nhằm bao quát các loại hình tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam, không chỉ là doanh nghiệp. Theo đó, 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” (khoản 17 Điều 3). Khái niệm này tiếp tục được sử dụng tại khoản 22 Điều 3 Luật Đầu tư năm 2020 (thay thế Luật Đầu tư năm 2014) và khoản 22 Điều 3 Luật Đầu tư năm 2025 (có hiệu lực từ ngày 01/3/2026 thay thế Luật Đầu tư năm 2020). Như vậy, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài theo Luật Đầu tư trước hết là pháp nhân Việt Nam, được xác định dựa vào yếu tố thành viên hoặc cổ đông là nhà đầu tư nước ngoài⁵. Dưới góc độ pháp luật đầu tư, theo Luật Đầu tư, chỉ cần “*Tổ chức kinh tế* 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 doanh” (khoản 21 Điều 3 Luật Đầu tư năm 2020, Luật Đầu tư năm 2025) có nhà đầu tư nước ngoài là thành viên hoặc cổ đông thì nó được coi là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

Tuy nhiên, “nội hàm tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài” theo LDD năm 2024 lại có sự khác biệt. Theo khoản 46 Điều 3 của Luật này, “*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 đất*”. Đây là một trong những quy định mới được ghi nhận trong LDD năm 2024. Loại chủ thể sử dụng đất này hiện tại, vì vậy đã được quy định khác so với quy định tại khoản 7 Điều 5 LDD

⁴ Ni Lar (2004), *Foreign Direct Investment theory and practice in Myanmar*, Master of Public Policy, KDI School of Public Policy and Management, tr.16.

⁵ *Nhà đầu tư nước ngoài* là cá nhân có quốc tịch nước ngoài, tổ chức thành lập theo pháp luật nước ngoài thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh tại Việt Nam (Khoản 19 Điều 3 Luật Đầu tư năm 2020; khoản 20 Điều 3 Luật Đầu tư năm 2025).

năm 2013 với tên gọi là “Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài”, không chỉ khác về tên gọi mà cả về nội hàm. Cụ thể, theo LDD năm 2013 thì “*Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài gồm doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp Việt Nam mà nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, sáp nhập, mua lại theo quy định của pháp luật về đầu tư*”.

Cần lưu ý rằng, theo pháp luật đất đai Việt Nam, nhà đầu tư nước ngoài (cá nhân có quốc tịch nước ngoài, tổ chức thành lập theo pháp luật nước ngoài)⁶ không phải là một loại chủ thể sử dụng đất. Để sử dụng đất thực hiện hoạt động kinh doanh tại Việt Nam, họ cần phải thông qua hình thức “tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài”.

Như đã nói ở trên, khái niệm “tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài” theo Luật Đầu tư và LDD năm 2024 có sự không đồng nhất. Cụ thể, theo Luật Đầu tư, một *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. Trong khi đó, chủ thể SDD được coi là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài theo LDD năm 2024 (khoản 46 Điều 3) phải thuộc một trong các trường hợp (*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 đất*), bao gồm:

(i) Có Nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ, hoặc đa số thành viên hợp danh đều cá nhân nước ngoài đối với tổ chức kinh tế là công ty hợp danh (điểm a khoản 1 Điều 23 Luật Đầu tư năm 2020).

(ii) Có tổ chức kinh tế quy định tại điểm a khoản này nắm giữ trên 50% vốn điều lệ (Điểm b khoản 1 Điều 23 Luật Đầu tư năm 2020).

(iii) Có nhà đầu tư nước ngoài và tổ chức kinh tế quy định tại điểm a Khoản này nắm giữ trên 50% vốn điều lệ (điểm c khoản 1 Điều 23 Luật Đầu tư năm 2020).

Luật Đầu tư năm 2025 cũng có quy định tương tự như Luật Đầu tư năm 2020 (khoản 1 Điều 20 Luật Đầu tư năm 2025). Tức là, dựa theo những quy định trên, các tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài phải thuộc một trong các trường hợp trên mới được xem là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất (với tư cách là một loại chủ thể sử dụng đất) theo LDD.

Như vậy, trong LDD năm 2024 tồn tại hai loại hình tổ chức kinh doanh, hai loại chủ thể sử dụng đất riêng biệt, với mô hình tổ chức như nhau nhưng khác nhau về mức độ “hiện diện” của nhà đầu tư nước ngoài. Đó là “tổ chức kinh tế” và “tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài”. Dưới góc độ của Luật Đầu tư, cả hai đều là tổ chức kinh tế thành lập tại Việt Nam, nhưng dưới lăng kính của LDD năm 2024, “tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài” khác với “tổ chức kinh tế” ở tỉ lệ vốn thuộc sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài hoặc tỉ lệ thành viên hợp danh là cá nhân nước ngoài. Chủ thể sử dụng đất là “tổ chức kinh tế” theo LDD năm 2024 có thể bao gồm cả tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài theo Luật Đầu tư miễn là không

⁶ Khoản 19 Điều 3 Luật Đầu tư năm 2025.

thuộc trường hợp 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 đất*” (khoản 1 Điều 23 Luật Đầu tư năm 2020; khoản 1 Điều 20 Luật Đầu tư năm 2025).

Sự phân biệt trên không chỉ khiến cho nội hàm khái niệm “Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài” trong LDD hiện hành thiếu đồng bộ với quy định của Luật Đầu tư mà nó còn khác với cách tiếp cận của các Luật có mối quan hệ gần với LDD như Luật Kinh doanh bất động sản (KDBĐS) 2023 và Luật Nhà ở 2023, khi hai Luật này không có sự phân biệt các loại tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài về mặt khái niệm như LDD. Mặc dù Luật KDBĐS năm 2023 có phân biệt đối xử về phạm vi KDBĐS của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài dựa trên tiêu chí về vốn hoặc thành viên công ty hợp danh là nhà đầu tư nước ngoài (Điều 10) nhưng không định danh lại tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài như LDD năm 2024.

3. Xác lập quyền sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài

Xác lập quyền sử dụng đất là những cách thức mà các chủ thể có được quyền sử dụng đất. Theo pháp luật hiện hành, việc xác lập quyền sử dụng đất có thể được thực hiện thông qua hai cách thức cơ bản: Nhà nước giao đất, cho thuê đất và nhận chuyển quyền sử dụng đất.

3.1. Xác lập quyền sử dụng đất thông qua việc Nhà nước giao đất, cho thuê đất

Giao đất, cho thuê đất là hoạt động của thị trường quyền sử dụng đất sơ cấp⁷. Phần này bài viết sẽ phân tích các nội dung về “phương thức thực hiện” và “các trường hợp giao đất, cho thuê đất” đối với tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

3.1.1. Về phương thức thực hiện

Về phương thức, việc giao đất, cho thuê đất có ba trường hợp: (i) “*Giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất*” (Điều 124); (ii) “*Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất*” (Điều 125); (iii) “*Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất*” (Điều 126). Ở khía cạnh này, nếu so sánh với tổ chức kinh tế, pháp luật đất đai hiện hành về cơ bản không có sự phân biệt đối với tổ chức kinh tế nước ngoài trong việc áp dụng phương thức phân phối đất đai. Về nguyên tắc, việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư KDBĐS đều phải đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu để chọn nhà đầu tư có sử dụng đất, không phân biệt loại hình tổ chức kinh tế.

Tuy vậy, trong số các trường hợp “*Giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất*”, khoản 7 Điều 124 LDD năm 2024 có quy định trường hợp “*Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản*” thì không phải đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất. Về bản chất,

⁷ Xem thêm: Lưu Quốc Thái (2007), *Yếu tố thị trường trong quan hệ đất đai giữa Nhà nước và người sử dụng đất trong thị trường quyền sử dụng đất sơ cấp*, Tạp chí Nhà nước & Pháp luật, ISSN: 0866 - 7446, số 11(235)/2007.

đây không phải là quy định “ưu ái”, không phải là trường hợp giao, cho thuê đất mới cho tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài. Thực chất, nó là một thủ tục hành chính khá “khiên cưỡng” để hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng dự án bất động sản của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài. Bởi, thông thường, việc chuyển nhượng dự án bất động sản sẽ được tiến hành song song với chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với dự án. Nhưng do tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài bị hạn chế việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bên ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao), nên pháp luật quy định Nhà nước sẽ thu hồi đất gắn với dự án chuyển nhượng để giao (hoặc cho thuê) cho tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án (Điều 28 LDD năm 2024, khoản 3 Điều 42 Luật KDBDS 2023).

Sự cứng nhắc (do phân biệt đối xử) như trên là không phù hợp, có thể dẫn đến những hệ quả pháp lý khó giải quyết. Theo quy định của pháp luật KDBDS, chủ đầu tư dự án đã phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai cho Nhà nước mới được chuyển nhượng (khoản 3 Điều 40 Luật KDBDS năm 2023). Đương nhiên, chủ đầu tư phải được tính giá trị quyền sử dụng đất gắn với dự án bất động sản chuyển nhượng vào giá trị hợp đồng chuyển nhượng dự án. Lúc này, quyền sử dụng đất không còn thuộc về Nhà nước nên Nhà nước không thể giao đất, hoặc cho thuê đất cho bên nhận chuyển nhượng.

3.1.2. Về các trường hợp giao đất, cho thuê đất

Dưới góc độ tài chính, LDD quy định 03 hình thức phân phối đất đai, đó là: “giao đất không thu tiền sử dụng đất”, “giao đất có thu tiền sử dụng đất” và “cho thuê đất”. Việc giao đất không thu tiền sử dụng đất không áp dụng đối với tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài (Điều 118 LDD năm 2024). Đối với trường hợp cho thuê đất, so với tổ chức kinh tế thì pháp luật không có sự phân biệt đối với tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài mà đều dựa vào mục đích sử dụng đất (Điều 120 LDD năm 2024).

Tuy nhiên, đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, theo khoản 3 Điều 119 LDD năm 2024 thì tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài chỉ được giao đất “để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở; sử dụng đất do nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về KDBDS thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất”. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được giao đất để thực hiện “dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở; thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng; xây dựng cơ sở lưu giữ tro cốt” như tổ chức kinh tế (khoản 2 Điều 119 LDD năm 2024). Sự phân biệt đối xử này khó lý giải vì nó không liên quan đến vấn đề quốc phòng, an ninh hay là lĩnh vực cần có sự ưu tiên đặc biệt riêng cho tổ chức kinh tế.

Một hạn chế nữa của pháp luật đất đai hiện hành liên quan đến sử dụng đất là quy định về chuyển mục đích sử dụng đất của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài. Trong thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Điều 123 LDD năm 2024, không

có quy định nào về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài. Điều này có thể ngầm hiểu là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được phép chuyển mục đích sử dụng đất, ít nhất đối với các trường hợp chuyển mục đích phải được phép. Nhưng, điều không hợp lý là Nghị định số 103/2024/NĐ-CP lại có quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất lại quy định “*Tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án áp dụng đối với tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài*” (Điều 7). Đây là sự mâu thuẫn lớn cần sớm giải quyết.

3.2. Xác lập quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Việc xác lập quyền sử dụng đất theo cách thức này đối với tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài giới hạn ở các giao dịch “nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, “nhận góp vốn bằng”, “thuê quyền sử dụng đất” và được quy định cụ thể như sau:

3.2.1. Đối với nhận chuyển nhượng

Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao (điểm c khoản 1 Điều 28 LDD năm 2024). Có nghĩa là, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngoài các khu vực này. Đây là sự phân biệt đối xử so với tổ chức kinh tế. Theo đó, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài cũng là tổ chức kinh tế thành lập theo pháp luật Việt Nam, là một bộ phận của tổ chức kinh tế theo Luật Đầu tư (khoản 21, 22 Điều 3 Luật Đầu tư năm 2025), với cùng mục đích thành lập là để đầu tư, sản xuất kinh doanh. Vì vậy, sự phân biệt trên là không cần thiết vì nó sẽ làm hạn chế tính cạnh tranh, công bằng - những yêu cầu cốt lõi của kinh tế thị trường⁸. Ngoài ra, giới hạn này cũng khiến LDD không đồng bộ với Luật Nhà ở. Theo Luật Nhà ở hiện hành, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài cũng được mua nhà ở riêng lẻ gắn liền với quyền sử dụng đất (khoản 2 Điều 17 Luật Nhà ở 2023). Nhà ở riêng lẻ có chế độ sử dụng đất riêng và không thể tách rời quyền sử dụng đất. Vì vậy, cho phép tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài mua nhà ở riêng lẻ thì họ cũng phải được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở đó. Việc này lại chưa được LDD cho phép.

Nếu so sánh pháp luật Việt Nam với pháp luật của một số quốc gia, chúng ta thấy rằng, pháp luật Việt Nam còn khá cứng nhắc. Chẳng hạn, Trung Quốc, nước áp dụng chế độ công hữu đất đai như Việt Nam, đã cho phép tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài xác lập quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất⁹. Một số nước Đông Nam Á theo chế độ tư hữu tư nhân đối với đất đai, vì mục đích khuyến khích đầu tư nên đã cho phép tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài mua đất. Để sàng lọc đối tượng cũng như

⁸ Ernst Fehr - University of Zurich (1999), *A Theory Of Fairness, Competition, And Cooperation*, SSRN Electronic Journal, 114(3):817-868, February 1999, DOI:10.2139/ssrn.106228.

⁹ Xiaoyang Zhang, *Real Estate Investment in China - Legal Review and Analysis of Foreign Investors' Participation* [1999] MurdochUeJLaw 15; (1999) 6(2), Murdoch University Electronic Journal of Law.

bảo hộ tổ chức, cá nhân trong nước, pháp luật các nước đặt ra những điều kiện nhất định. Ví như Malaysia, pháp luật nước này đã đặt ra giới hạn khu vực và giá trị khu đất tối thiểu mà tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được mua¹⁰. Việt Nam có thể xem xét học tập kinh nghiệm các trường hợp này.

3.2.2. Đối với nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo điểm đ khoản 1 Điều 28 LDD năm 2024. Ở điều khoản này, pháp luật không quy định họ được nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của ai. Nếu căn cứ vào điểm h khoản 1 Điều 37 LDD năm 2024, phạm vi đối tượng nhận góp vốn của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài bị hạn chế khi họ không được nhận góp vốn từ cá nhân sử dụng đất trong nước mà chỉ được nhận góp vốn bằng QSDĐ từ tổ chức kinh tế. Trong khi tổ chức kinh tế còn được phép nhận góp vốn bằng QSDĐ của cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.

3.2.3. Đối với giao dịch thuê quyền sử dụng đất

Do LDD không coi “cho thuê quyền sử dụng đất” là hình thức chuyển quyền sử dụng đất (khoản 12 Điều 3) nên trong các hình thức nhận quyền sử dụng đất tại Điều 28 LDD năm 2024, pháp luật không có quy định hình thức “thuê quyền sử dụng đất”. Tuy nhiên, nếu các chủ thể “thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao” thì cũng xác lập quyền sử dụng đất và có quyền, nghĩa vụ như tổ chức kinh tế sử dụng đất theo hình thức tương ứng (khoản 2 Điều 43). Ngoài ra, cũng giống như giao dịch góp vốn, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thuê quyền sử dụng đất của cá nhân (điểm d khoản 1 Điều 37 LDD năm 2024).

Nếu so với tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài còn bị hạn chế hơn khi không được nhận thừa kế quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, theo điểm d khoản 1 Điều 28 LDD năm 2024 thì “Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất” và đây cũng được coi là một hình thức nhận quyền sử dụng đất dù LDD hoàn toàn không có giải thích về loại giao dịch này. Sau đó, Điều 9 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP quy định về tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất như sau:

- Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế đang sử dụng đất có nguồn gốc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê mà giá trị quyền sử dụng đất đã thành vốn điều lệ của tổ chức kinh tế.

- Trường hợp nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất tại xã, phường, thị trấn biên giới; xã, phường, thị trấn ven biển; đảo; khu vực khác có ảnh hưởng đến

¹⁰ Nazmi Zaini Chambers (2025), *Overview of Malaysia's legal framework for acquisition of real estate by foreign company*, <https://nzchambers.com/overview-of-malaysias-legal-framework-for-acquisition-of-real-estate-by-foreign-company/>, truy cập ngày 14/5/2026.

quốc phòng, an ninh thì việc nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan.

Quy định trên tương tự như quy định tại điểm b khoản 1 Điều 169 LDD năm 2013 (hướng dẫn tại Điều 39 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP). Cách tiếp cận này không phù hợp bởi khi “giá trị quyền sử dụng đất đã thành vốn điều lệ của tổ chức kinh tế” (hay vốn hóa) thì không thể coi nó có phải là giá trị quyền sử dụng đất hay không. Hơn nữa, về bản chất, đây là việc nhận chuyển nhượng vốn chứ không phải nhận (chuyển) quyền sử dụng đất như quy định của LDD (vì đối tượng là giá trị vốn góp bằng quyền sử dụng đất)¹¹. Nếu pháp luật coi đây là hình thức nhận quyền sử dụng đất thì chẳng khác gì đã “hướng dẫn” tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài chuyển nhượng quyền sử dụng đất “theo đường vòng” thông qua nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất trước, rồi sau đó nhận chuyển nhượng phần vốn góp này, thay vì được trực tiếp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất như tổ chức kinh tế. Đây là cách phân biệt đối xử không cần thiết vì chỉ làm tốn kém thêm công sức, thời gian và tài chính cho tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài trong việc nhận chuyển quyền sử dụng đất mà không đạt được lợi ích nào.

4. Quyền giao dịch quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài

Giao dịch quyền sử dụng đất là hoạt động của thị trường quyền sử dụng đất thứ cấp. Việc được phép thực hiện các giao dịch quyền sử dụng đất có ý nghĩa rất quan trọng đối với người sử dụng đất¹².

4.1. Về điều kiện thực hiện giao dịch quyền sử dụng đất

Đối với điều kiện thực hiện quyền, pháp luật đất đai không có sự phân biệt giữa các loại chủ thể sử dụng đất, bao gồm cả tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài (khoản 1 Điều 45 LDD năm 2024). Về điều kiện có quyền giao dịch, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài và tổ chức kinh tế được quy định giống nhau; đó là điều kiện về hình thức sử dụng đất: giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất trả tiền thuê một lần (Điều 33, Điều 41 LDD năm 2024). Nội dung này phù hợp, không cần phải điều chỉnh.

4.2. Về hình thức giao dịch quyền sử dụng đất

LDD quy định tất cả bảy hình thức giao dịch quyền sử dụng đất, bao gồm: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, tặng cho, thế chấp và góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Theo quy định hiện hành, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài có thể được thực hiện 04 loại giao dịch: chuyển nhượng quyền sử dụng đất; cho thuê quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất và thế chấp quyền sử dụng đất. So với tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất. Việc phân biệt đối xử này không cần thiết vì tổ chức kinh tế cũng chỉ được tặng cho quyền sử dụng đất

¹¹ Xem thêm: Lưu Quốc Thái (2015), *Bàn về vấn đề “chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất” trong Luật Đất đai 2013*, Tạp chí Nhà nước và Pháp luật, ISSN: 0866 - 7446, số 8/2015.

¹² Lưu Quốc Thái (2012), *Những vấn đề pháp lý về thị trường quyền sử dụng đất Việt Nam*, NXB Hồng Đức, tr.45.

cho Nhà nước; tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng hoặc mở rộng đường giao thông theo quy hoạch; tặng cho quyền sử dụng đất để làm nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết gắn liền với đất theo quy định của pháp luật (điểm d khoản 1 Điều 33 LDD năm 2024). Nếu cho phép tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài tặng cho quyền sử dụng đất như tổ chức kinh tế thì cũng chỉ có lợi thêm cho xã hội chứ không ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước.

Ngoài ra, quy định về quyền giao dịch quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài cũng còn thêm một số bất cập: Thứ nhất, đối với giao dịch góp vốn bằng quyền sử dụng đất, LDD năm 2024 chưa làm rõ phạm vi đối tượng giao dịch với tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài như quy định đối với tổ chức kinh tế. Theo điểm e khoản 1 Điều 33, tổ chức kinh tế được “Góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất với tổ chức trong nước, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật”. Trong khi đó, điểm đ khoản 3 Điều 41 LDD năm 2024 quy định tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được “Góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất” nhưng không xác định góp vốn với ai. Thứ hai, phạm vi cho thuê quyền sử dụng đất của chủ thể này (giống như tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài) cũng không được xác định cụ thể như đối với cá nhân sử dụng đất (Điều 33, 37, 41 LDD năm 2024). Thứ ba, nơi thế chấp quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài bị giới hạn tại “các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam” (điểm d khoản 3 Điều 41) trong khi đó, tổ chức kinh tế được “thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật” (điểm đ khoản 1 Điều 33).

Một vấn đề đáng nói là sự phân biệt đối xử trên lại thiếu đồng bộ. Cụ thể, nếu tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao thì được quy định có quyền, nghĩa vụ như tổ chức kinh tế (khoản 2 Điều 43 LDD năm 2024), trong khi trường hợp họ được Nhà nước trực tiếp giao đất, cho thuê đất thì không được quyền như vậy.

Ngoài ra, mặc dù Điều 28 LDD năm 2024 quy định tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao nhưng LDD lại không có quy định quyền và nghĩa vụ của họ trong trường hợp này. Điều 43 LDD năm 2024 với tiêu đề “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” nhưng chỉ quy định quyền và nghĩa vụ của “Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao” mà không nhắc đến trường hợp tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài xác lập quyền sử dụng đất theo cách này.

5. Kiến nghị

Từ những phân tích, đánh giá trên tác giả có các kiến nghị sửa đổi, bổ sung các quy định liên quan đến quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài như sau:

5.1. Về khái niệm tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài với tư cách là một loại chủ thể (người) sử dụng đất

Tác giả đề nghị bỏ quy định tại khoản 46 Điều 3 LDD năm 2024 để đảm bảo sự đồng bộ giữa các Luật có liên quan khi đề cập đến tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài. Việc phân biệt đối xử giữa tổ chức kinh tế trong nước và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, nếu cần thiết, sẽ được thiết kế theo cách quy định của Luật KDBĐS năm 2023 (như quy định tại Điều 10).

5.2. Về vấn đề xác lập quyền sử dụng đất

5.2.1. Trường hợp xác lập quyền sử dụng đất thông qua việc Nhà nước giao đất, cho thuê đất

Trừ trường hợp liên quan đến an ninh quốc phòng, pháp luật nên được điều chỉnh theo hướng thống nhất với việc giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế. Ngoài ra, Nhà nước nên loại bỏ trường hợp giao đất quy định tại khoản 7 Điều 124 LDD năm 2024 (“*Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản*”) và chuyển sang hình thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi nhận chuyển nhượng dự án bất động sản. Sự thay đổi này giúp rút ngắn thủ tục hành chính cho tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài trong việc nhận chuyển nhượng dự án bất động sản và góp phần khắc phục hạn chế, bất cập trong quy định về trường hợp giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài như đã phân tích ở trên.

5.2.2. Trường hợp xác lập quyền sử dụng đất thông qua việc nhận chuyển quyền sử dụng đất

LDD nên được điều chỉnh theo hướng cho phép tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất kinh doanh như tổ chức kinh tế, miễn là diện tích đất thực hiện dự án nằm ngoài khu vực đảm bảo quốc phòng an ninh. Như vậy, quy định về việc “*Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất*” cũng nên được loại bỏ.

5.3. Về quyền giao dịch quyền sử dụng đất

Cũng tương tự như vấn đề xác lập quyền sử dụng đất, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nên được quy định có các quyền giao dịch quyền sử dụng đất như tổ chức kinh tế. Ngoài ra, phạm vi thực hiện các giao dịch quyền sử dụng đất như: góp vốn, cho thuê quyền sử dụng đất cũng cần được xác định rõ như đối với tổ chức kinh tế nhằm tạo ra sự minh bạch, khả thi hơn trong việc thực hiện các quyền của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất.

6. Kết luận

Việc thay đổi thuật ngữ “doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài” với tư cách là một loại chủ thể sử dụng đất trong các LDD trước đây bằng thuật ngữ “tổ chức kinh tế có vốn đầu

tư nước ngoài” trong LDD năm 2024 là điều hoàn toàn phù hợp, cả về nội hàm tổ chức kinh doanh lẫn sự thống nhất, đồng bộ với các Luật chuyên ngành khác, đặc biệt là Luật Đầu tư và pháp luật về các loại hình chủ thể kinh doanh. Tuy nhiên, do chính sách phân biệt đối xử, trong cơ cấu chủ thể sử dụng đất kinh doanh theo LDD hiện hành vẫn tiếp tục tồn tại hai loại chủ thể riêng biệt, đó là “*tổ chức kinh tế*” và “*tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài*” được xác định dựa vào tỉ lệ vốn thuộc sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài (hoặc tỉ lệ thành viên nhà đầu tư nước ngoài trong công ty hợp danh). Trên cơ sở này, pháp luật đất đai tiếp tục có sự phân biệt đối xử về cách thức xác lập quyền sử dụng, mục đích sử dụng đất kinh doanh và quyền giao dịch quyền sử dụng đất.

Những sự phân biệt đối xử trên thường mang tính thông lệ ở một số quốc gia và cũng không thể xóa bỏ ngay tất cả trong ngắn hạn. Tuy nhiên, nhiều nội dung không rõ ràng, bất cập, thiếu đồng bộ cần nhanh chóng được khắc phục để tháo gỡ rào cản đất đai, tạo điều kiện thu hút vốn đầu tư nước ngoài vào Việt Nam, giải phóng nguồn lực đất đai¹³. Đây là yêu cầu hết sức quan trọng để ổn định, phát triển kinh tế đất nước, đặc biệt là khi tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đóng góp vào GDP hàng năm của Việt Nam khoảng trên 20% trong vòng 5 năm trở lại đây¹⁴. Việc sửa đổi LDD năm 2024 sắp tới chính là cơ hội tốt để thực hiện điều này.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Đảng Cộng sản Việt Nam (2019). *Văn kiện Đại hội Đảng thời kỳ Đổi mới, Phần I (Đại hội VI, VII, VIII, IX)*. NXB Chính trị Quốc gia Sự thật, Hà Nội.
2. Ernst Fehr - University of Zurich (1999). *A Theory Of Fairness, Competition, And Cooperation*, SSRN Electronic Journal, 114(3):817-868, February 1999, Doi:10.2139/ssrn.106228.
3. Patricia Lindelwa Makoni (2015). *An extensive exploration of theories of Foreign Direct Investment*. Risk governance & control: financial markets & institutions, 5(2).
4. Ni Lar (2004). *Foreign Direct Investment theory and practice in Myanmar*. Master of Public Policy. KDI School of Public Policy and Management.
5. Minh Ngọc (2014), *Cơ cấu thành phần kinh tế sau 30 năm đổi mới*, Báo điện tử Chính phủ, truy cập tại <https://baochinhphu.vn/co-cau-thanh-phan-kinh-te-sau-30-nam-doi-moi-102170261.htm#:~:text=Tr%C6%B0%E1%BB%9Bc%20n%C4%83m%201986%2C%20n%E1%BB%81n%20kinh,v%E1%BB%91n%20%C4%91%E1%BA%A7u%20t%C6%B0%20n%C6%B0%E1%BB%9Bc%20ngo%C3%A0i>, truy cập ngày 10/8/2025.

¹³ Đức Việt (2025), *Khu vực FDI đóng góp tích cực vào sự nghiệp công nghiệp hóa tại Việt Nam*, Thời báo Tài chính (cơ quan của Bộ Tài chính), <https://thoibaotaichinhvietnam.vn/khu-vuc-fdi-dong-gop-tich-cuc-vao-su-nghiep-cong-nghiep-hoa-tai-viet-nam-181360.html>, truy cập ngày 18/3/2026.

¹⁴ Nguyễn Thị Thanh Thúy (2024), *Đóng góp của vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài cho nền kinh tế Việt Nam*, *Tạp chí Kinh tế tài chính*, <https://tapchikinhjetaichinh.vn/dong-gop-cua-von-dau-tu-truc-tiep-nuoc-ngoai-cho-nen-kinh-te-viet-nam-22736.html>, truy cập ngày 12/4/2026.

6. Lưu Quốc Thái (2007). *Yếu tố thị trường trong quan hệ đất đai giữa Nhà nước và người sử dụng đất trong thị trường quyền sử dụng đất sơ cấp*. Tạp chí Nhà nước & Pháp luật, ISSN: 0866 - 7446, số 11(235)/2007.

7. Lưu Quốc Thái (2012). *Những vấn đề pháp lý về thị trường quyền sử dụng đất Việt Nam*. NXB Hồng Đức.

8. Lưu Quốc Thái (2015). *Bàn về vấn đề “chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất” trong Luật Đất đai 2013*. Tạp chí Nhà nước và Pháp luật, ISSN: 0866 - 7446, số 8/2015.

9. Nguyễn Thị Thanh Thúy (2024). *Đóng góp của vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài cho nền kinh tế Việt Nam*. Tạp chí Kinh tế tài chính, <https://tapchikinhhtetaichinh.vn/dong-gop-cua-von-dau-tu-truc-tiep-nuoc-ngoai-cho-nen-kinh-te-viet-nam-22736.html>, truy cập ngày 12/4/2026.

10. Nguyễn Thị Túy (2024). *Tư duy lý luận của Đảng về phát triển kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa trong thời đổi mới*, truy cập tại <https://tapchilichsudang.vn/tu-duy-ly-luan-cua-dang-ve-phat-trien-kinh-te-thi-truong-dinh-huong-xa-hoi-chu-nghia-trong-thoi-ky-doi-moi.html>, truy cập ngày 10/8/2025.

11. Đức Việt (2025). *Khu vực FDI đóng góp tích cực vào sự nghiệp công nghiệp hóa tại Việt Nam*, Thời báo Tài chính (cơ quan của Bộ Tài chính), truy cập tại <https://thoibaotaichinhvietnam.vn/khu-vuc-fdi-dong-gop-tich-cuc-vao-su-nghiep-cong-nghiep-hoa-tai-viet-nam-181360.html>, truy cập ngày 18/3/2026.

12. Nazmi Zaini Chambers (2025). *Overview of Malaysia's legal framework for acquisition of real estate by foreign company*, truy cập tại <https://nzchambers.com/overview-of-malaysias-legal-framework-for-acquisition-of-real-estate-by-foreign-company/>, truy cập ngày 14/5/2026.

13. Xiaoyang Zhang, *Real Estate Investment in China - Legal Review and Analysis of Foreign Investors' Participation*" [1999] MurdochUeJLLaw 15; (1999) 6(2), Murdoch University Electronic Journal of Law.