SO SÁNH QUYỀN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA TỔ CHỨC KINH TẾ TRONG NƯỚC VỚI TỔ CHỨC KINH TẾ CÓ VỐN ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI Ở VIỆT NAM

● NGÔ THỊ HỒNG ÁNH

TÓM TẮT:

Quy định pháp luật về đất đai đối với tổ chức kinh tế trong nước và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài ở Việt Nam hiện nay chưa đảm bảo quyền bình đẳng giữa các chủ thể kinh doanh, có nhiều rào cản pháp lý dẫn đến môi trường kinh doanh, năng lực cạnh tranh của Việt Nam đối với nhà đầu tư nước ngoài còn kém hấp dẫn, chưa thích ứng kịp với xu thế hội nhập kinh tế, quốc tế trong thời đại 4.0 hiện nay.

Bài viết nghiên cứu quy định pháp luật đất đai đối với tổ chức kinh tế trong nước và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài ở Việt Nam, trên cơ sở so sánh, phân tích quyền chuyển nhượng và quyền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai chủ thể này. Nghiên cứu cũng phân tích sự bất bình đẳng trong quy định pháp luật đất đai khi phân biệt quyền sử dụng đất, quyền nhận quyền sử dụng đất và quyền chuyển quyền sử dụng đất trong quan hệ pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai, đầu tư, kinh doanh bất động sản, doanh nghiệp, đây sự nhằm hoàn thiện quy định pháp luật đất đai hiện hành đảm bảo môi trường pháp lý công minh, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên chủ thể tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng như quyền và lợi ích hợp pháp của các tổ chức, cá nhân và của Nhà nước theo hướng nhà nước pháp quyền, công bằng, dân chủ, văn minh.

Từ khóa: Pháp luật, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tổ chức kinh tế trong nước, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

1. Đặt vấn đề

Để thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chủ thể sử dụng đất phải có quyền sử dụng đất hợp pháp thông qua việc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, nhận quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất đó được phép chuyển nhượng theo quy định pháp luật đất đai. Hiện nay, pháp luật đất đai quy định tổ chức kinh tế trong nước và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài là chủ thể sử dụng đất, được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, được chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Pháp luật hiện

hành quy định địa vị pháp lý của tổ chức kinh tế trong nước và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài có nhiều điểm khác biệt xuất phát từ nguồn vốn đầu tư của tổ chức kinh tế đó.

2. Mục tiêu và phương pháp nghiên cứu

Mục tiêu:

So sánh quy định pháp luật đất đai hiện hành về quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế trong nước và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài để tìm ra những điểm giống và khác nhau.

Phân tích một số bất cập, hạn chế trong quy định pháp luật về đất đai và các văn bản pháp luật có liên quan hiện nay, những rào cản pháp lý gây khó khăn cho tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài tiếp cận quyền sử dụng đất cũng như thực hiện quyền chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đưa ra khuyến nghị pháp lý để kịp thời sửa đổi, bổ sung quy định pháp luật đất đai nhằm đảm bảo hệ thống pháp luật có hiệu lực, hiệu quả, cải thiện môi trường kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh của các chủ thể sử dụng đất cũng như kinh doanh bất động sản ở Việt Nam hiện nay. Phương pháp: Phương pháp phân tích, so sánh luật học, tổng hợp khoa học pháp lý.

3. So sánh quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong nước với tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài ở Việt Nam

3.1. Khái niệm

Hiện nay, khái niệm tổ chức kinh tế trong nước và tổ chức kinh tế nước ngoài còn nhiều vấn đề chưa rõ ràng, chưa thống nhất giữa các văn bản pháp luật về đất đai với các văn bản pháp luật khác có liên quan, điều đó ảnh hưởng đến tính thống nhất trong các quy định pháp luật, ảnh hưởng đến thực tiễn thi hành và áp dụng pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Luật Đất đai hiện hành chưa đưa ra một khái niệm về tổ chức kinh tế mà chỉ liệt kê tổ chức kinh tế khác theo quy định pháp luật về dân sự, trừ doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài [3,§ 3.27] Khái niệm doanh nghiệp được quy định trong Luật Doanh nghiệp, khái niệm hợp tác xã được quy định trong Luật Hợp tác xã, trong khi Bộ luật Dân sự 2015 quy định doanh nghiệp và tổ chức kinh tế khác là pháp nhân thương mại [2, § 75, 1,2].

Khái niệm tổ chức kinh tế cũng không được quy định rõ trong Luật Doanh nghiệp mà chỉ đưa ra khái niệm về doanh nghiệp là tổ chức có tên riêng, có tài sản, có trụ sở giao dịch, được đăng ký thành lập theo quy định của pháp luật nhằm mục đích kinh doanh [4, § 4.7].

Trong khi Luật Doanh nghiệp quy định: "Doanh nghiệp Việt Nam là doanh nghiệp được thành lập hoặc đăng ký thành lập theo pháp luật Việt Nam và có trụ sở chính tại Việt Nam" [4, § 4.9] và tổ chức nước ngoài là tổ chức thành lập ở nước ngoài theo pháp luật nước ngoài [4, § 4.26], và cũng không có khái niệm doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

Từ năm 2014, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài chuyển đổi thành các loại hình doanh nghiệp, như: Doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài có một nhà đầu tư thì đăng ký lại thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên; Doanh nghiệp liên doanh và doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài có từ hai nhà đầu tư trở lên thì đăng ký lại thành công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên; Công ty cổ phần đăng ký lại thành công ty cổ phần [7, § 7]. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đã được cấp Giấy phép đầu tư trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 bao gồm: Doanh nghiệpliên doanh; Doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài; Công ty cổ phần có vốn đầu tư nước ngoài được thành lập theo Nghị định số 38/2003/NĐ-CP ngày 15 tháng 4 năm 2003 của Chính phủ về việc chuyển đổi một số doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sang hoạt động theo hình thức công ty cổ phần [7, § 2].

Hiện không còn văn bản pháp luật cụ thể nào giải thích về doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Nhưng có thể hiểu, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài là doanh nghiệp có vốn đầu tư có nguồn gốc từ nước ngoài được đầu tư kinh doanh vào Việt Nam, hiện nay là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên hoặc công ty cổ phần, hoạt động theo quy định pháp luật Việt Nam giống như các doanh nghiệp Việt Nam khác và không có quy định pháp luật nào phân biệt giữa hai loại hình doanh nghiệp này về quyền và nghĩa vụ khi tham gia các hoạt động kinh doanh

tại Việt Nam.

Luật Đầu tư 2014 là văn bản quy định đầy đủ hơn cả về khái niệm tổ chức kinh tế: "Tổ chức kinh tế là tổ chức được thành lập và hoạt động theo quy định pháp luật Việt Nam, gồm doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã và các tổ chức khác thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh" [5, § 3.16]. Nghiên cứu các quy định khác của Luật Đầu tư, thì doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài lại được định nghĩa là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài [5, § 13.17].

Như vậy, theo các quy định pháp luật trên có thể hiểu tổ chức kinh tế (hay đúng hơn là tổ chức kinh tế trong nước) là tổ chức được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam để thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh, bao gồm: Doanh nghiệp (không có nhà đầu tư nước ngoài là thành viên hoặc cổ đông), hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã và các tổ chức kinh tế khác theo quy định pháp luật dân sự. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài (hay doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài) là tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài là thành viên hoặc cổ đông theo quy định pháp luật doanh nghiệp.

3.2. Quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong nước và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài

3.2.1. Quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Tổ chức kinh tế trong nước và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, được nhận quyền sử dụng đất được phép chuyển nhượng và phải tuân thủ các điều kiện chung theo quy định Điều 188 Luật Đất đai 2013, gồm: có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất không có tranh chấp; quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và trong thời hạn sử dụng đất.

Thứ nhất, đất được nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất

Tổ chức kinh tế trong nước và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đều được nhà nước giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê [3, §55.2; §55.3].

Tuy nhiên, tổ chức kinh tế trong nước được giao đất thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng [Luật Đất đai, § 56.4], đối với đất được Nhà nước giao thì được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền theo quy định của pháp luật về đất đai [6, §11.1c].

So với tổ chức kinh tế trong nước, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng.

Thứ hai, đất được Nhà nước cho thuê và thuê lại đất mà đã trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê

Tổ chức kinh tế trong nước và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đều được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; đất để thực hiện dự án đầu tư nhà ở để cho thuê [3, §56.1d]; Được thuê đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng [Luật Đất đai, § 149.2], khu công nghệ cao [3, § 150.2.6.7]; khu kinh tế [3, § 151.3]; Được cho thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế [3, § 149.3a].

3.2.2. Quyền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Về nguyên tắc, tổ chức kinh tế trong nước và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc hình thức chuyển quyền sử dụng đất khác mà đất đó là đất có nguồn gốc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó theo quy định.

Tổ chức kinh tế và doanh nghiệp liên doanh được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất [3, §169.1c]:

Tổ chức kinh tế trong nước, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đều được nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động

sản của chủ đầu tư để xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua [6, §11, 1h]; Được nhận quyền sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành công về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; Thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; Quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; Văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật; văn bản về việc chia tách quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật đối với hộ gia đình hoặc nhóm người có quyền sử dụng đất chung [3, §169, 1k].

Tuy nhiên, quyền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong nước và tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài có nhiều điểm khác biệt. Cụ thể:

Tổ chức kinh tế trong nước được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (trừ trường hợp không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình, cá nhân), nếu đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì lại được chuyển nhượng quyền sử dụng đất [3, § 169, 1b]. Ngoài ra, tổ chức kinh tế trong nước được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để chuyển nhượng, cho thuê đất đã có hạ tầng kỹ thuật đó [6, §11, 1i].

Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất [3, § 169.1b] của doanh nghiệp 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 được vốn hóa vào vốn của doanh nghiệp, trừ trường hợp chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất sản xuất nông nghiệp, đất lâm nghiệp [8, § 39].

Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có sử dụng đất được hình thành do nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần của doanh nghiệp Việt Nam: Do nhận chuyển nhượng cổ phần là doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài hoặc doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài mà nhà đầu tư nước ngoài chiếm tỷ lệ cổ phần chi phối theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp thì doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tương ứng với hình thức sử dụng đất nếu được giao đất có thu tiền sử dụng đất và cho thuê đất nộp tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê [3, § 183, 4a].

Trường hợp doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài hình thành do nhận chuyển nhượng cổ phần là doanh nghiệp mà bên Việt Nam chiếm tỷ lệ cổ phần chi phối theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp thì doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có quyền và nghĩa vụ như tổ chức kinh tế [3, § 183, 4b].

Theo quy định tại Khoản 1, 2 Điều 191 Luật Đất đai 2913 và các văn bản pháp luật có liên quan thì tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hầu hết trong các trường hợp, chỉ không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình, cá nhân, trừ trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Tuy nhiên, nếu được chuyển mục đích sử dụng đất thì tổ chức kinh tế vẫn được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình, cá nhân.

Còn với tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thì không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trực tiếp từ các hộ gia đình, cá nhân hoặc tổ chức kinh tế khác mà chỉ có thể nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất mà 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 được vốn hóa vào vốn của doanh nghiệp, trừ trường hợp chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất sản xuất nông nghiệp, đất lâm nghiệp.

Như vậy, so với tổ chức kinh tế trong nước, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài khó tiếp cận đất đai hơn. Luật Đất đai 2013 quy định những

trường hợp pháp luật không cho phép chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, tuy nhiên hiện nay không có bất cứ một văn bản nào quy định cụ thể các trường hợp doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được nhận chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, không phù hợp với nguyên tắc mọi cá nhân, tổ chức được làm mọi việc mà pháp luật không cấm.

4. Khuyến nghị

Luật Đất đai là luật chuyên ngành về đất đai, phạm vi điều chỉnh là quan hệ pháp luật đất đai giữa chủ thể sử dụng đất với nhau và với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nhưng chủ thể sử dụng đất cũng cần thống nhất với các loại chủ thể khác được quy định trong Bộ luật Dân sự, Luật Đầu tư và Luật Doanh nghiệp. Hơn nữa, để cải thiện môi trường kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh của doanh nghiệp nội trong cơ chế thị trường, cần thiết sửa đổi quy định theo hướng bình đẳng trong việc tiếp cận quyền sử dụng đất giữa các loại hình doanh nghiệp.

Do vậy cần sửa đổi quy định pháp luật đất đai để đảm bảo sự thống nhất và bình đẳng giữa các chủ thể sử dụng đất theo quy định pháp luật theo hướng xóa bỏ chủ thể sử dụng đất là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, thay vào đó thống nhất một loại chủ thể sử dụng đất là tổ chức kinh tế (bao gồm tổ chức kinh tế và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài hiện nay). Điều đó cũng đảm bảo thực hiện đúng cam kết của Nhà nước trong chính sách đầu tư, đảm bảo bình đẳng giữa các nhà đầu tư không phân biệt nguồn vốn đầu tư; tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc của doanh nghiệp, cùng với việc cải cách thủ tục hành chính, thay đổi cơ chế, chính sách về đầu tư chủ động hội nhập có hiệu quả là khẳng định có giá trị nhất về môi trường kinh doanh của Việt Nam trong bối cảnh hiện nay.

5. Kết luận

Trong phạm vi bài viết, tác giả nghiên cứu quy định pháp luật về đất đai, doanh nghiệp, đầu tư, kinh doanh bất động sản về quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong nước và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam, tác giả chưa có điều kiện phân tích, so sánh với các chủ thể sử dụng đất tương tự ở các quốc gia trên thế giới, chưa đi sâu phân tích những vấn đề có liên quan khác về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong nước và tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài ■

Lời cảm ơn:

Bài viết là kết quả nghiên cứu của đề tài T2018-B18, Trường Đại học Kỹ thuật Công nghiệp - Đại học Thái Nguyên.

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Hiến pháp 2013.

2. Bộ luật Dân sự 2015.

3. Luật Đất đai 2013.

4. Luật Doanh nghiệp 2014.

5. Luật Đầu tư 2014.

6. Luật Kinh doanh bất động sản 2014

7. Nghị định 194/2013/NĐ-CP ngày 21/11/2013 của Chính phủ quy định về việc đăng ký lại, chuyển đổi doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và đổi giấy phép đầu tư của dự án theo hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh.

8. Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai

Ngày nhận bài: 4/2/2020
Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 14/2/2020
Ngày chấp nhận đăng bài: 24/2/2020

Thông tin tác giả:
ThS. Ngô Thị Hồng Ánh
Trường Đại học Kỹ thuật Công nghiệp - Đại học Thái Nguyên

COMPARING THE RIGHT TO TRANSFER LAND USE RIGHTS OF DOMESTIC ECONOMIC ORGANIZATIONS WITH THAT OF FOREIGN-INVESTED ECONOMIC ORGANIZATIONS IN VIETNAM

● Master **NGO THI HONG ANH**
Thai Nguyen University of Technology - Thai Nguyen Universiy

ABSTRACT:

The current law on land for domestic economic organizations and foreign-invested economic organizations in Vietnam do not ensure the equality between different business entities. There are many legal barriers which adversely affect Vietnams business environment and competitiveness and lower the attractiveness of Vietnam to foreign investors. The current law on land is quite unsuitable for the trend of economic and international integration in the context of Industry 4.0. This study examines the law on land for domestic economic organizations and foreign-invested economic organizations in Vietnam by comparising and analysing the right to transfer land and the right to receive transfered land of these two entities. This study also analyzes the inequality in the law on land when it distinguishes land use rights, rights to receive transfered land and rights to transfer the land use rights in order to improve the effectiveness of the current law on land.

Keywords: Law, transfer of land use rights, domestic economic organization, foreign-invested economic organization.