

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC QUẢN LÝ VÀ CÔNG NGHỆ HẢI PHÒNG**



KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP

NGÀNH LUẬT

HẢI PHÒNG – 2022

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC QUẢN LÝ VÀ CÔNG NGHỆ HẢI PHÒNG**

**HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG
ĐẤT Ở THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT
VIỆT NAM**

**KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP ĐẠI HỌC HỆ CHÍNH QUY
NGÀNH LUẬT**

**Sinh viên : Lư Việt Trinh
Giảng viên hướng dẫn: Th.s, Luật sư Trần Ngọc Vinh**

HẢI PHÒNG – 2022

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC QUẢN LÝ VÀ CÔNG NGHỆ HẢI PHÒNG

NHIỆM VỤ ĐỀ TÀI TỐT NGHIỆP

Sinh viên: Lưu Việt Trinh

Mã SV: 1812901006

Lớp : PL2201K

Ngành : Luật

Tên đề tài: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở theo quy định
của pháp luật Việt Nam

NHIỆM VỤ ĐỀ TÀI

1. Nội dung và các yêu cầu cần giải quyết trong nhiệm vụ đề tài tốt nghiệp

- Tìm hiểu, nghiên cứu các vấn đề lý luận cơ bản về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở
- Thực trạng pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở theo qui định của pháp luật Việt Nam
- Một số kiến nghị hoàn thiện quy định pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

2. Các tài liệu, số liệu cần thiết

- Tài liệu nghiên cứu, tham khảo gồm các chủ trương, định hướng của Đảng, các qui định pháp luật của Nhà nước đã được ban hành liên quan đến đất đai như : Luật Đất đai, Luật nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản,...
- Các bài viết của các nhà khoa học, các tác giả, chuyên gia, các bài báo, tạp chí, trang web chính thức đăng về vấn đề quản lý, sử dụng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại nước ta trong những năm vừa qua, hiện nay và những dự báo và đề xuất quản lý đất nói chung và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nói riêng.

3. Địa điểm thực tập tốt nghiệp

Văn Phòng Công Chứng Bảo Toàn

CÁN BỘ HƯỚNG DẪN ĐỀ TÀI TỐT NGHIỆP

Họ và tên : Trần Ngọc Vinh

Học hàm, học vị : Th.s, Luật sư

Cơ quan công tác : Hội Luật gia thành phố Hải Phòng

Nội dung hướng dẫn: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật Việt Nam

Đề tài tốt nghiệp được giao ngày 14 tháng 03 năm 2022

Yêu cầu phải hoàn thành xong trước ngày 24 tháng 06 năm 2022

Đã nhận nhiệm vụ ĐTTN

Sinh viên

Đã giao nhiệm vụ ĐTTN

Giảng viên hướng dẫn

Hải Phòng, ngày tháng năm 2022

XÁC NHẬN CỦA KHOA

LỜI CAM ĐOAN

Tôi Lưu Việt Trinh

Sinh viên lớp PL2201K

Trường Đại học Quản lý và Công nghệ Hải Phòng

Xin cam đoan đề tài khóa luận **“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật Việt Nam”** dưới sự hướng dẫn của Ths.Trần Ngọc Vinh là công trình nghiên cứu của cá nhân em, không sao chép của ai. Toàn bộ nghiên cứu và kết quả trong khóa luận này là trung thực. Các kết quả nghiên cứu do chính em thực hiện. Các tài liệu tham khảo đã được trích dẫn đầy đủ.

TÓM TẮT NHIỆM VỤ CỦA ĐỀ TÀI

Đề tài “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật Việt Nam” tập trung nghiên cứu một số vấn đề sau:

- Tìm hiểu, nghiên cứu các vấn đề lý luận cơ bản về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở
- Thực trạng pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở theo qui định của pháp luật Việt Nam
- Một số kiến nghị hoàn thiện quy định pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

MỤC LỤC

LỜI MỞ ĐẦU	1
CHƯƠNG I NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở	5
1.1 Sự hình thành và phát triển các quy định pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.....	5
1.2 Khái niệm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật Việt Nam.....	10
1.3. Đặc điểm của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.....	12
CHƯƠNG II QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VÀ THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VIỆT NAM	15
2.1 Nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.....	15
2.2. Căn cứ, hình thức xác lập quyền sử dụng đất ở.....	16
2.3. Quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở	18
2.3.1. Nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở	18
2.3.2. Điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.....	19
2.3.3. Chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.....	21
2.3.4. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở	25
2.3.5. Nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.....	26
2.3.6. Ý chí của các bên tham gia xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.....	27
2.3.7. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.....	29
2.3.8. Trình tự thủ tục trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.....	31
2.3.9 Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất....	32
2.4. Những hạn chế, bất cập của pháp luật và thực trạng áp dụng những quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.....	34

2.4.1. Những hạn chế, bất cập của pháp luật và thực tiễn thi hành pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.....	34
2.4.2. Những hạn chế, bất cập của pháp luật và thực tiễn thi hành pháp luật về chủ thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.....	35
2.4.3. Những hạn chế, bất cập của pháp luật và thực tiễn thi hành pháp luật về quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất.	35
2.4.4. Những hạn chế, bất cập của pháp luật và thực tiễn thi hành pháp luật về trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.	36
CHƯƠNG III GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở.....	37
3.1. Kiến nghị hoàn thiện quy định pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.....	37
3.1.1 Hoàn thiện quy định pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.....	37
3.1.2. Hoàn thiện quy định pháp luật về điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.....	39
3.1.3. Hoàn thiện quy định pháp luật về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.....	41
3.1.4. Hoàn thiện quy định pháp luật về thực hiện hợp đồng và các biện pháp xử lý vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở	42
3.1.4.1. Hoàn thiện quy định pháp luật liên quan đến biện pháp bảo đảm thực hiện hợp đồng.....	42
3.1.4.2. Hoàn thiện pháp luật về phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại	43
3.1.5. Hoàn thiện pháp luật về giá đất.....	44
KẾT LUẬN	48
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	49

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

BLDS	: Bộ luật Dân sự
LĐĐ	: Luật Đất đai
HĐCNQSĐĐ	: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất
GCNQSĐĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
LKDBĐS	: Luật kinh doanh bất động sản

LỜI MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tài nguyên vô giá của quốc gia. Tuy nhiên, quyền sử dụng đất lại là đối tượng được phép chuyển giao trong giao dịch dân sự, có thể bị thu hẹp hoặc mở rộng, thậm chí thu hồi theo quy định pháp luật của từng thời kỳ.

Từ Hiến pháp năm 1980 cho đến nay, chế độ sở hữu đất đai ở nước ta có sự thay đổi căn bản, từ chỗ còn tồn tại nhiều hình thức sở hữu khác nhau, chúng ta đã tiến hành quốc hữu hóa đất đai và xác lập chế độ sở hữu toàn dân về đất đai. Như vậy, ở nước ta đã có sự phân biệt rõ ràng giữa chủ sở hữu và chủ sử dụng trong quan hệ đất đai. Thực ra, ở đây có mối quan hệ khăng khít giữa Nhà nước với tư cách là người đại diện chủ sở hữu đất đai với người sử dụng vốn đất của Nhà nước. Tuy đất đai thuộc sở hữu toàn dân nhưng Nhà nước là người đại diện chủ sở hữu, do vậy Nhà nước có quyền xác lập hình thức pháp lý cụ thể đối với người sử dụng đất. Nhưng bên cạnh đó, việc xác định và đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất gặp không ít khó khăn do quy định pháp luật về căn cứ, hình thức xác lập quyền sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất,...trong từng thời kỳ không thống nhất. Cùng với việc phân tích mối quan hệ giữa đất ở và quyền sử dụng đất ở, quyền của người sử dụng đất ở với quyền sở hữu đất đai, đặc biệt là quyền chuyển nhượng của người sử dụng đất ở.

Cùng với sự phát triển của các quan hệ xã hội không ngừng diễn ra sôi động trong nền kinh tế thị trường, việc thực thi và áp dụng các quy định pháp luật trong việc giải quyết tranh chấp còn nhiều bất cập và gặp nhiều khó khăn, vướng mắc, thiếu cơ sở pháp lý.

Để làm rõ vấn đề này em xin phép lựa chọn đề tài khóa luận **“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật Việt Nam”** để làm khóa luận và tìm hiểu vấn đề trên.

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Đất đai không chỉ là nguồn tài nguyên quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt không gì có thể thay thế được của một quốc gia mà nó còn là đối tượng nghiên cứu của nhiều ngành khoa học địa chất, pháp lý, khảo cổ học và nhà quản lý quan tâm. Trong lĩnh vực pháp luật cũng đã có rất nhiều công trình nghiên cứu bao gồm: sách chuyên khảo, sách tham khảo, bài tạp chí, bài viết... về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở hoặc lĩnh vực đất đai như:

- “*Giáo trình Luật đất đai*” của trường đại học Luật Hà Nội, Trường Đại học Luật Hà Nội, Nhà xuất bản Công an nhân dân (2018) do tác giả Trần Quang Huy chủ biên. Trong đó, phân tích một cách tổng thể các nội dung liên quan đến chuyên ngành luật đất đai, từ các vấn đề lý luận cơ bản về ngành luật đất đai như: Khái niệm, đối tượng và phương pháp điều chỉnh, các nguyên tắc cơ bản, quan hệ pháp luật và nguồn của đất đai; Chế độ sở hữu toàn dân về đất đai: Cơ sở của việc xây dựng chế độ sở hữu toàn dân, củng cố và hoàn thiện chế độ sở hữu toàn dân về đất đai trong nền kinh tế thị trường, khái niệm chế độ sở hữu toàn dân về đất đai, chủ thể, khách thể và nội dung quyền sở hữu đất đai; Chế độ quản lý Nhà nước về đất đai; Địa vị pháp lý của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật Việt Nam; Thủ tục hành chính trong quản lý, sử dụng đất đai; Chế độ pháp lý nhóm đất nông nghiệp, phi nông nghiệp; Thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật đất đai,...

- “*Chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở theo pháp luật Việt Nam*”, Luận văn thạc sĩ luật học - Phạm Thị Thanh Vân (2015); Luận văn đã làm sáng tỏ một số vấn đề pháp lý về chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở theo pháp luật Việt Nam. Luận văn đã phân tích rõ khái niệm, đặc điểm của chuyển nhượng QSDĐ ở theo pháp luật Việt Nam là một hình thức giao dịch mang tính đặc thù; Phân tích rõ vai trò của việc điều chỉnh pháp luật đối với giao dịch chuyển nhượng QSDĐ ở và các yêu cầu của việc điều chỉnh pháp luật; Phân tích rõ định hướng hoàn thiện pháp luật là phải mở rộng tối đa quyền, lợi ích của chủ thể sử dụng đất.

- “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở theo pháp luật hiện hành của Việt Nam*”, Luận án tiến sĩ luật học – Nguyễn Thùy Trang (2017). Tác giả nghiên cứu các vấn đề lý luận cơ bản và thực trạng áp dụng pháp luật, đồng thời phân tích những vướng mắc cơ bản trong quy định pháp luật, thực tiễn giải quyết tranh chấp liên quan đến việc áp dụng pháp luật về HĐCNQSDĐ ở, trên cơ sở đó đề xuất định hướng hoàn thiện pháp luật, đảm bảo phù hợp giữa lý luận, pháp luật và thực tiễn, thể hiện trên những phương diện như: Phân tích đặc điểm của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, từ đó chỉ ra những điểm tương đồng và khác biệt so với hợp đồng mua bán tài sản khác; Đánh giá những điểm kế thừa và phát triển các quy định pháp luật liên quan đến HĐCNQSDĐ ở qua các thời kỳ lịch sử. Nhận xét, đánh giá thuận lợi, khó khăn căn bản, thực tiễn giải quyết tranh chấp tại tòa án, hiệu lực thực thi các bản án và bắt cập trong

việc áp dụng, thực thi các quy định pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở....

Những bài viết, giáo trình, luận văn các tác giả nêu trên các tác giả đã đưa ra những đánh giá và làm cơ sở cho việc sửa đổi, bổ sung các quy định về luật đất đai nói chung và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nói riêng. Trên cơ sở đó, để phục vụ cho luận văn em đã tổng hợp và kế thừa để nghiên cứu, từ đó phân tích và đưa ra những nhận định, đánh giá của bản thân về các quy định pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ở nước ta.

3. Mục đích nghiên cứu

Khóa luận tập trung nghiên cứu các vấn đề lý luận cơ bản và thực trạng áp dụng pháp luật, đồng thời phân tích những vướng mắc trong quy định pháp luật, thực tiễn giải quyết tranh chấp liên quan đến việc áp dụng pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, qua đó đề xuất định hướng hoàn thiện pháp luật, đảm bảo phù hợp giữa lý luận, pháp luật và thực tiễn, thể hiện trên những phương diện sau:

- Trên cơ sở phân tích các khái niệm: Đất ở, quyền sử dụng đất ở, chuyển nhượng, hợp đồng, qua đó xây dựng khái niệm “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở” làm tiền đề cho việc hoàn thiện quy định pháp luật về các nội dung trên

- Phân tích đặc điểm của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

- Phân tích thực trạng những quy định pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở trên cơ sở đó đưa ra những phương hướng, giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật và cơ chế áp dụng pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của khóa luận là các vấn đề lý luận cơ bản liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, đất ở và quyền sử dụng đất ở, thực trạng pháp luật và thực tiễn giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.

- Nghiên cứu lịch sử hình thành và phát triển của các quy định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

- Nghiên cứu các quy định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

- Đề xuất một số giải pháp pháp lý về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở trên cơ sở thực tế.

5. Phương pháp tiến hành nghiên cứu

- Cách tiếp cận: tiếp cận các văn bản quy phạm pháp luật, các báo cáo thực tế về thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở...

- Phương pháp nghiên cứu, kỹ thuật sử dụng: phân tích, tổng hợp, so sánh...

6. Bố cục tổng quát bài luận

Ngoài phần mở đầu và kết luận, đề tài gồm 3 chương

Chương 1: Những vấn đề lý luận về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

Chương 2: Thực trạng pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật Việt Nam

Chương 3: Giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

CHƯƠNG I

NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở

1.1 Sự hình thành và phát triển các quy định pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.

Mặc dù khái niệm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới được hình thành trong chế độ đất đai thuộc sở hữu toàn dân. Nhưng thực tế từ thời xa xưa trước năm 1945 quan hệ mua bán, chuyển nhượng đất đai đã xuất hiện cùng với quá trình hình thành quan hệ sở hữu tư nhân về đất đai.

Từ thời kỳ Nhà nước Văn Lang – Âu Lạc (khoảng thế kỷ thứ IIX đến thế kỷ thứ II trước công nguyên bước đầu hình thành quan niệm nhất định về lãnh thổ, quốc gia do Nhà nước quản lý chung.

Đến thời kỳ đấu tranh chống đồng hóa của phong kiến phương Bắc (179 TCN – 938 SCN) đã để lại dấu ấn trong chế độ sở hữu ruộng đất của người Việt. Một số hình thức sở hữu ruộng đất mới xuất hiện là sở hữu tối cao của Nhà nước và sở hữu tư nhân.

Bước vào thời kỳ phong kiến Đại Việt, thời Lý – Trần – Hồ sở hữu ruộng đất trở thành vấn đề quan trọng của xã hội. Với sự tồn tại hai hình thức sở hữu về đất đai, đó là sở hữu nhà nước về ruộng đất và sở hữu tư nhân về ruộng đất. Để tránh những tranh chấp về việc mua bán ruộng đất đã diễn ra buộc Nhà nước Lý – Trần – Hồ đã đưa vào luật lệ hoặc chiếu lệnh để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của chủ sở hữu. Hình thức sở hữu tư nhân về đất đai chính thức được Nhà nước thừa nhận và bảo vệ quyền lợi hợp pháp của chủ sở hữu bằng các đạo chiếu. Như đạo chiếu 1135, 1142, 1145, 1237, 1254, 1292, 1320.

Như vậy, trong các triều đại phong kiến Việt Nam, mặc dù quyền sở hữu tối cao của Nhà nước đối với đất đai luôn ngự trị suốt quá trình lịch sử tồn tại, nhưng bên cạnh đó vẫn tồn tại quyền sở hữu tư nhân đối với đất đai. Trong thời kỳ này, việc mua bán, chuyển nhượng đất đai trở thành một vấn đề khá phổ biến và được pháp luật quy định cụ thể, cả về hình thức, cách thức, nội dung lẫn trách nhiệm pháp lý.

Thời kỳ thực dân nửa phong kiến: Từ năm 1858, thực dân pháp nổ phát súng đầu tiên tại Đà Nẵng, mở đầu cho cuộc xâm lược nước ta biến một quốc gia phong kiến thành thuộc địa nửa phong kiến. Triều đình nhà Nguyễn đã

nhượng bộ cắt 6 tỉnh miền Đông cho thực dân Pháp. Dần dần, thực dân Pháp xâm chiếm toàn bộ lãnh thổ nước ta, đất nước chia làm 3 kỳ. Thực dân Pháp vừa kế thừa, vừa sửa lại, làm mới hệ thống địa chính của triều đình nhà Nguyễn trước đó, đã tiến hành đo đạc lại bản đồ địa chính, chuyển từ hệ thống địa bạ sang hệ thống bằng khoán ở đô thị nhưng vẫn giữ nguyên hệ thống địa bạ ở nông thôn. Hệ thống địa chính của Pháp lập xong ở Bắc bộ, Nam bộ và một phần ở Trung bộ. Thực dân Pháp đề ra chính sách phát triển sở hữu tư nhân về đất đai, công nhận việc mua bán, chuyển nhượng đất đai, chủ yếu đảm bảo quyền lợi cho chúng và tay sai nhằm giúp chúng chiếm hữu ngày càng nhiều đất đai để làm đồn điền với mục đích khai thác bóc lột địa tô, sức lao động của nhân dân một cách triệt để.

Thời kỳ giành được chính quyền về tay nhân dân. Cách mạng tháng Tám năm 1945 thành công Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hòa ra đời, các quy định về ruộng đất trước đây hầu hết bị bãi bỏ, thay vào đó là chính sách đất đai hoàn toàn mới. Nhưng trước cuộc kháng chiến chống thực dân Pháp, Nhà nước đã đề ra chính sách tận dụng mọi quỹ đất để phát triển nông nghiệp, cứu đói, hỗ trợ cho cuộc kháng chiến. Vì vậy, pháp luật chưa quy định rõ vấn đề mua bán ruộng đất thuộc sở hữu tư nhân mà chỉ quy định không được cầm hoặc bán công điền, công thổ tại sắc lệnh 87/SL ngày 5/3/1952 do Chủ tịch Hồ Chí Minh ban hành. Ngày 4/12/1953, Quốc hội nước Việt Nam dân chủ cộng hòa thông qua Luật cải cách ruộng đất nhằm mục đích thực hiện khẩu hiệu “Người cày có ruộng”. Chỉ có hai hình thức sở hữu về đất đai mà luật thừa nhận đó là sở hữu ruộng đất của nông dân và sở hữu Nhà nước. Cùng với việc thiết lập, thừa nhận và bảo vệ quyền sở hữu ruộng đất của người nông dân, ở thời kỳ này pháp luật đã cho phép người nông dân được chia ruộng đất có quyền được bán, cầm cố thuộc sở hữu của mình. Tuy nhiên việc mua bán, cầm cố ruộng đất trong giai đoạn này diễn ra không nhiều

Đến năm 1959, Hiến pháp lần thứ hai ra đời đã quy định ba hình thức sở hữu về đất đai bao gồm: sở hữu Nhà nước; sở hữu tập thể (hợp tác xã) và sở hữu tư nhân (của người lao động riêng lẻ, nhà tư sản dân tộc). Năm 1960 phong trào hợp tác hóa nông nghiệp phát triển, thu hút gần 90% số hộ nông dân vào Hợp tác xã. Các chuyển dịch đất đai trong thời kỳ này chủ yếu từ hình thức sở hữu tư nhân về đất đai sang sở hữu tập thể.

Năm 1980 Hiến pháp mới có hiệu lực, đây có thể được xem là khoảng thời gian giao thời chuyển đổi từ việc công nhận chế độ sở hữu tư đối với đất đai

sang hình thức sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý. Chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai và các tài nguyên thiên nhiên khác chính thức được quy định tại Hiến pháp năm 1980: “*Đất đai, rừng núi, sông hồ, hầm mỏ, tài nguyên thiên nhiên trong lòng đất, ở vùng biển và thềm lục địa... đều thuộc sở hữu toàn dân*” (Điều 19 Hiến pháp 1980). Và “*Nhà nước thống nhất quản lý đất đai theo quy hoạch chung, nhằm bảo quản đất đai được sử dụng hợp lý và tiết kiệm*” (Điều 20 Hiến pháp 1980). Trong giai đoạn năm 1980, các quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được pháp luật thừa nhận. Những sự chuyển quyền sử dụng đất ở giai đoạn này đều là những sự chuyển nhượng bất hợp pháp.

Ngày 29 tháng 12 năm 1987, Quốc hội thông qua luật đất đai đầu tiên của nước ta. Lần đầu tiên, có một văn bản quy định cụ thể, chi tiết về chế độ quản lý, sử dụng quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất. Trong luật này, các điểm về đất đai vẫn dựa trên cơ chế hoạch hóa tập trung. Đất đai được xác định là tài sản của toàn dân. Người sử dụng đất có quyền khai thác, sử dụng và hưởng các thành quả đầu tư trên đất, nhưng lại nghiêm cấm mua bán, chuyển nhượng đất đai. Nhưng bộ luật lại có điểm góp phần cổ vũ, động viên người nông dân an tâm hơn đối với đất đai sản xuất nông nghiệp đó là thời hạn sử dụng đất được luật ghi nhận là ổn định lâu dài. Trong giai đoạn này đất đai vẫn chưa được coi là hàng hóa, vẫn chịu ảnh hưởng của cơ chế kế hoạch hóa tập trung, quan liêu bao cấp. Cùng với đó ngay trong văn bản này đã có nhiều điều mâu thuẫn với nhau. Luật nghiêm cấm việc chuyển nhượng mua bán đất đai, phát canh thu tô dưới mọi hình thức nhưng lại “bảo đảm cho người sử dụng đất được hưởng quyền lợi hợp pháp trên đất được giao, kể cả quyền chuyển nhượng, bán thành quả lao động kết quả đầu tư trên đất được giao khi không còn sử dụng đất” (Điều 3) và được phép thừa kế, “chuyển nhượng, bán nhà ở”; “người được thừa kế nhà ở hoặc người chưa có chỗ ở, khi được người khác chuyển nhượng nhà để ở, sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu đối với nhà ở thì được quyền sử dụng đất ở có ngôi nhà đó” (điều 17). Như vậy, điều luật không cho phép mua, bán, nhượng đất đai nhưng sự chuyển nhượng vẫn diễn ra dưới hình thức mua bán nhà ở rồi sử dụng luôn phần đất đó.

Ngày 14/07/1993 luật đất đai thứ hai được Quốc hội thông qua và có hiệu lực từ ngày 15/10/1993. LDD năm 1993 ra đời đã thể hiện những quan điểm thích nghi dần với cơ chế thị trường. Đặc biệt, luật đất đai mới đã thể hiện được điểm ưu việt của việc điều chỉnh quan hệ đất đai trong thời kỳ mới là bên cạnh

việc tiếp tục khẳng định quyền sử dụng đất lâu dài và ổn định, luật còn cho phép người sử dụng đất được định đoạt quyền sử dụng đất của mình để làm sao khai thác tối đa được giá trị của đất đai.

Tại điều 3 luật đất đai năm 1993 đã quy định các quyền năng cụ thể của người sử dụng đất như quyền chuyển đổi, quyền chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, góp vốn và thế chấp quyền sử dụng đất. Như vậy, người được giao quyền sử dụng đất tuy không có quyền sở hữu đất đai nhưng pháp luật đã cho họ quyền tự “định đoạt” đất đai trong khuôn khổ được pháp luật quy định trước. Nhưng với sự phát triển không ngừng của tình hình kinh tế - xã hội, các quan hệ về đất đai không ngừng vận động trong nền kinh tế thị trường khiến cho các quy định trong luật đất đai 1993 có những điểm không còn phù hợp với thực tiễn. Vì vậy, luật đất đai năm 1993 được sửa đổi bổ sung lần thứ 2 năm 2001. Các bổ sung này đã góp phần làm rõ trách nhiệm pháp lý của người sử dụng đất trong việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước và thể hiện sự đa dạng trong áp dụng các hình thức sử dụng đất. Tuy nhiên, việc xây dựng hệ thống đất đai cũng như việc sửa đổi bổ sung nhiều lần như vậy cho thấy pháp luật mang tính chắp vá, không đồng bộ, nhiều quy định còn lạc hậu. Vì vậy, việc xây dựng luật đất đai mới để thay thế Luật đất đai 1993 và các luật đất đai sửa đổi bổ sung là cần thiết.

Trên cơ sở đánh giá và tổng kết 10 năm thi hành Luật đất đai 1993, kế thừa và phát triển những nội dung hợp lý của pháp luật đất đai hiện hành, luật đất đai năm 2003 đã được quốc hội khóa IX kỳ họp thứ 4 thông qua thay thế luật đất đai 1993, luật sửa đổi bổ sung đất đai 1998 và 2001. Bên cạnh việc có nhiều đổi mới về hồ sơ, thủ tục quyền sử dụng đất, giảm bớt thủ tục hành chính; giảm thiểu văn bản hướng dẫn thi hành. Luật quy định thừa nhận quyền sử dụng đất là một loại hàng hóa tham gia vào thị trường bất động sản, quy định các chính sách tài chính về đất đai và thị trường quyền sử dụng đất...

Cùng với các quy định về quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong pháp luật đất đai, Bộ luật dân sự năm 1995 là văn bản đầu tiên và là văn bản pháp lý cao nhất kể từ ngày thành lập nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam đến thời điểm này dành hẳn một chương quy định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm: khái niệm, điều kiện, hình thức, nội dung chủ yếu của hợp đồng, quyền và nghĩa vụ các bên trong quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Điều này càng được chứng minh một cách rõ ràng hơn bởi các quy định tại những điều luật cụ thể ở chương 3 phần 5 của bộ luật dân sự 1995 và tại chương 28 phần 5 của Bộ luật dân sự 2005

Ngày 29/11/2013, Quốc hội đã thông qua Luật đất đai năm 2013, Luật này sẽ có hiệu lực kể từ ngày 01/7/ 2014. So với luật đất đai 2003, luật đất đai (sửa đổi) có những điểm mới như: Luật đất đai sửa đổi quy định việc xác định loại đất theo một trong các căn cứ sau đây: Luật Đất đai sửa đổi cụ thể hóa các quyền và trách nhiệm của Nhà nước đối với đất đai; Luật đất đai năm 2013 đã bổ sung những nội dung chính trong việc điều tra cơ bản, đánh giá về tài nguyên đất đai để phục vụ cho việc phát triển kinh tế - xã hội mà Luật Đất đai năm 2003 chưa có quy định cụ thể như: Lập, chỉnh lý bản đồ địa chính; quy định các hoạt động điều tra, đánh giá đất đai...; Luật quy định cụ thể rõ ràng chi tiết từ các nguyên tắc đến nội dung và mở rộng dân chủ, công khai trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy định về đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất trong vùng quy hoạch; Luật quy định đầy đủ, rõ ràng và chi tiết các đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và điều kiện để được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư; Luật quy định cụ thể và đầy đủ từ việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư đảm bảo một cách công khai, minh bạch và quyền lợi của người có đất thu hồi; Luật mở rộng thời hạn giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sản xuất nông nghiệp; mở rộng hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đáp ứng yêu cầu tích tụ đất đai phục vụ sản xuất nông nghiệp theo hướng hiện đại phù hợp với đường lối phát triển nông nghiệp, nông thôn; Luật quy định cụ thể và đầy đủ quyền và nghĩa vụ của cá nhân, hộ gia đình và tổ chức sử dụng đất phù hợp với từng hình thức như giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất...; Luật bổ sung công tác giám sát, đánh giá và theo dõi về việc quản lý và sử dụng đất đai. Theo đó, công dân có quyền tự mình hoặc thông qua các tổ chức đại diện thực hiện quyền giám sát và phản ánh các sai phạm trong quản lý và sử dụng đất đai. Hình thức giám sát là trực tiếp thực hiện quyền giám sát thông qua việc phản ánh, gửi đơn kiến nghị đến các cơ quan, người có thẩm quyền giải quyết; Hoặc gửi đơn kiến nghị đến các tổ chức đại diện được pháp luật công nhận để các tổ chức này thực hiện việc giám sát. Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai được công khai để các tổ chức, cá nhân tìm hiểu thông tin theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày Luật đất đai số 45/2013/QH13 có hiệu lực thì Luật đất đai số 13/2003/QH11 và Nghị quyết số 49/2013/QH13 ngày 21 tháng 6 năm 2013 của Quốc hội về kéo dài thời hạn sử dụng đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối của hộ gia đình, cá nhân hết hiệu lực.

Như vậy, với đường lối đổi mới theo cơ chế thị trường, các quan hệ về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở theo pháp luật dân sự Việt Nam đến nay luôn phát triển và không ngừng được hoàn thiện cho phù hợp hơn với tình hình thực tiễn.

1.2 Khái niệm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Theo quy định tại điều 4 luật đất đai năm 2003 thì: “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này”⁶. Quyền sử dụng đất là khái niệm có nội dung rộng, trong đó có nhiều quyền năng khác nhau. Trong những quyền năng cơ bản và đặc biệt quan trọng của người sử dụng đất là quyền chuyển quyền sử dụng đất nói chung và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nói riêng.

Trong nền kinh tế thị trường, quyền sử dụng đất ở là một loại tài sản được chuyển quyền sử dụng, được đưa trao đổi, giao dịch thì việc xây dựng cơ chế pháp lý cụ thể và đầy đủ cho hợp đồng chuyển nhượng loại tài sản này càng đặt ra nhiều hơn những vấn đề lý luận và thực tiễn cần giải quyết. Vì vậy, để làm rõ khái niệm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, phần này em sẽ tập trung phân tích một số khái niệm: chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật Việt Nam.

- Khái niệm chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.

Chuyển nhượng thực chất là hoạt động mua bán tài sản, chuyển nhượng từ chủ thể đang sử dụng đất cho chủ thể mới. Có thể hiểu chuyển nhượng là việc chủ thể đang sử dụng đất nhường lại, bán lại quyền sử dụng đất của mình cho chủ thể khác. Quyền chuyển nhượng QSDĐ ở được pháp luật tiếp tục thừa nhận và ghi nhận ở luật đất đai 2003 và nay là Luật đất đai 2013 song song với các quyền khác của người sử dụng đất. Theo khoản 1 điều 167 LDD 2013 “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của luật này*”⁷

Chuyển quyền sử dụng đất ở là một quyền cơ bản, đặc biệt quan trọng của người sử dụng đất. Là việc người có quyền sử dụng đất có thể chuyển quyền này cho người khác bằng một trong các hình thức: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, góp vốn, thế chấp và bảo

lãnh bằng giá trị quyền sử dụng đất. Chuyển quyền sử dụng đất ở được hiểu là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên bán (bên chuyển nhượng) chuyển nhượng quyền sử dụng của mình đối với một thửa đất cụ thể cho bên mua (bên nhận chuyển nhượng), và đồng thời bên mua có trách nhiệm trả tiền cho chủ sử dụng mảnh đất đó. Việc chuyển nhượng QSDĐ ở nhằm tạo điều kiện cho những người có vốn làm ăn mở rộng phạm vi kinh doanh, sản xuất; những người chưa có đất ở có cơ hội có đất ở khi không được nhà nước giao đất.

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở về bản chất pháp lý là một loại giao dịch về đất ở thông qua hợp đồng, theo đó người sử dụng đất ở tự nguyện chấm dứt quyền sử dụng đối với thửa đất cụ thể và chuyển nó cho người mua và người mua trả cho chủ sử dụng thửa đất đó số tiền tương đương với giá trị thửa đất. Chuyển quyền sử dụng đất ở một quyền cơ bản của người sử dụng đất ở được Nhà nước công nhận tính hợp pháp trong hành vi tự điều chỉnh đất của chủ thể đang sử dụng cho chủ thể mới. Hay nói khác đi, chuyển quyền sử dụng đất là việc Nhà nước cho phép người sử dụng đất được "định đoạt" quyền sử dụng đất hợp pháp của mình theo quy định của pháp luật.

Điều này có ý nghĩa rất lớn trên thực tiễn, bởi khi giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn thành, người chuyển nhượng sẽ không còn bất kỳ mối liên hệ nào với đất và quyền sử dụng đất. Mọi yêu cầu xung quanh việc đòi lại quyền sử dụng đất hoặc những quyền lợi liên quan sẽ không có cơ sở để xem xét. Đây là điểm khác biệt với giao dịch cho thuê, dù thời hạn thuê có thể kéo dài đến 50 hoặc 70 năm, thì người cho thuê vẫn là người có quyền đối với tài sản và họ có quyền yêu cầu người thuê phải thực hiện các nghĩa vụ bảo quản tài sản thuê theo quy định của pháp luật và hợp đồng. Còn đối với giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất, mặc dù có chung đặc điểm tính không hoàn lại của tài sản chuyển giao, người chuyển nhượng không còn bất kỳ mối liên hệ nào với đất và quyền sử dụng đất, nhưng không có nội dung có đền bù được biểu hiện bằng giá chuyển nhượng và việc trao đổi dựa trên cơ sở các mảnh đất và quyền sử dụng đất có cùng tính chất và ngang giá. Việc chuyển đổi quyền sử dụng đất bị hạn chế và chỉ được thực hiện khi thỏa mãn các quy định của pháp luật.

Tóm lại, CNQSDĐ ở là một giao dịch dân sự nhằm thực hiện việc chuyển QSDĐ ở từ chủ thể này sang chủ thể khác. Trong giao dịch này người được nhận QSDĐ ở có quyền khai thác các lợi ích từ đất và họ trả cho người chuyển nhượng một khoản tiền tương ứng với giá trị QSDĐ đó. Chuyển nhượng QSDĐ ở phải tuân theo các quy định của pháp luật và chịu sự điều chỉnh của luật đất

đai, luật dân sự, luật nhà ở... về điều kiện, nội dung, hình thức mới có giá trị pháp lý và được nhà nước bảo vệ.

- Khái niệm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.

Khái niệm HĐCNQSDĐ, được quy định tại điều 697 BLDS 2005 quy định “*HĐCNQSDĐ là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển giao đất và quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, còn bên nhận chuyển nhượng trả tiền cho bên chuyển nhượng theo quy định của Bộ luật này và pháp luật đất đai*”. BLDS 2015 không có quy định riêng về HĐCNQSDĐ mà chỉ có quy định hợp đồng về quyền sử dụng đất. HĐCNQSDĐ ở về bản chất là một loại hợp đồng về quyền sử dụng đất và chỉ khác biệt so với HĐCNQSDĐ nói chung ở đối tượng của hợp đồng. Có nghĩa, đối tượng của hợp đồng này thu hẹp hơn so với HĐCNQSDĐ. Tuy nhiên, chính sự khác biệt về đối tượng của hợp đồng đã dẫn đến sự mở rộng hoặc thu hẹp về chủ thể, quyền và nghĩa vụ các bên trong HĐCNQSDĐ ở so với HĐCNQSDĐ.

Căn cứ khái niệm về đất ở, quyền sử dụng đất ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và khái niệm HĐCNQSDĐ em hiểu khái niệm HĐCNQSDĐ ở như sau:

“HĐCNQSDĐ ở là sự thỏa thuận giữa người sử dụng đất (sau đây gọi là bên chuyển nhượng) và chủ thể khác (sau đây gọi là bên nhận chuyển nhượng) về việc chuyển giao đất và quyền sử dụng đất trên thửa đất đã được pháp luật công nhận là đất ở trên cơ sở giá cả được các bên thống nhất, đất và quyền sử dụng đất được chuyển giao toàn bộ cho bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng không còn bất kỳ mối liên hệ nào với đất và quyền sử dụng đất”.

1.3. Đặc điểm của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

Theo quy định pháp luật hiện hành HĐCNQSDĐ ở có những đặc điểm cơ bản sau:

Thứ nhất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở luôn là hợp đồng song vụ. Bởi khái niệm của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ta có thể thấy rằng cả hai bên trong hợp đồng đều có quyền và nghĩa vụ đối với nhau. Cụ thể là bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở sẽ có nghĩa vụ giao đất đúng với diện tích, hạng đất, loại đất, vị trí, tình trạng đất như đã thỏa thuận, giao các giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng. Đồng thời đó bên chuyển nhượng có quyền nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở. Tương ứng với quyền của bên chuyển nhượng thì bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ trả tiền cho bên chuyển nhượng theo như đã thỏa thuận,

cũng như đăng ký quyền sử dụng đất và thực hiện các quy định của pháp luật về đất đai. Bên nhận chuyển nhượng có quyền yêu cầu bên chuyển nhượng giao đất theo đúng thỏa thuận, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng đất theo đúng mục đích và thời hạn.

Trong HĐCNQSDĐ ở, quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng tương ứng với bên nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, vì có sự xuất hiện của Nhà nước vừa với vai trò của đại diện chủ sở hữu, đồng thời là cơ quan quản lý hành chính về đất đai, nên tính chất “song vụ” trong hợp đồng này có một số điểm khác biệt so với hợp đồng mua bán và hợp đồng khác về quyền sử dụng đất, thể hiện trên một số phương diện như: Trong HĐCNQSDĐ ở, bên cạnh việc thực hiện quyền và nghĩa vụ với bên kia, còn có quyền và nghĩa vụ của mỗi bên đối với Nhà nước (tuân thủ quy định pháp luật về quy hoạch, mục đích sử dụng đất, các điều kiện chuyển nhượng, thời hạn sử dụng, việc khai thác, sử dụng, xây dựng các công trình trên đất, ...). Trong các giao dịch về quyền sử dụng đất luôn tồn tại ba chủ thể. Chủ thể Nhà nước mặc dù không xuất hiện trong hợp đồng nhưng lại có tầm quan trọng và chi phối lớn đối với thỏa thuận của các bên. Sự chi phối của Nhà nước thể hiện rõ nét nhất thông qua các quy định của pháp luật và quyết định hành chính của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (quyết định giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, quyết định cấp GCN QSDĐ, ...).

Thứ hai, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng có đền bù. Sau khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ chuyển giao đất và quyền sử dụng đất của mình cho bên nhận chuyển giao. Đồng thời bên chuyển nhượng sẽ nhận lại một lợi ích tương ứng từ bên nhận chuyển nhượng đó chính là số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khoản tiền mà bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trả cho bên chuyển nhượng là khoản đền bù đối với quyền sử dụng đất. Đối với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, khoản đền bù mà bên này nhận được sẽ bao gồm cả quyền sử dụng đất ở và mảnh đất gắn với quyền sử dụng đất ở. Nói cách khác, bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ nhận được hai tài sản cùng một lúc và việc khai thác, sử dụng giá trị quyền sử dụng đất sẽ thông qua hoạt động khai thác, sử dụng đất ở.

Thứ ba, HĐCNQSDĐ ở là hợp đồng nhằm mục đích chuyển giao quyền sở hữu đối với tài sản từ bên chuyển nhượng sang bên nhận chuyển nhượng

Thứ tư, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng ưng thuận vì kể từ thời điểm hai bên đã thỏa thuận và xác lập hợp đồng theo đúng

quy định của pháp luật thì giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng sẽ phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với nhau.

Thứ năm, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng trọng thức đặc trưng này cho phép phân biệt hợp đồng về quyền sử dụng đất nói chung với hợp đồng mua bán tài sản mà pháp luật không quy định về hình thức, thủ tục hợp đồng. Vi phạm các điều kiện về hình thức, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ vi phạm các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng và thuộc trường hợp vô hiệu. Như vậy, đây là loại hợp đồng thuộc nhóm các điều kiện khắt khe nhất trong số các hợp đồng dân sự theo quy định pháp luật hiện hành, bao gồm các điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chủ thể, ý chí, nội dung, hình thức, thủ tục hợp đồng... Đối với HĐCNQSDĐ ở, việc giao kết hợp đồng phải đồng thời đáp ứng hai điều kiện: Sự thỏa thuận giữa các bên và sự ghi nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thông qua hoạt động đăng ký

Thứ sáu, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở không áp dụng quy định “đơn phương chấm dứt hợp đồng”. Đây là điểm đặc thù của HĐCNQSDĐ ở nói riêng, các hợp đồng được pháp luật quy định có hiệu lực vào thời điểm đăng ký nói chung. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng đồng thời là thời điểm ghi nhận quyền sử dụng đất của bên nhận chuyển nhượng, nếu sau thời điểm có hiệu lực mà một bên tự ý chấm dứt hợp đồng, thì các bên phải hoàn trả lại tài sản đã nhận, đồng thời hủy bỏ việc đăng ký hợp đồng. Điều này đồng nghĩa với việc hợp đồng không còn hiệu lực hay nói cách khác là hợp đồng bị huỷ bỏ. Khác với trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng, hợp đồng vẫn được công nhận trên phương diện pháp lý, các bên có nghĩa vụ hoàn tất toàn bộ quyền, nghĩa vụ đã thực hiện tính đến thời điểm chấm dứt hợp đồng, bên có lỗi trong việc đơn phương chấm dứt hợp đồng có trách nhiệm thực hiện các biện pháp xử lý vi phạm hợp đồng (phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, ...) theo quy định.

CHƯƠNG II

QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VÀ THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VIỆT NAM

2.1 Nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển giao đất và quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, còn bên nhận chuyển nhượng trả tiền cho bên chuyển nhượng theo quy định của BLDS và pháp luật đất đai. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về Đất đai.

Theo quy định của Điều 698 BLDS và pháp luật về đất đai thì nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói chung và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nói riêng phải đảm bảo các nội dung chủ yếu sau đây:

1. Tên, địa chỉ của các bên;
2. Quyền, nghĩa vụ của các bên
3. Loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng đất;
4. Thời hạn sử dụng đất của bên chuyển nhượng; thời hạn sử dụng đất còn lại của bên nhận chuyển nhượng;
5. Giá chuyển nhượng;
6. Phương thức, thời hạn thanh toán
7. Quyền của người thứ ba đối với đất chuyển nhượng;
8. Các thông tin khác liên quan đến quyền sử dụng đất;
9. Trách nhiệm của mỗi bên khi vi phạm hợp đồng

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực khi ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền chứng thực. Sau khi làm thủ tục tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các bên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bắt đầu thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo hợp đồng. Giá chuyển nhượng do hai bên thỏa thuận trên cơ sở bảng giá do ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực

thuộc trung ương ban hành theo khung giá của Chính phủ theo quy định tại Nghị định của Chính phủ số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về giá đất.

Đồng thời nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên thỏa thuận không được vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái với đạo đức xã hội.³

2.2. Căn cứ, hình thức xác lập quyền sử dụng đất ở

Đất đai là một trong những loại tài sản quý hiếm nhất, có giá trị lớn trong xã hội. Chính vì vậy, để sở hữu hợp pháp loại tài sản này, cần phải đáp ứng được căn cứ xác lập quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Căn cứ, hình thức xác lập quyền sử dụng đất ở được hiểu như nguồn gốc, cơ sở hình thành đối tượng của HĐCNQSDĐ ở. Trên cơ sở các căn cứ xác lập quyền sử dụng đất, Nhà nước quy định các hình thức xác lập quyền sử dụng đất cụ thể.

Thứ nhất, xác lập quyền sử dụng đất ở do được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Theo khoản 7 Điều 3 LDD 2013 quy định “*Nhà nước giao quyền sử dụng đất (sau đây gọi là giao đất) là việc Nhà nước ban hành quyết định giao đất để trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất*”.⁷

Có hai hình thức giao đất: Giao đất không thu tiền sử dụng đất và giao đất có thu tiền sử dụng đất (Điều 54 LDD 2013). Tùy theo từng trường hợp cụ thể mà Nhà nước lựa chọn hình thức sử dụng đất phù hợp theo quy định tại Điều 54 và Điều 55 Luật Đất đai 2013. Tại điều 55 LDD 2013, ba trong số bốn hình thức xác lập quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất được áp dụng đối với đất ở. Người được giao đất được chuyển quyền của mình lại cho người khác thông qua các hình thức: chuyển nhượng, tặng cho, chuyển đổi, cho thuê, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất. (Theo Điều 179 Luật đất đai 2013)

Theo LDD 2013, quyền sử dụng đất ở không thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê. Tuy nhiên, pháp luật đất đai vẫn thừa nhận việc xây dựng nhà ở, các công trình xây dựng phục vụ đời sống cho cá nhân, hộ gia đình trên đất thuê, dẫn đến sự thiếu thống nhất trong các quy định pháp luật về mục đích sử dụng đất và các công trình xây dựng trên đất.

Thứ hai, xác lập quyền sử dụng đất ở thông qua hình thức được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Theo khoản 9 Điều 3 LDD 2013 “*Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất ổn định mà không có nguồn gốc được Nhà nước giao đất, cho*

thuê đất thông qua việc cấp GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu đối với thửa đất xác định”⁷

Theo LDD 2013, việc công nhận quyền sử dụng đất được áp dụng khi đáp ứng các điều kiện: Người đang sử dụng đất ổn định và không có nguồn gốc giao đất, cho thuê đất.

Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/ 5/2014 hướng dẫn thi hành chi tiết một số điều của LDD 2013 quy định sử dụng đất ổn định là việc sử dụng đất liên tục vào một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm cấp GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc đến thời điểm quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp chưa cấp GCN QSDĐ, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, GCN QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Khoản 2 Điều 101 LDD 2013 quy định thời hạn được xem xét để được cấp GCN QSDĐ đối với trường hợp sử dụng ổn định, lâu dài như sau: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này nhưng đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì được cấp GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Điểm a khoản 1 Điều 99 LDD 2013 quy định công nhận quyền sử dụng đất là việc Nhà nước thừa nhận quyền sử dụng đất của người đã sử dụng đất ổn định và có các loại giấy tờ theo quy định pháp luật đất đai nhưng chưa được cấp GCN QSDĐ như sau: Người đang sử dụng đất có điều kiện cấp GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại các điều 100, 101, 102 của LDD 2013.

Với quy định trên, thì đất ở được sử dụng ổn định, lâu dài và đáp ứng các điều kiện được cấp GCN QSDĐ cũng thuộc trường hợp được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

Thứ ba, quyền sử dụng đất ở được xác lập thông qua hợp đồng hoặc nhận thừa kế. Quyền sử dụng đất nói chung, quyền sử dụng đất ở nói riêng trở thành đối tượng của giao dịch dân sự khi được pháp luật cho phép. Người sử dụng đất có thể xác lập quyền sử dụng đất ở thông qua việc nhận chuyển nhượng, tặng

cho, thừa kế, ... Tuy nhiên, tùy thuộc vào hình thức sử dụng, mục đích, thời hạn, ... sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được pháp luật quy định khác nhau.

Người sử dụng đất là cá nhân có quyền chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 179 LĐĐ 2013.

Trường hợp tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền hàng năm, quyền sử dụng đất không phải là đối tượng của giao dịch dân sự, nhưng pháp luật hiện hành lại thừa nhận các giao dịch đối với tài sản trên đất thuộc sở hữu của người sử dụng đất. Người trở thành chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thông qua giao dịch mua, bán, tặng cho, thừa kế, ... được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định. Với việc thừa nhận các giao dịch đối với tài sản gắn với đất thuê kèm theo việc chuyển giao quyền sử dụng đất, sẽ có thể dẫn đến cách hiểu quyền sử dụng đất cũng đồng thời trở thành đối tượng của giao dịch dân sự ngay cả trong trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm. Tài sản trên đất và quyền sử dụng đất mặc dù là hai loại tài sản khác nhau, thuộc phạm vi điều chỉnh của các ngành luật độc lập, tuy nhiên lại có mối liên hệ không thể tách rời. Khi định giá tài sản để thế chấp, bán tài sản gắn với đất thuê, các chủ thể thường căn cứ vào giá trị tài sản và giá trị sinh lợi của mảnh đất đó (vị trí, diện tích, môi trường kinh doanh, ...). Do vậy, mặc dù không được thừa nhận về mặt pháp lý, nhưng trên thực tiễn, trong những trường hợp này quyền sử dụng đất vẫn được xem là đối tượng của giao dịch dân sự và được chuyển giao cùng với tài sản gắn với đất.

2.3. Quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

2.3.1. Nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở là những giao dịch có giá trị lớn, sẽ chứa nhiều rủi ro nếu không được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Do vậy, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong đó có đất ở cần phải tuân theo một số nguyên tắc, điều kiện, quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia, trình tự, thủ tục, thẩm quyền cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất,... Các nguyên tắc này xuyên suốt cả quá trình chuyển nhượng đòi hỏi tinh thần tuân thủ cao của các cơ quan Nhà nước và các bên chuyên nhượng. Các nguyên tắc gồm:

- Chủ thể sử dụng đất ở chỉ được phép chuyển nhượng đất ở cho những chủ thể theo quy định của pháp luật

- Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải xuất phát từ nhu cầu thực tế của hai bên, đảm bảo lợi ích chính đáng của người sử dụng đất.

- Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở các bên có quyền thỏa thuận về nội dung của hợp đồng nhưng nội dung phải phù hợp với quy định của pháp luật

- Bên nhận chuyển nhượng quyền ở phải sử dụng đất đúng mục đích, thời hạn quy định.

2.3.2. Điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.

Điều kiện chuyển quyền sử dụng đất là cơ sở pháp lý rất quan trọng và cần thiết, xác định quyền năng dân sự của người sử dụng đất. Những quy định này xác định phạm vi định đoạt quyền sử dụng đất của người sử dụng đất. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp chuyển sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Điều kiện chuyển quyền sử dụng đất là những yêu cầu do Nhà nước quy định mà nếu bảo đảm được những yêu cầu này thì người sử dụng đất được phép chuyển quyền sử dụng đất. Việc quy định điều kiện chuyển quyền sử dụng đất với mục đích:

- Đảm bảo quyền sở hữu tối cao của Nhà nước đối với đất đai;
- Ngăn chặn việc kinh doanh đất trái phép
- Ngăn chặn tình trạng lấn chiếm và tích lũy đất trái phép.

Các điều kiện đó theo quy định của điều 188 Luật đất đai năm 2013. Trong đó có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, bao gồm.

“1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền 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 khi có các điều kiện sau đây:

- a) Có giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;*
- b) Đất không có tranh chấp;*
- c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;*
- d) Trong thời hạn sử dụng đất.*

1. Ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này, người sử dụng đất khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất cần phải có đủ điều kiện theo quy định tại các điều 189, 190, 191, 192, 193 và 194 của Luật này.

2. 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 kí tại cơ quan đăng kí đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng kí vào sổ địa chính.”⁷

Thứ nhất, người sử dụng đất phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật về đất đai

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là giấy chứng nhận do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho người quyền sử dụng đất để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của quyền sử dụng đất. Ngoài ra nó còn là chứng thư pháp lí xác định mối quan hệ hợp pháp giữa Nhà nước với người sử dụng đất. Việc được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước hết là vì quyền lợi của người quyền sử dụng đất bởi thông qua giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, người sử dụng đất được Nhà nước bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp khi xảy ra tranh chấp hoặc bị xâm hại. Giá trị của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thể hiện ở các phương diện là sự đảm bảo quan trọng của Nhà nước cho người sử dụng đất, một quyền quan trọng của người sử dụng đất, là điều kiện để người sử dụng đất được thực hiện các quyền của mình theo quy định của pháp luật, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là điều kiện để người sử dụng đất được nhà nước bồi thường thiệt hại về đất và tài sản khi Nhà nước thu hồi đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cơ sở pháp lý để khi có tranh chấp về quyền sử dụng đất sẽ được tòa án nhân dân giải quyết theo quy định tại khoản 1 điều 136 Luật đất đai 2003.

Luật đất đai năm 2013 và Thông tư của Bộ tài nguyên môi trường số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Bộ Tài nguyên và Môi trường phát hành và cấp cho người sử dụng đất theo một mẫu thống nhất trong cả nước đối với mọi loại đất.

- Trường hợp quyền sử dụng đất của vợ chồng thì trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải ghi họ và tên của cả hai vợ chồng

Theo quy định tại Điều 59 và Điều 105 Luật đất đai năm 2013, cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong trường hợp thửa đất có nhiều cá nhân không cùng một hộ gia đình hoặc không cùng một tổ chức sử dụng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đến từng tổ chức, từng hộ gia đình, cá nhân (cấp theo thửa đất)

Thứ hai, người sử dụng đất được phép chuyển quyền sử dụng đất khi đất không có tranh chấp

Tranh chấp về đất đai xảy ra do nhiều nguyên nhân. Vì vậy để bảo vệ quyền lợi các bên, Luật đất đai quy định chỉ những thửa đất không xảy ra tranh chấp mới được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các tranh chấp có thể bao gồm tranh chấp về ranh giới các thửa đất, tranh chấp về quyền sử dụng đất, thực hiện không đúng các quyền và nghĩa vụ khi tham gia quan hệ pháp luật đất đai trong quá trình quản lý cũng như sử dụng.... Trong trường hợp có tranh chấp xảy ra thì sau khi giải quyết xong mọi bất đồng, mâu thuẫn thì mới được chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thứ ba, quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án.

Những thửa đất đang bị kê biên để đảm bảo thi hành án thì không được chuyển nhượng. Nhà nước quy định điều này nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thứ tư, trong thời hạn còn được sử dụng đất thì hộ gia đình, cá nhân mới được phép chuyển quyền sử dụng đất

Luật đất đai năm 2013 quy định hai loại thời hạn sử dụng đất: Đất sử dụng ổn định lâu dài và đất sử dụng có thời hạn. Đối với những loại đất có quy định thời hạn sử dụng thì người sử dụng đất chỉ được chuyển nhượng trong thời hạn sử dụng đất; đối với đất sử dụng ổn định lâu dài thì không bị ràng buộc bởi quy định này

Như vậy, việc chuyển quyền sử dụng đất chỉ có giá trị khi đang còn trong thời hạn sử dụng, khi hết thời hạn, người sử dụng đất không có quyền sử dụng nữa. Do vậy, họ không được phép chuyển quyền sử dụng.

2.3.3. Chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

Chuyển đổi quyền sử dụng đất nói chung và chuyển đổi quyền sử dụng đất ở nói riêng là hình thức chuyển quyền sử dụng đất đơn giản nhất trong các hình thức chuyển quyền sử dụng đất. Việc chuyển đổi được thực hiện thông qua hợp đồng để các bên chuyển giao đất và quyền sử dụng đất cho nhau. Các bên tham gia hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất là bên chuyển quyền sử dụng đất và bên nhận quyền sử dụng đất.

*** Bên chuyển quyền sử dụng đất**

Chủ thể của giao dịch dân sự trong BLDS 2015 là cá nhân, pháp nhân. Chủ thể của HĐCNQSDĐ ở theo pháp luật đất đai là tổ chức, cá nhân, hộ gia

đình (Điều 5 LDD 2013). Chủ thể khai thác, sử dụng đất ở có thời hạn ổn định, lâu dài với mục đích để ở là cá nhân, hộ gia đình (khoản 3 Điều 125 LDD 2013). Chủ thể là tổ chức được giao đất ở để thực hiện dự án kinh doanh nhà ở thuộc trường hợp sử dụng đất có thời hạn (khoản 3 Điều 126 LDD 2013).

- Cá nhân trở thành chủ thể của HĐCNQSDĐ ở khi có đầy đủ năng lực hành vi dân sự (Điều 20, khoản 4 Điều 21 BLDS 2015), có quyền sử dụng đất hợp pháp và thuộc trường hợp được phép chuyển nhượng được cơ quan có thẩm quyền xác nhận thông qua GCN QSDĐ. Chủ thể chuyển nhượng QSDĐ ở là hộ gia đình, cá nhân. Đối tượng này có thể là bất kỳ hộ gia đình, cá nhân đầu tư vào đất ở nhưng không có nhu cầu sử dụng, sử dụng không hết thì họ có quyền chuyển nhượng cho các chủ thể khác theo quy định của pháp luật.

Điều 192 LDD 2013 quy định trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có điều kiện như sau:

“1. Hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống xen kẽ trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng nhưng chưa có điều kiện chuyển ra khỏi phân khu đó thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất rừng kết hợp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản cho hộ gia đình, cá nhân sinh sống trong phân khu đó.

2. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất ở, đất sản xuất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất sản xuất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ đó.

3. Hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số sử dụng đất do Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước thì được chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau 10 năm, kể từ ngày có quyết định giao đất theo quy định của Chính phủ”⁷

- Pháp nhân trở thành chủ thể của HĐCNQSDĐ ở khi đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật (Điều 74; Điều 10 BLDS 2015). Điều kiện tối thiểu để thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở được quy định tại khoản 1 Điều 194 LDD 2013

Đối với tổ chức, cá nhân trong hoạt động kinh doanh bất động sản, phải đáp ứng các điều kiện như phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã; phải có vốn pháp định và đăng kí kinh doanh bất động sản (Điều 10, LKDBDS 2014). Bởi kinh doanh QSDĐ ở đòi hỏi phải được tổ chức chặt chẽ, công khai, minh bạch, tạo được uy tín, thương hiệu cho chính hoạt động kinh doanh.

Theo Điều 2 LKDBDS 2014, đối tượng áp dụng của luật này bao gồm:

- “1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.
2. Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.”

Căn cứ quy định trên, các giao dịch có liên quan đến bất động sản nhằm mục đích “sinh lợi” đều thuộc phạm vi điều chỉnh của luật này, không phân biệt tổ chức, cá nhân đó có phải là tổ chức kinh doanh bất động sản hay không. Như vậy, các chủ thể đồng thời phải tuân thủ Luật KDBĐS 2014 khi thuộc một trong các trường hợp sau:

- Cả hai đều là tổ chức kinh doanh BĐS;
- Một bên là tổ chức kinh doanh BĐS;
- Các bên không phải là tổ chức KDBĐS nhưng có giao dịch liên quan đến BĐS nhằm mục đích “sinh lợi”.

Ngoài ra, các chủ thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh bất động sản thuộc khoản 1 Điều 194 LĐĐ 2013 phải đồng thời tuân thủ điều kiện quy định tại Điều 10 LKDBĐS 2014.

- *Chủ thể của HDCNQSDĐ ở không phải là cá nhân, pháp nhân.*

Theo khoản 1 điều 101 BLDS 2015: “*Trường hợp hộ gia đình, tổ hợp tác, tổ chức khác không có tư cách pháp nhân tham gia quan hệ dân sự thì các thành viên của hộ gia đình, tổ hợp tác, tổ chức khác không có tư cách pháp nhân là chủ thể tham gia xác lập, thực hiện giao dịch dân sự hoặc ủy quyền cho người đại diện tham gia xác lập, thực hiện giao dịch dân sự. Việc ủy quyền phải được lập thành văn bản, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Khi có sự thay đổi người đại diện thì phải thông báo cho bên tham gia quan hệ dân sự biết.*

*Trường hợp thành viên của hộ gia đình, tổ hợp tác, tổ chức khác không có tư cách pháp nhân tham gia quan hệ dân sự không được các thành viên khác ủy quyền làm người đại diện thì thành viên đó là chủ của quan hệ dân sự do mình xác lập, thực hiện”.*¹

*** Bên nhận chuyển nhượng**

Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là việc tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nhận quyền sử dụng đất từ người sử dụng đất khác bằng hình thức khác nhau như nhận thừa kế, nhận tặng cho, nhận chuyển nhượng...theo quy định của pháp luật

Theo pháp luật đất đai, hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phụ thuộc vào nơi cư trú, trừ trường hợp phải tuân thủ khoản 3, 4 Điều 191 và Điều 192 LĐĐ 2013.

Khoản 4 Điều 191 LDD 2013 quy định: “Hộ gia đình, cá nhân không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ, trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng, nếu không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng đó”.

Đối với tổ chức, điểm b khoản 1 Điều 169 LDD 2013 quy định: “*Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại Điều 191 của Luật này; người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ;*”

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án có các quyền và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất (khoản 3 Điều 183). Tuy nhiên, đối với trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì người Việt Nam định cư ở nước ngoài chỉ được nhận chuyển quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở được nhận chuyển quyền sử dụng đất ở thông qua hình thức mua, thuê mua, nhận thừa kế, nhận tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở hoặc được nhận quyền sử dụng đất ở trong các dự án phát triển nhà ở. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ (khoản 1 Điều 169).

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam có quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam, có các quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166, 170 LDD 2013, chuyển quyền sử dụng đất ở khi bán, tặng cho, để thừa kế, đổi nhà ở cho tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam để ở; tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở cho Nhà nước,

cộng đồng dân cư, tặng nhà tình nghĩa theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 174 của Luật này. Trường hợp tặng cho, để thừa kế cho đối tượng không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì đối tượng này chỉ được hưởng giá trị của nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở; thế chấp nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam; cho thuê, ủy quyền quản lý nhà ở trong thời gian không sử dụng (Điều 186).

2.3.4. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

Bộ luật Dân sự năm 2015 thì chỉ có quy định chung cho các loại hợp đồng về quyền sử dụng đất tại điều 500 như sau: *“Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của Luật đất đai cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất”*.

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói chung và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nói riêng phải được thực hiện thông qua hình thức hợp đồng theo quy định của pháp luật. Trong pháp luật dân sự thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự dịch chuyển quyền sử dụng đất từ bên chuyển nhượng sang bên nhận chuyển nhượng một cách hợp pháp theo một trình tự, thủ tục nhất định được pháp luật quy định. Trong đó người chuyển nhượng sẽ chuyển giao đất và quyền sử dụng đất hợp pháp của mình cho bên nhận chuyển nhượng, đồng thời bên chuyển nhượng sẽ được nhận lại một số tiền nhất định từ bên nhận chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn là hình thức biểu hiện cụ thể, rõ nét nhất các quyền, nghĩa vụ của các bên trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở. Hầu hết các quyền, nghĩa vụ cơ bản của các bên trong giao dịch đều được phản ánh đầy đủ ví dụ như: quyền, nghĩa vụ cung cấp thông tin về đất ở giao dịch; quyền và nghĩa vụ thanh toán tài chính giữa các bên giao dịch và nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước; nghĩa vụ làm thủ tục đăng ký sang tên đất ở; nghĩa vụ đảm bảo giao kết và thực hiện đúng hợp đồng; nghĩa vụ phải chịu biện pháp chế tài khi có hành vi vi phạm hợp đồng ...Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được xây dựng trên sự tự do thỏa thuận ý chí, thỏa thuận về giá cả của các bên tham gia. Theo quy định của pháp luật hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở phải được lập thành văn bản, có công chứng hoặc chứng thực mới hiệu lực. Quy định bắt buộc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở phải được lập thành văn bản, có công chứng hoặc chứng thực nhằm đảm bảo an toàn về mặt pháp lý cho các bên tham gia giao

dịch. Vì vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải tuân thủ theo các thủ tục một cách chặt chẽ, nhằm đảm bảo tính rõ ràng, minh bạch của hợp đồng chuyển nhượng đất ở, hạn chế thấp nhất vi phạm, tránh tranh chấp xảy ra.

2.3.5. Nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

Nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tổng hợp các điều khoản mà các chủ thể tham gia giao kết hợp đồng đã thỏa thuận. Các điều khoản đó xác định quyền và nghĩa vụ dân sự cụ thể của các bên trong hợp đồng. Theo quy định của Điều 698 BLDS và pháp luật về đất đai thì nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đảm bảo các nội dung chủ yếu sau đây:

- *Tên, địa chỉ của các bên như:* Họ tên, CMND, nơi cấp, ngày cấp; hộ khẩu thường trú, giấy đăng ký kết hôn hoặc giấy xác nhận độc thân...;

+ Nếu đất chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng chung của vợ chồng thì phân bên chuyển nhượng phải ghi đủ thông tin và có chữ ký của cả hai vợ chồng.

+ Trong trường hợp bên nhận chuyển nhượng có vợ hoặc chồng thì cũng cần ghi đủ các thông tin về cả hai vợ chồng.

+ Nếu đất chuyển nhượng thuộc quyền sở hữu chung của nhiều người thì cũng ghi nội dung và đầy đủ chữ ký của các đồng sử dụng hoặc chỉ ghi tên, chữ ký của một người đại diện - nếu những người khác có ủy quyền hợp lệ cho người đại diện đứng ra thực hiện giao dịch với bên nhận chuyển nhượng.

- *Quyền và nghĩa vụ của các bên;*

+ Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất có các nghĩa vụ: Chuyển giao đất cho bên nhận chuyển nhượng đủ diện tích, đúng hạng đất, loại đất, vị trí, số hiệu và tình trạng đất như đã thỏa thuận; giao giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng

+ Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất có quyền được nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất...

+ Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có các nghĩa vụ: trả đủ tiền, đúng thời hạn và đúng phương thức đã thỏa thuận cho bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; đảm bảo quyền của người thứ ba đối với đất chuyển nhượng; thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật về đất đai.

+ Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có quyền: yêu cầu bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao đất đủ diện tích, đúng hạng đất, loại đất,

vị trí, số hiệu và tình trạng đất như đã thỏa thuận; được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất được chuyển nhượng; được sử dụng đất theo đúng mục đích, đúng thời hạn.

- *Loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng đất* (ghi theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

- *Thời hạn sử dụng đất của bên chuyển nhượng; thời hạn sử dụng đất còn lại của bên nhận chuyển nhượng*

- *Giá chuyển nhượng* (do các bên thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật).

- *Phương thức, thời hạn thanh toán* (có đặt cọc không? Trả tiền một lần hay nhiều lần, việc giải quyết tiền đặt cọc đã nhận, trả bằng tiền mặt hay chuyển khoản...)

- *Quyền của người thứ ba đối với đất chuyển nhượng* (nếu có).

- *Các thông tin khác liên quan đến quyền sử dụng đất* (hiện có cầm cố, thế chấp ở đâu không? Nếu có thì trách nhiệm giải quyết thế nào?...)

- *Trách nhiệm của các bên khi vi phạm hợp đồng* (phạt do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán; chậm bàn giao đất...)

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực khi ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền chứng thực. Sau khi làm thủ tục tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các bên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bắt đầu thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo hợp đồng. Giá chuyển nhượng do hai bên thỏa thuận trên cơ sở bảng giá do ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương ban hành theo khung giá của Chính phủ theo quy định tại nghị định của Chính phủ số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về giá đất

2.3.6. Ý chí của các bên tham gia xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

Theo pháp luật hiện hành, ý chí của các bên tham gia xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được thể hiện trên hai phương diện cơ bản sau:

Thứ nhất, khi tham gia xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở các bên hoàn toàn tự do, tự nguyện cam kết thỏa thuận, thực hiện giao dịch. Thỏa thuận là một trong những nguyên tắc cơ bản của việc xác lập giao dịch dân sự. Vì vậy các bên tham gia giao dịch phải hoàn toàn tự nguyện trong việc bày tỏ và thống nhất ý chí. Các chủ thể được tự do lựa chọn tham gia hay không tham gia giao dịch dân sự mà không bị chi phối hay bị can thiệp bởi bất kỳ một tác động chủ quan nào khác. Để tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện, thì người đó phải là người có đầy đủ năng lực chủ thể.

Nguyên tắc tự do, tự nguyện cam kết, thoả thuận là nguyên tắc đặc trưng của pháp luật dân sự, xuất phát từ tính độc lập về sở hữu, tính tự chủ, tự định đoạt, tự chịu trách nhiệm về tài sản của các chủ thể. Cùng với đó ý chí tự nguyện của các bên được thể hiện qua các mặt như:

- Các chủ thể tự quyết định tham gia hay không tham gia giao dịch dân sự;
- Nội dung và hình thức do các bên lựa chọn, trừ nội dung, hình thức mà pháp luật quy định bắt buộc các bên phải tuân thủ khi xác lập giao dịch dân sự;
- Các bên có quyền thay đổi, tạm hoãn hoặc đình chỉ, huỷ bỏ việc thực hiện cam kết, thoả thuận xuất phát từ lợi ích của chính mình, phù hợp với lợi ích của bên đối tác, lợi ích của người thứ ba có liên quan;
- Các bên có quyền hoà giải, tự giải quyết các tranh chấp hoặc yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền bảo vệ quyền, lợi ích của mình khi bên đối tác vi phạm cam kết, thoả thuận, gây thiệt hại cho mình

Biểu hiện của sự vi phạm nguyên tắc tự do, tự nguyện dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu thường do nhầm lẫn từ một hoặc các bên chủ thể hoặc do bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép.

Thứ hai, ý chí bày tỏ ra bên ngoài của giao dịch khác với ý chí nội tâm và kết quả thực hiện của các bên tham gia giao dịch (giao dịch được xác lập nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác hoặc giao dịch được xác lập không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng). Trường hợp này còn gọi là giao dịch dân sự giả tạo. Giả tạo khác với nhầm lẫn ở chỗ, trong giao dịch dân sự có sự nhầm lẫn, bản thân người thể hiện ý chí khi xác lập giao dịch không biết được điều đó. Còn trong giao dịch giả tạo, người thể hiện ý chí biết việc đó là không đúng với sự thể hiện ý chí đích thực nhưng cố ý không thực hiện như vậy.

Đặc trưng cơ bản của giao dịch dân sự giả tạo là có sự thông đồng, nhất trí của hai bên khi tham gia giao dịch nhằm tạo ra sự nhận thức sai lầm bên ngoài của sự việc. Các giao dịch dân sự giả tạo đều bị coi là vô hiệu. Nếu giao dịch bị che giấu thoả mãn các điều kiện có hiệu lực của pháp luật, giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực pháp luật.

Ngoài các dấu hiệu trên, sự vi phạm ý chí còn có mối liên quan đến năng lực hành vi, nhận thức của các chủ thể xác lập hợp đồng. Cụ thể, các giao dịch dân sự do người chưa thành niên, người mất năng lực hành vi dân sự, người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự (Điều 130), người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi dân sự (Điều 125), không nhận thức và làm chủ được hành vi của mình (Điều 133; Điều 128) xác lập, thực hiện đều thuộc trường hợp vô hiệu

theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp giao dịch dân sự được xác lập khi một hoặc các bên chủ thể đang trong tình trạng say rượu hoặc các chất kích thích khác, giao dịch dân sự sẽ bị vô hiệu.

2.3.7. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

Thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giảm bớt thủ tục hành chính không cần thiết như xét duyệt, thu hồi, giao đất...nhưng vẫn đảm bảo tính hợp pháp và hợp lý của các hành vi tự điều chỉnh đất đai giữa những người sử dụng đất để xác lập quyền sử dụng đất cho chủ thể mới mà không phải thu hồi đất của người này giao cho người kia. Hộ gia đình và cá nhân có thể trở thành chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở phải đảm bảo những quyền và nghĩa vụ sau:

****Quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở***

Theo quy định của điều 305 và điều 700 BLDS 2005, bên chuyển nhượng QSDĐ ở có quyền như sau:

- Được nhận tiền quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận trong hợp đồng;
- Trong trường hợp bên nhận chuyển nhượng chậm trả tiền thì phải chịu trách nhiệm dân sự do chậm thực hiện nghĩa vụ dân sự.

Theo quy định của điều 699 BLDS 2005 bên chuyển nhượng có nghĩa vụ như sau:

- Chuyển giao đất cho bên nhận chuyển nhượng đủ diện tích, đúng hạng đất, loại đất, vị trí, số hiệu và tình trạng đất như đã thỏa thuận.
- Giao giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng

Việc quy định quyền và nghĩa của bên chuyển nhượng nhằm bảo vệ quyền và lợi ích của người nhận chuyển nhượng, nhằm đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng một cách nghiêm túc, tránh tranh chấp.

****Quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất***

Theo quy định tại Điều 702 Bộ luật dân sự 2005, bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có các quyền sau:

- Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có quyền yêu cầu bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao cho mình giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất;
- Yêu cầu bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao đủ diện tích, đúng hạng đất, loại đất, vị trí, số hiệu và tình trạng đất như đã thỏa thuận;

- Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất được chuyển nhượng;

- Được sử dụng đất theo đúng mục đích, đúng thời hạn.

Từ quy định trên, chúng ta thấy quyền yêu cầu bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao đủ diện tích đúng hạng đất, đúng loại đất, đúng vị trí, đúng tình trạng như đã thỏa thuận trong hợp đồng và giao cho mình toàn bộ giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tương ứng với nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đặc điểm của quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chấm dứt việc sử dụng đất của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời thiết lập quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, pháp luật quy định người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích chuyển nhượng. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn là nghĩa vụ của Nhà nước để qua đó Nhà nước thực hiện quyền quản lý của mình, đồng thời đảm bảo quyền của người sử dụng đất. Qua đó, người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đủ cơ sở pháp lý khi thực hiện quyền của mình mà pháp luật cho phép như chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.

* Nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Theo quy định tại Điều 701 Bộ luật dân sự 2005, bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có các nghĩa vụ sau:

- Trả đủ tiền, đúng thời hạn và đúng phương thức thanh toán như đã thỏa thuận cho bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

- Đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

- Bảo đảm quyền của người thứ ba đối với đất chuyển nhượng;

- Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trong các nghĩa vụ trên, nghĩa vụ trả đủ tiền, đúng thời hạn và đúng phương thức đã thỏa thuận cho bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nghĩa vụ cơ bản nhất của bên nhận chuyển nhượng, nó phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nghĩa vụ này tương ứng với quyền của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối với nghĩa vụ bảo đảm quyền của người thứ ba về việc sử dụng đất, pháp luật quy định cho cả bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng. Các nghĩa vụ còn lại về mặt bản chất là nghĩa vụ của người sử

dụng đất, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất đã vô hình chung cùng chuyển nhượng cả nghĩa vụ này cho người nhận chuyển nhượng, hay nói cách khác các nghĩa vụ này là nghĩa vụ phái sinh từ nghĩa vụ của người chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho người nhận chuyển nhượng. Riêng nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và nộp lệ phí trước bạ, lệ phí địa chính theo quy định của pháp luật được phát sinh trên cơ sở quản lý nhà nước về quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đó bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có trách nhiệm đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời họ phải nộp lệ phí trước bạ, lệ phí địa chính để bù đắp cho Nhà nước những chi phí dùng cho công tác quản lý nhà nước về đất đai và đăng ký quyền sử dụng đất.

2.3.8. Trình tự thủ tục trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

Theo điều 60,61,79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT)

Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm có:

- Hợp đồng, văn bản về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
- Bản gốc giấy chứng nhận đã cấp;
- Văn bản chấp thuận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư;
- Văn bản của người sử dụng đất đồng ý cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển nhượng đối với trường hợp chuyển nhượng bằng tài sản gắn liền với đất mà chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng thời là người sử dụng đất.

Cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản khác gắn liền với đất; cấp, cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận là văn phòng đăng ký đất đai. Nơi chưa thành lập văn phòng đăng ký đất đai thì văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh tiếp nhận hồ sơ đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài; văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện tiếp nhận hồ sơ đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư có nhu cầu nộp hồ sơ tại ủy ban nhân dân cấp xã thì ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả. Trường hợp đăng kí biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất; cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, ủy ban nhân dân cấp xã phải chuyển hồ sơ đến văn phòng đăng kí đất đai.

Thời gian thực hiện đăng kí, cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không quá 10 ngày

Trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến thủ tục hành chính thì việc trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thực hiện sau khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp giấy chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định; trường hợp được miễn nghĩa vụ tài chính liên quan đến thủ tục hành chính thì trả kết quả sau khi nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác định được miễn nghĩa vụ tài chính.

2.3.9 Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

- *Các nguyên tắc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

Trong mỗi lĩnh vực khác nhau có những nguyên tắc khác nhau, nó trở thành những yếu cầu bắt buộc, chỉ đạo trong xây dựng và thực hiện lĩnh vực mà nó điều chỉnh. Để đảm bảo quyền và lợi ích của các bên xảy ra tranh chấp thì việc giải quyết phải tuân thủ các nguyên tắc sau:

Nguyên tắc của luật đất đai là tôn trọng các quyền của người sử dụng đất. Quá trình giải quyết tranh chấp phải đảm bảo cho quyền và lợi ích của người sử dụng đất

Theo Luật đất đai 2013 thì một trong những nội dung quan trọng của công tác quản lý nhà nước về đất đai là việc giải quyết tranh chấp đất đai khi có đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ giải quyết các mâu thuẫn tranh chấp cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ giải quyết các mâu thuẫn, tranh chấp đó để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Tại điều 202 LDD 2013 quy định hòa giải hoặc giải quyết tranh chấp đất đai: “Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hòa giải hoặc giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hòa giải ở cơ sở”

Thứ nhất, việc giải quyết tranh chấp đất đai nhằm mục đích ổn định tình hình kinh tế - xã hội, tạo điều kiện cho lao động ở nông thôn có việc làm phù hợp với quá trình chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất và cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa

Thứ hai, nguyên tắc tuân thủ pháp luật và công lý

Quá trình giải quyết các tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cần phải tuân thủ các quy định về trình tự thủ tục thẩm quyền giải quyết vụ việc mà pháp luật quy định...tránh tình trạng để tranh chấp kéo dài, làm ảnh hưởng đến tâm lý và quyền lợi của các bên. Khi xét xử, tòa án nhân dân nhà nước để đảm bảo công lý, bảo vệ quyền con người, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân. Phán quyết của tòa án đòi hỏi phải đảm bảo tính chính xác, khách quan, toàn diện, đúng pháp luật nhằm bảo vệ công lý, bảo vệ quyền, lợi ích chính đáng của các bên có liên quan.

- *Trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hòa giải hoặc giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hòa giải ở cơ sở. Trường hợp không hòa giải được thì gửi đơn đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp. Nếu không hòa giải giải được nữa thì có thể gửi đơn khởi kiện lên Tòa án nhân dân cấp huyện nơi có đất. Khi nhận được yêu cầu, trong vòng 45 ngày thì UBND cấp xã phải có trách nhiệm tổ chức phiên hòa giải. Nếu hòa giải không thành thì lập biên bản hòa giải không thành và hướng dẫn các bên gửi đơn đến cơ quan có thẩm quyền tiếp theo.

- *Về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai: Tòa án nhân dân hoặc ủy ban nhân dân có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai*

Tòa án nhân dân sẽ có thẩm quyền giải quyết 03 trường hợp:

+ Đương sự có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đương sự có một trong các giấy tờ về đất quy định tại điều 100 LDD 2013 bao gồm:

+ Tranh chấp đất đai đương sự không có Giấy chứng nhận hoặc không có các giấy tờ về đất theo Điều 100 LDD 2013 và đương sự lựa chọn Tòa án để giải quyết;

Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giải quyết khi thuộc các trường hợp

+ Tranh chấp đất đai đương sự không có Giấy chứng nhận;

+ Tranh chấp đất đai mà đương sự không có các giấy tờ về đất như đã nêu trên. So với LDD 2013 thì đây là điểm mới về thủ tục giải quyết tranh chấp.

2.4. Những hạn chế, bất cập của pháp luật và thực trạng áp dụng những quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

Thực trạng về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở:

- Khi chuyển nhượng đất ở thường viết tay sang quyền sử dụng đất mà không theo một quy định nào của pháp luật do vậy dẫn đến tình trạng khi tranh chấp đất ở không có căn cứ để các cấp chính quyền giải quyết.

- Đất chưa có bìa đồ đã làm hợp đồng sang nhượng cho nhau không theo một quy định nào của pháp luật

- Một số người dân chưa hiểu thế nào là quyền sử dụng đất ở của công dân theo quy định của pháp luật.

Đó là những thực trạng về chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở hiện nay ở một số nơi. Từ cơ sở trên em xin nêu cụ thể những hạn chế, bất cập của pháp luật và thực tiễn thi hành pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.

2.4.1. Những hạn chế, bất cập của pháp luật và thực tiễn thi hành pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

Theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013 có giấy chứng nhận là một trong những điều kiện bắt buộc để người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở. Như vậy, GCN QSDĐ ở là chứng thư pháp lý quan trọng để chứng minh quyền của một người với một mảnh đất cụ thể là có căn cứ pháp lý. Đồng thời GCN QSDĐ ở còn là điều kiện để người sử dụng đất ở hợp pháp được Nhà nước bảo vệ quyền và lợi ích khi tham gia các giao dịch về QSDĐ ở. Như vậy, hiện nay việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở khi đất chưa được cấp giấy chứng nhận không được pháp luật cho phép. Tuy nhiên, việc cấp GCN QSDĐ ở nhiều nơi còn chậm vì nhiều lý do khác nhau, trong đó có nguyên nhân rất lớn từ người có trách nhiệm trong thực hiện việc cấp GCN QSDĐ. Sự chậm trễ này ảnh hưởng rất lớn đến việc thực hiện quyền chuyển nhượng QSDĐ ở của người sử dụng đất. Để khắc phục tình trạng trên người có trách nhiệm trong thực hiện việc cấp GCN QSDĐ ở cần phải đẩy nhanh việc cấp GCN QSDĐ ở tạo cơ sở pháp lý cho họ thực hiện quyền CNQSDĐ; tăng cường vai trò giám sát của các cơ quan dân cử, tổ chức chính trị xã hội và truyền thông trong suốt quá trình thực hiện cấp GCN QSDĐ ở; xử lý nghiêm minh những vi phạm trong thực hiện cấp GCN QSDĐ ở

Xét trên góc độ pháp lý, việc chuyển nhượng đất khi chưa có giấy chứng nhận sẽ có những rủi ro, hạn chế như: khó xác minh nguồn gốc đất, đất không đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận, không được đền bù khi bị thu hồi, không thể chấp vay vốn được, khó bán lại.

2.4.2. Những hạn chế, bất cập của pháp luật và thực tiễn thi hành pháp luật về chủ thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.

Những năm gần đây sự gia tăng về mức độ, quy mô và số lượng giao dịch chuyển nhượng QSDĐ ở thì các chủ thể tham gia hoạt động chuyển nhượng trên thị trường ngày càng đa dạng. Pháp luật luôn được sửa đổi, bổ sung nhằm đáp ứng yêu cầu chuyển nhượng QSDĐ ở của các chủ thể. Bên cạnh những yếu tố tích cực, pháp luật hiện hành và thực tiễn thi hành pháp luật về lĩnh vực này còn nhiều những hạn chế, thiếu sót sau đây:

Thứ nhất, chủ thể chuyển nhượng QSDĐ ở pháp luật quy định còn hẹp hơn rất nhiều so với chủ thể được mua bán, chuyển nhượng nhà, công trình xây dựng và các tài sản khác gắn liền với đất, chưa đảm bảo “thống nhất một cách tương đối” chủ sử dụng đất ở là chủ sở hữu tài sản trên đất và ngược lại chủ sở hữu tài sản trên đất thì có nhiều quyền “định đoạt” QSDĐ ở. Việc hạn chế về chủ thể chuyển nhượng QSDĐ ở đã hạn chế quyền tự do, tự chủ linh hoạt việc định đoạt tài sản đất ở trong kinh doanh; tạo nên sự thiếu thống nhất trong giao dịch, phức tạp về thủ tục hành chính, bởi lẽ mua bán nhà, công trình xây dựng gắn liền với quyền sử dụng đất ở thì tất yếu dẫn đến sự chuyển giao quyền sử dụng đất ở. Cần phải mở rộng cho phép chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng được bán nhà, công trình xây dựng thì đồng thời được chuyển nhượng QSDĐ ở nhưng giá đất chuyển nhượng là khác nhau đối với từng chủ thể giao dịch.

Thứ hai, pháp luật hiện hành chưa có chế tài đủ mạnh để xử lý, ngăn chặn những hành vi vi phạm pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ ở. Theo quy định thì các sàn giao dịch bất động sản không được tham gia đầu tư, mua bán đất ở. Tuy nhiên, trên thực tế có không ít sàn giao dịch bất động sản vẫn thực hiện hành vi nhận chuyển nhượng hoặc góp vốn với chủ đầu tư để kinh doanh đất ở. Sau đó các sàn giao dịch bán, chuyển nhượng lại cho tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng để kiếm lời.⁹

2.4.3. Những hạn chế, bất cập của pháp luật và thực tiễn thi hành pháp luật về quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trong pháp luật dân sự quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia quan hệ CNQSDĐ ở tương đối đầy đủ, nó thể hiện hai mặt của một vấn đề và luôn có sự tương xứng nhau, quyền của bên này tương ứng với nghĩa vụ của bên kia. Việc quy định này nhằm đảm bảo quyền và lợi ích của các bên khi tham gia quan hệ chuyển nhượng. Bên cạnh những mặt tích cực quy định pháp luật và được thực hiện thực tiễn vẫn còn tồn tại những hạn chế ở những điểm sau:

Thứ nhất, quyền và nghĩa vụ của các bên chuyển nhượng QSDĐ ở chưa được quy định rõ ràng, chưa bao quát hết những trường hợp cụ thể và chủ yếu chỉ được đề cập ở BLDS mà không được quy định rõ ràng trong pháp luật chuyên ngành về đất đai. Dẫn đến có rất nhiều trường hợp các bên chuyển nhượng QSDĐ ở không thực hiện nghĩa vụ hoặc vượt quá quyền hạn mà pháp luật cho phép.

Thứ hai, pháp luật quy định quyền và nghĩa vụ của các bên nhưng không có biện pháp bảo đảm bằng việc ban hành các quy phạm chế tài cụ thể khi các bên vi phạm nghĩa vụ hoặc lạm quyền.

2.4.4. Những hạn chế, bất cập của pháp luật và thực tiễn thi hành pháp luật về trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.

Khi thực hiện những trình tự thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có được thực hiện và thực hiện một cách nhanh chóng hay không phụ thuộc rất lớn và công tác làm thủ tục. Các giao dịch về đất đai phức tạp hơn so với các tài sản khác. Thủ tục hành chính theo cơ chế “một cửa” song về cơ bản ở nhiều địa phương vẫn giữ cung cách làm việc cũ quan liêu, cửa quyền những nhiều. Do vậy cần kết hợp nhiều biện pháp khắc phục tình trạng trên như xây dựng hòm thư góp ý trong các cơ quan hành chính Nhà nước; có chính sách tiền lương thỏa đáng, xử lý nghiêm khắc các hành vi vi phạm pháp luật của cán bộ công chức nhà nước vi phạm pháp luật về CNQSDĐ ở...

CHƯƠNG III

GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở.

3.1. Kiến nghị hoàn thiện quy định pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

3.1.1 Hoàn thiện quy định pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở là sự thỏa thuận trên cơ sở bình đẳng giữa người mua và người bán. Tuy nhiên, trong quá trình tham gia đàm phán, ký kết các bên vẫn thường mắc phải một số lỗi dẫn đến những rủi ro cho quá trình thực hiện chuyển nhượng. Trên cơ sở đó việc sửa đổi, bổ sung chế định pháp luật để phù hợp với điều kiện, hoàn cảnh thực tế và định hướng phát triển kinh tế, xã hội của đất nước. Từ đó đưa ra kiến nghị hoàn thiện pháp luật về HĐCNQSDĐ ở bao gồm:

Một là, đẩy mạnh cải cách nền hành chính nhà nước mà trọng tâm là cải cách bộ máy hành chính, tinh giảm bộ máy, làm cho bộ máy gọn nhẹ và hoạt động có hiệu quả, đơn giản hóa các thủ tục hành chính trong quản lý nhà nước về đất đai, chú trọng tới đổi mới tổ chức và hoạt động của các cơ quan nhà nước trực tiếp quản lý về đất đai từ trung ương tới địa phương: Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XII của Đảng Cộng sản Việt Nam nhấn mạnh “tiếp tục hoàn thiện hệ thống pháp luật, cơ chế, chính sách để thị trường bất động sản vận hành thông suốt, phù hợp quy luật cung cầu nhằm khai thác, sử dụng tiết kiệm, có hiệu quả nguồn lực từ đất đai và tài sản, kết cấu hạ tầng trên đất, ngăn ngừa đầu cơ, lãng phí”¹⁰. Quan điểm chỉ đạo của Đảng được cụ thể hóa trong các quy định pháp luật về thị trường bất động sản nói chung, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nói riêng.

Hai là, Luật đất đai luôn có mối quan hệ mật thiết với các ngành khác như luật Dân sự, luật bảo vệ môi trường, luật ngân hàng... Trong mối quan hệ này, các quy phạm pháp luật, các ngành luật có mối quan hệ tương tác lẫn nhau, thúc đẩy nhau cùng phát triển. Và quyền sử dụng đất lại là đối tượng điều chỉnh của nhiều ngành luật khác nhau, mỗi ngành luật có thể đề cập đến những quan hệ pháp luật hoặc khía cạnh riêng nhưng về cơ bản vẫn khó tránh khỏi sự trùng lặp, xung đột. Do vậy, đổi mới và hoàn thiện pháp luật Dân sự và Luật đất đai nói

chung và pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ ở nói riêng phải đặt trong mối quan hệ hữu cơ giữa cả hệ thống pháp luật

Cần sửa đổi BLDS năm 2015 theo hướng bổ sung quy định đối với từng hoạt động về quyền sử dụng đất, bao gồm “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở”.

Cần sửa đổi Luật Đất đai năm 2013 theo hướng sau:

- Xác định cụ thể quyền và nghĩa vụ của các bên trong tranh chấp đất đai để tránh làm cản trở quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc quy định cụ thể này sẽ giúp giải quyết tình trạng khó khăn trong việc xác định như thế nào là “đất không có tranh chấp” và không ảnh hưởng rất lớn đến quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người có quyền sử dụng đất.

- Quy định cụ thể điều kiện đối với từng phương thức chuyển quyền sử dụng đất. Việc tách riêng các điều kiện đối với từng phương thức chuyển quyền sử dụng đất khỏi các quy định về quyền và nghĩa vụ chung sẽ đảm bảo thuận tiện cho bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng xác định nội dung của hợp đồng.

Ba là, cần có sự tách biệt giữa “quyền sử dụng đất ở” với tư cách là “tài sản” với “hoạt động khai thác, sử dụng đất”. Có như vậy, đối tượng hợp đồng mới được định hình cụ thể, quy định pháp luật áp dụng đối với quyền sử dụng đất mới đảm bảo sự minh bạch, chặt chẽ và trọng tâm. Trên cơ sở đó, quy định pháp luật liên quan đến chế độ quản lý, sở hữu quyền sử dụng đất ở, chủ thể, quyền và nghĩa vụ của các bên trong HĐCNQSDĐ ở sẽ được xây dựng phù hợp và hiệu quả hơn.⁸

Bốn là, xuất phát từ nhu cầu hội nhập, nước ta đang trong quá trình đổi mới, thu hút đầu tư nước ngoài vào Việt Nam. Trong bối cảnh kinh tế hội nhập, Việt Nam đã trở thành thành viên chính thức của nhiều Tổ chức thương mại quốc tế, Hiệp định thương mại song phương và đa phương như WTO, TPP, ASEAN, ... Xu hướng toàn cầu hoá về thương mại đang dần dần xoá bỏ rào cản về biên giới, lãnh thổ. Trong quá trình đó Nhà nước ta đã có nhiều chính sách phù hợp bảo đảm môi trường pháp lý thông thoáng cho các tổ chức, các đơn vị kinh tế nước ngoài vào hợp tác đầu tư làm ăn tại Việt Nam, khuyến khích họ yên tâm hợp tác lâu dài. Do vậy, chính sách đất đai và thị trường quyền sử dụng đất cũng cần được điều chỉnh theo hướng vừa đảm bảo giá trị tài nguyên thiên nhiên của đất nước, vừa tạo môi trường thuận lợi cho các nhà đầu tư, trong đó có việc đảm bảo một nơi sinh sống ổn định khi các nhà đầu tư muốn hợp tác, gắn bó lâu

dài với Việt Nam. Chính sách quản lý và sử dụng đất ở vì thế cũng cần được điều chỉnh linh hoạt phù hợp với phát triển kinh tế đất nước.

3.1.2. Hoàn thiện quy định pháp luật về điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

- Điều kiện “giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

Thực tiễn giao dịch cũng như thực tiễn giải quyết tranh chấp đã và đang tồn tại những vướng mắc liên quan đến điều kiện về GCN QSD cơ bản như:

+ Thông tin của chủ sở hữu tài sản trên đất trong GCN QSDĐ

GCN QSDĐ không chỉ ghi nhận quyền của người sử dụng đất mà còn ghi nhận cả quyền của chủ sở hữu tài sản trên đất. Quy định về việc ghi thông tin về người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản trên đất theo hướng dẫn tại điểm a khoản 2 Điều 5 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT có thể dẫn đến tranh chấp nếu không có cơ chế quản lý chặt chẽ về hoạt động đăng ký đối với cả quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

Ví dụ, A là người sử dụng đất, B là chủ sở hữu nhà ở được xây dựng trên thửa đất đó. A chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho C (C không hề được A thông báo B là người chủ sở hữu tài sản trên đất). Giao dịch giữa A và C được coi là hợp pháp. Tuy nhiên quyền và lợi ích hợp pháp của cả B và C đều có thể bị ảnh hưởng bởi về nguyên tắc, người có quyền sử dụng đất hợp pháp có đầy đủ các quyền năng đối với đất, bao gồm cả hoạt động khai thác, sử dụng đất. Nhưng C lại bị hạn chế các quyền năng này bởi sự xuất hiện của B.

Về nội dung này, Khoản 1 Điều 95 LĐĐ 2013 quy định “*đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý ; đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu*”. Như vậy, đăng ký tài sản trên đất được hiểu như là quyền của chủ sở hữu và không có tính bắt buộc đối với người sử dụng đất. Để đảm bảo quyền lợi của mình, tránh rủi ro, chủ sở hữu tài sản trên đất, người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất buộc phải biết luật và tìm hiểu thông tin. Trường hợp này, quy định pháp luật được xây dựng trên cơ sở tương tác với ý thức pháp luật của người dân. Tuy nhiên, chính vì đòi hỏi sự tương tác nên trong quy định đã hàm chứa rủi ro.

Cấp GCN QSDĐ trong trường hợp “đất có tranh chấp”

Liên quan đến thủ tục cấp GCN QSDĐ, pháp luật chưa có hướng dẫn như thế nào là “đất có tranh chấp”, có phải là điều kiện để cơ quan có thẩm quyền từ

chối cấp GCN QSDĐ hay không. Do vậy, việc áp dụng pháp luật gặp nhiều khó khăn.

Kiến nghị:

Để đảm bảo quyền của chủ sở hữu tài sản trên đất và người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, pháp luật nên có hướng dẫn cụ thể về thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, đăng ký biến động đối với quyền sử dụng đất trong trường hợp người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản đối với đất; trách nhiệm cung cấp thông tin về quyền sử dụng đất, tài sản trên đất của người sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của người khác, yêu cầu bắt buộc phải điều chỉnh GCN QSDĐ khi có biến động về tài sản trên đất. Người sở hữu tài sản trên đất cũng có nghĩa vụ cung cấp thông tin cho bên mua tài sản, nếu xảy ra tranh chấp liên quan đến thông tin, lỗi sẽ thuộc người bán.

- Điều kiện “đất không có tranh chấp”

Quy định điều kiện “đất không có tranh chấp” đang có mâu thuẫn với lý luận về quyền sở hữu, quyền sử dụng đất. Chủ thể, nội dung, thời điểm phát sinh của tranh chấp đất đai (quyền sử dụng đất), ... chưa được pháp luật hiện hành làm rõ và giải thích cụ thể.

Kiến nghị:

Hướng dẫn cụ thể về “chủ thể” của “tranh chấp quyền sử dụng đất”. Trong quan hệ đất đai luôn có sự xuất hiện của cơ quan Nhà nước với tư cách vừa là đại diện chủ sở hữu, vừa là cơ quan quản lý Nhà nước và/hoặc người sử dụng đất. Bên cạnh đó, tranh chấp hay sai sót có thể xảy ra ở bất kỳ lĩnh vực nào, do vậy chủ thể của tranh chấp quyền sử dụng đất được hiểu là các bên trong quan hệ đất đai, không chỉ giới hạn ở người sử dụng đất.

Hướng dẫn về nội dung của tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất: Thông thường, trên đất thường có tài sản, vậy tranh chấp về tài sản trên đất có thuộc nội dung của “tranh chấp quyền sử dụng đất” hay không? Mặc dù quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là hai đối tượng độc lập, thuộc phạm vi điều chỉnh của các quy định pháp luật khác nhau, nhưng lại có mối quan hệ gắn kết không thể tách rời. Do vậy, để đảm bảo quyền, nghĩa vụ của các chủ thể có liên quan, chúng tôi đề xuất “tranh chấp tài sản trên đất” cũng thuộc nội dung của “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Thời điểm xác định tranh chấp đất đai: Pháp luật hiện hành không bắt buộc các bên phải thực hiện thủ tục xác nhận tình trạng “đất có tranh chấp” trước khi tiến hành giao dịch, cũng không quy định thời điểm phát sinh tranh

chấp đất đai là cơ sở để xác định vi phạm điều kiện chuyển quyền. Trường hợp hợp đồng đã có hiệu lực pháp luật mới phát hiện có tranh chấp đất đai, thì tranh chấp này sẽ không bị coi là “vi phạm điều kiện chuyển quyền”.⁸

3.1.3. Hoàn thiện quy định pháp luật về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

Pháp luật hiện hành chưa có quy định về khái niệm, nội dung HĐCNQSDĐ ở. Trong thực tiễn xét xử, nội dung hợp đồng quy định chưa rõ, chưa đầy đủ hoặc có thể dẫn đến nhiều cách hiểu khác nhau cũng là những nguyên nhân dẫn đến tranh chấp.

Kiến nghị :

Pháp luật nên quy định các thông tin cần thiết của HĐCNQSDĐ ở. Khi thiết lập giao dịch chuyển quyền sử dụng đất, đòi hỏi các chủ thể phải xác định được nội dung của hợp đồng đảm bảo các tiêu chí:

- Điều kiện giao kết của hợp đồng;
- Đảm bảo khả năng thực hiện của hợp đồng;
- Thông tin về đối tượng hợp đồng;
- Phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại;
- Cơ chế giải quyết tranh chấp

Pháp luật dân sự đã có quy định về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng nói chung, nhưng hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất lại có thêm những điều kiện riêng. Với những giao dịch phổ biến, đặc thù, phức tạp, lại tiềm ẩn nhiều nguy cơ tranh chấp như chuyển quyền sử dụng đất, pháp luật nên xây dựng các quy định cụ thể nhất có thể và giảm thiểu đến mức tối đa sự tham chiếu đến các ngành luật khác.

Pháp luật có thể không can thiệp vào tất cả các điều khoản, thỏa thuận của các bên, nhưng những thông tin cần thiết để đảm bảo hiệu quả thực hiện của hợp đồng và tránh xảy ra tranh chấp nên được luật hóa. Đảm bảo tiêu chí này, hợp đồng phải có các thông tin: Chủ thể, đối tượng hợp đồng, giá cả, ... Nếu không có các thông tin này, thì sẽ không có cơ sở để thực hiện hợp đồng. Đặc biệt, trong HĐCNQSDĐ ở, thông tin về đối tượng hợp đồng cần được ghi cụ thể, bao gồm: Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp, diện tích, tứ cận, ranh giới, thời hạn, mục đích sử dụng, các giấy tờ chứng minh nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước, quyền địa dịch (nếu có), ...

Quy định về quyền và nghĩa vụ các bên: ngoài quy định về quyền và nghĩa vụ các bên trong HĐCNQSDĐ và mẫu hợp đồng thuộc phạm vi điều

chính của pháp luật kinh doanh bất động sản, BLDS 2015 và LĐĐ 2013 không quy định về quyền và nghĩa vụ các bên trong HĐCNQSDĐ và các loại hợp đồng về quyền sử dụng đất khác trong giao dịch dân sự nói chung. Đây là thiếu sót cần được bổ sung, hoàn thiện trong các quy định pháp luật hiện hành. Mục tiêu tối thượng của pháp luật không chỉ là điều chỉnh các quan hệ xã hội, mà còn là để các quy định đó hòa nhập với hơi thở của cuộc sống. Để đạt được điều đó, thì pháp luật nên được tạo dựng ở những nơi tập trung, dễ thấy, dễ nhận biết, xuất phát từ và đáp ứng được nhu cầu của người dân. Quy định về quyền và nghĩa vụ là căn cứ pháp lý quan trọng để điều chỉnh và đảm bảo vận hành các giao dịch dân sự nói chung, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng đúng trật tự, an toàn, tránh rủi ro, đồng thời là cơ sở để xác định trách nhiệm các bên trong trường hợp xảy ra tranh chấp. Do vậy, pháp luật nên bổ sung quy định này theo hướng tiếp thu các quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản, dân sự, đất đai, nhà ở, ... để xây dựng khung pháp lý “mẫu” về quyền và nghĩa vụ các bên trong HĐCNQSDĐ ở.

3.1.4. Hoàn thiện quy định pháp luật về thực hiện hợp đồng và các biện pháp xử lý vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

Pháp luật hiện hành không có quy định riêng về thực hiện HĐCNQSDĐ ở. Do vậy, các quy định của pháp luật dân sự sẽ được áp dụng để điều chỉnh đối với hợp đồng này. Trên cơ sở phân tích quy định của BLDS 2015, pháp luật thương mại và một số ngành luật khác có liên quan, em đề xuất hướng hoàn thiện pháp luật như sau:

3.1.4.1. Hoàn thiện quy định pháp luật liên quan đến biện pháp bảo đảm thực hiện hợp đồng

** Hậu quả pháp lý của các biện pháp bảo đảm trong trường hợp hợp đồng vô hiệu và hủy bỏ hợp đồng*

Liên quan đến hậu quả pháp lý của các biện pháp bảo đảm trong trường hợp hủy bỏ hợp đồng và hợp đồng vô hiệu, có thể xảy ra hai trường hợp:

- Hợp đồng bị hủy bỏ do bị tuyên vô hiệu, các biện pháp bảo đảm thực hiện vẫn có giá trị hiệu lực;

- Hợp đồng bị hủy bỏ do thỏa thuận hoặc do một bên vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ, các biện pháp bảo đảm hợp đồng sẽ chấm dứt. Nhưng có một số điểm chưa hợp lý trong quy định trên như sau:

Đối với trường hợp hợp đồng bị hủy bỏ do vi phạm các điều kiện cấm của pháp luật nhưng chưa có quyết định tuyên vô hiệu của tòa án và bị cơ quan chức

năng khác phát hiện những dấu hiệu vi phạm, buộc hai bên phải thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng, thì việc không thừa nhận giá trị hiệu lực của các biện pháp bảo đảm thực hiện hợp đồng sẽ có thể dẫn đến việc không đảm bảo quyền lợi của bên nhận bảo đảm. Nếu bên nhận bảo đảm thực hiện hợp đồng muốn bảo vệ quyền lợi của mình, họ buộc phải chọn phương án làm đơn yêu cầu tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu. Hợp đồng vô hiệu và hủy bỏ hợp đồng đều dẫn đến hậu quả “không công nhận hợp đồng”. Nếu thừa nhận giá trị độc lập tương đối của các biện pháp bảo đảm hợp đồng khi hợp đồng vô hiệu. Vì vậy kiến nghị pháp luật cũng nên áp dụng quy định tương tự đối với trường hợp hủy bỏ hợp đồng.

** Pháp luật nên có quy định giới hạn giá trị phạt cọc tối đa tương đương giá trị quyền sử dụng đất để đảm bảo khả năng thực thi của quy định phạt cọc*

Pháp luật hiện hành không quy định giới hạn giá trị đặt cọc và phạt cọc, dẫn đến một số trường hợp giá trị phạt cọc có thể cao hơn giá trị tài sản chuyển nhượng.

Ví dụ, A đặt cọc cho B 2 tỷ đồng để đảm bảo nghĩa vụ giao kết HĐCNQSDĐ ở (giá trị của quyền sử dụng đất là 3 tỷ), đồng thời yêu cầu B cam kết quyền sử dụng đất đảm bảo đầy đủ các điều kiện và được phép chuyển nhượng. Sau khi nhận tiền cọc, B không thực hiện việc giao kết và đề nghị hoàn trả tiền đặt cọc cho A. A yêu cầu B phải chịu phạt cọc với tổng số tiền 4 tỷ đồng (lớn hơn giá trị thực của quyền sử dụng đất tại thời điểm tranh chấp 1 tỷ đồng). B không đồng ý chịu phạt cọc với lý do thỏa thuận đặt cọc thực chất là hợp đồng vay tiền. Trong trường hợp này, nếu B không đưa ra được chứng cứ chứng minh “thỏa thuận đặt cọc” là giả tạo, được xác lập nhằm che giấu “hợp đồng vay tiền”, thì B phải chịu phạt cọc theo quy định của pháp luật dân sự.

Để đảm bảo đúng vai trò của các biện pháp bảo đảm là bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ/ hợp đồng chính. Kiến nghị giá trị phạt tối đa của các biện pháp bảo đảm nên được giới hạn trong phạm vi nghĩa vụ chính. Đối với hợp đồng mua bán, giá trị của tài sản bảo đảm và phạt vi phạm nghĩa vụ bảo đảm nên được giới hạn ở mức tối đa bằng giá trị tài sản là đối tượng của hợp đồng.

3.1.4.2. Hoàn thiện pháp luật về phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại

Đối với thỏa thuận phạt vi phạm, khoản 3 Điều 422 BLDS 2005 quy định “*Nếu không thỏa thuận trước về mức bồi thường thiệt hại thì phải bồi thường toàn bộ thiệt hại. Trong trường hợp các bên không có thỏa thuận về bồi thường thiệt hại thì bên vi phạm nghĩa vụ chỉ phải nộp tiền phạt vi phạm*”. Khoản 3 Điều 418 BLDS 2015 quy định lại trường hợp thỏa thuận phạt vi phạm và

BTTH “*Trường hợp các bên có thỏa thuận về phạt vi phạm nhưng không thỏa thuận về việc vừa phải chịu phạt vi phạm và vừa phải bồi thường thiệt hại thì bên vi phạm nghĩa vụ chỉ phải chịu phạt vi phạm*”.

Về thỏa thuận phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại: Để giải quyết những bất cập này, đề xuất BLDS năm 2015 nên tiếp thu quy định tại khoản 2 Điều 307 LTM 2005 “*Trường hợp các bên có thỏa thuận phạt vi phạm thì bên bị vi phạm có quyền áp dụng cả chế tài phạt vi phạm và buộc bồi thường thiệt hại, trừ trường hợp luật này có quy định khác*” hoặc bỏ quy định “*Trường hợp các bên có thỏa thuận về phạt vi phạm nhưng không thỏa thuận về việc vừa phải chịu phạt vi phạm và vừa phải bồi thường thiệt hại thì bên vi phạm nghĩa vụ chỉ phải chịu phạt vi phạm*” tại đoạn 2 khoản 3 Điều 418 BLDS năm 2015.

Về “vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ”: Hậu quả của hành vi “vi phạm cơ bản” và “vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ” giống nhau, đều “*làm cho bên kia không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng*”. Vậy nên chẳng pháp luật dân sự và pháp luật thương mại có quy định chung là “vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ”

Về vấn đề hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Trong thực tiễn xét xử, mặc dù hợp đồng vô hiệu không phát sinh trách nhiệm pháp lý giữa các bên liên quan, nhưng nội dung thỏa thuận trong hợp đồng vô hiệu vẫn là căn cứ và cơ sở để xác định lỗi, trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

3.1.5. Hoàn thiện pháp luật về giá đất

Đối với nền kinh tế thị trường tại Việt Nam, các quy định pháp luật chịu sự chi phối của hàng loạt quy luật xã hội như quy luật cung cầu, quy luật giá cả, quy luật cạnh tranh..., do đó quy định trong việc xác định giá đất cũng phản ánh đúng các quy luật của nền kinh tế.

Giá đất cần thể hiện đúng thước đo giá trị tài sản và là một công cụ vĩ mô phân phối nguồn lực tài chính giữa nhà nước và người sử dụng đất. Nếu giá đất do Nhà nước đưa ra quá thấp, người dân không chấp nhận, tất yếu sẽ dẫn đến các khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai, không chịu di dời khỏi mảnh đất bị thu hồi...gây ra những hậu quả phải tốn nhiều thời gian, nhân lực và tiền bạc để giải quyết. Do đó, việc hoàn thiện quy định pháp luật định giá đất, làm thế nào để mức giá của Nhà nước quy định hài hòa cùng với nhu cầu của người dân là vấn đề vô cùng quan trọng.

Kiến Nghị:

Thứ nhất, hoàn thiện cơ chế về tổ chức và thực hiện định giá đất. Luật Đất đai năm 2013 được ban hành đã lần đầu tiên đề cập tới định giá đất độc lập khi quy định sự tham gia của các tổ chức tư vấn định giá đất độc lập vào hội đồng thẩm định giá. Tuy nhiên quy định này ít nhiều mang tính chất thủ tục, chỉ là một công đoạn cần phải có trước khi UBND cấp tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thực hiện các quyền quyết định giá đất của mình.

Do đó, cần thành lập một cơ quan định giá đất chuyên biệt độc lập, không thuộc bộ máy hành chính Nhà nước. Định giá bất động sản là lĩnh vực đòi hỏi tính chuyên nghiệp hóa cao, do vậy tiêu chuẩn đạo đức đầu tiên của mỗi định giá viên là sự độc lập, không chịu chi phối hay sức ép về tài chính hay quyền lực của bất kỳ cá nhân, tổ chức nào. Vì thế, ở nhiều nước phát triển, việc định giá tài sản hay bất động sản đều do các công ty tư vấn, các tổ chức trung gian thực hiện, để đảm bảo tính trung thực, khách quan của nguồn tin và kết quả định giá, đặc biệt là khi tình trạng “vừa đá bóng, vừa thổi còi” hay “thẩm quyền kép” vẫn là một vấn đề đáng lo ngại.

Quy định pháp luật hiện nay trao cho Ủy ban nhân dân tỉnh thẩm quyền quá lớn và việc duy trì một cơ quan Nhà nước vừa có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất lại vừa có thẩm quyền quyết định giá đất là chưa hợp lý. Thực tế cho thấy, hầu hết chủ thể có quyền sử dụng đất khi bị thu hồi đất đều cho rằng giá đất bồi thường được cơ quan có thẩm quyền quyết định là thấp hơn so với giá đất chuyển nhượng trên thị trường bất động sản. Khi có nhu cầu tái định cư, số tiền được bồi thường không đủ để chi trả, đây là lý do chính dẫn đến khó khăn khi tiến hành hoạt động giải phóng mặt bằng.

Giải pháp tối ưu nhất để khắc phục vấn đề này là thành lập một cơ quan chuyên biệt về định giá đất độc lập với cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai. Cơ quan này cũng cần được quy định cụ thể về cơ cấu tổ chức và nguyên tắc hoạt động, hay việc tuyển dụng đội ngũ cán bộ cho cơ quan này cũng cần phải tuân thủ chặt chẽ các điều kiện về chuyên môn, phẩm chất, đạo đức.

Các cơ quan định giá đất độc lập sẽ thực hiện những hoạt động cụ thể ở từng địa phương như xây dựng bảng giá đất trên địa bàn các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; xác định giá đất cụ thể đối với từng trường hợp pháp luật quy định tại Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; giải quyết các tranh chấp, khiếu kiện về giá đất; thực hiện quản lý đối với các hoạt động của tổ chức tư vấn định giá đất.

Các cơ quan này cũng có nghĩa vụ tuân thủ các nguyên tắc bảo đảm sự thống nhất trong việc định giá đất như phản ánh trung thực giá thị trường, nguyên tắc độc lập, khách quan của các chủ thể tư vấn, xác định giá đất, tuân thủ cơ chế kiểm tra, giám sát quy trình định giá đất, tăng cường sự giám sát, tính công khai trong quá trình định giá và có cơ chế xử lý những trường hợp định giá thiếu trung thực.

Đặc biệt, các cơ quan định giá đất cần thực hiện một cách khách quan các phương thức định giá đất, ví dụ trong trường hợp xác định giá đất tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi phải xác định theo phương thức giá đất được xác định dựa trên sự thoả thuận với chủ thể có quyền sử dụng đất, trường hợp không thoả thuận được về giá thì chủ thể bị thu hồi đất có quyền yêu cầu cơ quan thẩm định xác định giá đất, hoặc trường hợp một bên không đồng ý với giá cơ quan thẩm định đưa ra thì có quyền yêu cầu cơ quan thẩm định khác thẩm định lại giá đất tính bồi thường... Có như vậy, hoạt động định giá đất mới đảm bảo được tính khách quan, minh bạch và giá đất do cơ quan định giá đất xác định sẽ phản ánh đúng giá trị của thị trường.

Thứ hai, cần có quy định cụ thể hơn về tổ chức tư vấn định giá đất.

Đất đai là một loại tài sản đặc biệt thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước quản lý giá theo quy định của Luật Quản lý giá. Do đó, định giá đất có thể được xem là một nghề; tổ chức có chức năng tư vấn giá đất phải là tổ chức nghề nghiệp có tính độc lập về chuyên môn, nghiệp vụ và thực hiện dịch vụ một cách độc lập. Tuy nhiên, pháp luật Việt Nam hiện nay vẫn chưa có những quy định cụ thể về các nguyên tắc, chuẩn mực, phẩm chất và kỹ năng cần có của các chủ thể thực hiện công việc xác định giá đất hay cơ chế giám sát, đánh giá chất lượng của hoạt động tư vấn định giá đất.

Kết quả định giá của các chủ thể này có ý nghĩa vô cùng quan trọng vì từ đó, Nhà nước sẽ thẩm định và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt về giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Do đó, quy định về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật đánh giá chất lượng dịch vụ tư vấn định giá đất cũng là vấn đề cần được quan tâm, pháp luật cần bổ sung các quy định về vấn đề này để chuyên nghiệp hóa dịch vụ tư vấn xác định giá đất.

Hơn nữa, Việt Nam chưa có một khung pháp lý chặt chẽ cho hoạt động của các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ định giá đất khi các quy định pháp luật còn chông chéo. Đơn cử như có doanh nghiệp cung cấp dịch vụ định giá theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và quy định cụ thể của Bộ Xây

dựng, trong khi đó một số khác lại hoạt động theo các quy định cụ thể của Bộ Tài chính. Hay Khoản 3 Điều 114 Luật Đất đai 2013 quy định: “Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để tư vấn xác định giá đất cụ thể” nhưng không quy định rõ trường hợp nào phải thuê, tạo nên sự không đồng nhất trong thực tiễn thực hiện. Chính vì vậy, cần rà soát và đồng bộ lại tất cả các quy định pháp luật về định giá đất và cụ thể hoá những quy định này, quy định chi tiết các trường hợp phải thuê tổ chức tư vấn định giá.

Thứ ba, cần xây dựng hệ thống thông tin, dữ liệu định giá đất, xây dựng cơ chế xác định giá đất trên thị trường và quy định về chủ thể công bố giá thị trường theo từng thời điểm.

Ngày nay, cùng với sự phát triển của khoa học công nghệ, thông tin đất đai điện tử là thành phần quan trọng không thể thiếu trong thị trường kinh doanh hiện đại. Đảng và Nhà nước đã có quan điểm chỉ đạo ưu tiên đầu tư xây dựng cơ sở dữ liệu, hạ tầng thông tin về đất đai và các tài sản gắn liền với đất theo hướng hiện đại, công khai, minh bạch, đa mục tiêu; từng bước chuyển sang giao dịch điện tử trong lĩnh vực đất đai.

Hơn thế nữa, các thông tin trong cơ sở dữ liệu điện tử phải thường xuyên được cập nhật, theo sát thị trường đất đai ở các địa phương. Xây dựng một cơ sở dữ liệu và hệ thống thông tin hoàn chỉnh sẽ góp phần tạo ra môi trường thông tin công khai và minh bạch, hỗ trợ cơ quan Nhà nước rất nhiều trong quản lý đất đai, giúp người dân tiếp cận và nắm bắt được các chính sách pháp luật một cách nhanh chóng, hạn chế được những vi phạm pháp luật và tranh chấp xảy ra trong lĩnh vực đất đai.

Thứ tư, nâng cao hiệu quả công tác thanh tra, kiểm tra hoạt động định giá đất tại các địa phương, từ đó đòi hỏi nâng cao năng lực, trình độ, phẩm chất và đạo đức của đội ngũ định giá viên.

Trước hết, cơ quan có thẩm quyền phải xác định cụ thể các điều kiện tuyển dụng và thường xuyên tiến hành những đợt tập huấn kỹ năng cũng như chuyên môn nghiệp vụ cho đội ngũ định giá viên. Từ đó, xây dựng cơ sở để hoạt động thanh tra, kiểm tra tài chính đất đai và công tác định giá đất ở các địa phương hoạt động hiệu quả. Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát quá trình định giá đất ở các địa phương một cách thường xuyên và chuyên nghiệp, nghiên cứu việc thanh tra đột xuất trong quá trình thực hiện những dự án trọng điểm. Từ đó, kịp thời phát hiện và xử lý những hành vi vi phạm trong xây dựng, thi hành các chế tài xử phạt tương ứng với mức độ nghiêm trọng của mỗi hành vi.⁵

KẾT LUẬN

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói chung và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nói riêng là một bộ phận vô cùng quan trọng trong hệ thống pháp luật Việt Nam. Việc lựa chọn “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật Việt Nam” làm đề tài khóa luận tốt nghiệp vừa có những thuận lợi, vừa là thử thách đối với em. Qua tìm hiểu và nghiên cứu những vấn đề lý luận và thực tiễn về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở trong pháp luật dân sự Việt Nam, em rút ra một số kết luận sau đây:

- Trong điều kiện nền kinh tế thị trường, các quan hệ kinh tế vận động không ngừng đòi hỏi các pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở cũng phải thường xuyên sửa đổi, bổ sung đáp ứng các yêu cầu mới của xã hội.

- Cần có quy định thống nhất đối với việc cấp giấy chứng nhận cho hai loại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản có trên đất. Nên thống nhất quan điểm tài sản gắn liền với đất là hệ quả đầu tư của người sử dụng đất. Do vậy chỉ cần cấp một loại giấy tờ cho khối tài sản thống nhất nói trên để giảm bớt thủ tục hành chính với nhiều quy định rườm rà tốn kém cho Nhà nước và người sử dụng đất.

- Hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước tiên cần tiến hành song song với việc tiếp tục cải cách thủ tục hành chính. Đơn giản hóa các thủ tục hành chính liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với việc đào tạo, bồi dưỡng đội ngũ cán bộ, đặc biệt là cán bộ làm công tác địa chính.

- Từ việc phân tích những hạn chế, bất cập của pháp luật và thực trạng áp dụng những quy định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, em nhận thấy còn nhiều điểm bất cập, chưa hợp lý trong quy định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở. Trên cơ sở đó, em có đề xuất, kiến nghị một số phương hướng và giải pháp để bổ sung, sửa đổi pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở trong tình hình hiện nay.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Luật dân sự 2015
2. Đại Việt sử ký toàn thư, tập 3 (1968, NXB Khoa Học, Hà Nội)
3. Giáo trình luật dân sự Việt Nam, Tập II, Trường Đại học Luật Hà Nội
4. Hồng Đức thiện chính thư (1479)
5. <http://lapphap.vn/Pages/TinTuc/210707/Hop-dong-chuyen-nhuong-quyen-su-dung-dat.html>
6. Luật Đất đai 2003
7. Luật Đất đai 2013
8. Nguyễn Thùy Trang, năm 2007 “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở theo pháp luật hiện hành của Việt Nam*”, Luận án tiến sĩ luật học
9. Phạm Thị Thanh Vân, năm 2015 “*Chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở theo pháp luật Việt Nam*”, Luận văn thạc sĩ luật học
10. Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XII