

**VIỆN HÀN LÂM
KHOA HỌC XÃ HỘI VIỆT NAM
HỌC VIỆN KHOA HỌC XÃ HỘI**

VŨ THỊ HƯỜNG

**GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG
CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TỪ
THỰC TIỄN XÉT XỬ SƠ THẨM TẠI TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BÌNH TÂN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

HÀ NỘI – 2017

**VIỆN HÀN LÂM
KHOA HỌC XÃ HỘI VIỆT NAM
HỌC VIỆN KHOA HỌC XÃ HỘI**

VŨ THỊ HƯỜNG

**GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG
CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TỪ
THỰC TIỄN XÉT XỬ SƠ THẨM TẠI TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BÌNH TÂN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**Chuyên ngành : Luật Kinh tế
Mã số : 60.38.01.07**

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

**NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC
TS. HỒ NGỌC HIỂN**

HÀ NỘI – 2017

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
Chương 1: CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT.....	7
1.1. Khái niệm và đặc điểm của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ...	7
1.2. Tranh chấp và các phương thức giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	13
Chương 2: THỰC TRẠNG ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH TÂN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH.....	31
2.1. Tình hình giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.....	31
2.2. Thực trạng áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh	33
2.3. Những vướng mắc phát sinh khi giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	44
2.4. Nguyên nhân của những tồn tại, vướng mắc	51
Chương 3: PHƯƠNG HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI TÒA ÁN	56
3.1. Phương hướng hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	56
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án.....	62
KẾT LUẬN	71
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	73

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

BLDS	: Bộ luật Dân sự
BLTTDS	: Bộ luật Tố tụng dân sự
CNQSDĐ	: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất
HĐTP	: Hội đồng Thẩm phán
LĐĐ	: Luật Đất đai
QSDĐ	: Quyền sử dụng đất
TANDTC	: Tòa án nhân dân tối cao
TTDS	: Tố tụng dân sự
VADS	: Vụ án dân sự
VKSND	: Viện Kiểm sát nhân dân

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt không gì thay thế được, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hoá, xã hội, an ninh và quốc phòng. Đại hội Đảng lần thứ VI, tháng 12 năm 1986 đã đánh dấu bước ngoặt phát triển trong đời sống kinh tế – xã hội ở Việt Nam. Sự đổi mới trong tư duy kinh tế góp phần chuyển đổi từ nền kinh tế tập trung bao cấp sang kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa đã tạo nên diện mạo mới của đất nước, con người Việt Nam hôm nay. Một trong những đổi mới đó là đổi mới các chính sách, pháp luật đất đai. Luật Đất đai năm 1993, năm 2003 và 2013 lần lượt ra đời đã thể chế hóa các chính sách đất đai đã ban hành, đồng thời qui định và điều chỉnh các quan hệ kinh tế – xã hội theo hướng dài hạn. Nhờ những đột phá quan trọng trong các chính sách đất đai đã mang lại những thành tựu to lớn trong nông nghiệp, công nghiệp và tăng trưởng kinh tế ở Việt Nam trong 30 năm qua, góp phần giữ vững ổn định chính trị – xã hội.

Tuy nhiên, kinh tế thị trường phát triển kéo theo các quan hệ xã hội trở nên phức tạp hơn, nhu cầu sử dụng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất trở nên thường xuyên đồng thời cũng phát sinh nhiều tranh chấp giữa các bên tham gia vào các quan hệ dân sự. Trong những năm gần đây, số lượng các vụ án dân sự có liên quan đến tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất... luôn luôn tăng ảnh hưởng đến sự phát triển kinh tế, văn hóa, xã hội, an ninh trật tự của đất nước nói chung và ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao kết hợp đồng nói riêng. Thực tiễn xét xử của Tòa án các cấp cũng cho thấy đây là loại án khó giải quyết, từ việc áp dụng pháp luật, đánh giá chứng cứ... cũng như do tính

chất tranh chấp phức tạp của vụ án dẫn đến việc giải quyết còn kéo dài, khó khăn, lúng túng, các quan điểm về đường lối giải quyết tranh chấp vẫn còn trái ngược nhau dẫn đến số lượng án bị hủy, sửa ngày càng nhiều.

Vấn đề nghiên cứu tìm hiểu cũng như phân tích đánh giá các quy định của pháp luật Việt Nam về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và những vướng mắc qua thực tiễn xét xử là nội dung quan trọng để góp phần hoàn thiện cơ chế giải quyết tranh chấp hiện nay tại Tòa án. Đồng thời tìm ra phương hướng giải quyết nhằm hoàn thiện các quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là cần thiết, có ý nghĩa về mặt lý thuyết cũng như thực tiễn áp dụng pháp luật, hạn chế sai sót thường gặp trong quá trình giải quyết các tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời gian tới nhằm bảo vệ quyền và lợi ích tối đa của các bên khi tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chính vì thế tác giả chọn đề tài “Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ thực tiễn xét xử sơ thẩm tại Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh” để làm đề tài luận văn cao học luật của mình.

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Trong thời gian vừa qua, ở nước ta đã có nhiều công trình nghiên cứu bao gồm: sách chuyên khảo, sách tham khảo, bài tạp chí... về hợp đồng dân sự, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc lĩnh vực đất đai, cụ thể như:

- Hoàng Thế Liên (2013), *Bình luận khoa học Bộ luật dân sự năm 2005 (Tập 2), Phần thứ ba: Nghĩa vụ dân sự và hợp đồng dân sự*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội;

- Đỗ Văn Đại (2011), *Luật hợp đồng Việt Nam, Bản án và bình luận bản án*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội;

- Đỗ Văn Đại (2012), *Giao dịch và giải quyết tranh chấp giao dịch về quyền sử dụng đất*, Nxb Lao động;

- Tưởng Duy Lượng (2012), *Pháp luật dân sự và thực tiễn xét xử*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội...

Ngoài ra còn có các luận văn thạc sỹ nghiên cứu với các đề tài cụ thể như:

- Lương Khải Ân (2006), *Giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ thực tiễn Thành phố Hồ Chí Minh*, Luận văn Thạc sỹ Luật học, Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh;

- Nguyễn Thị Hạnh (2014), *Điều kiện có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật Việt Nam*, Luận văn Thạc sỹ Luật học, Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh;

- Nguyễn Đăng Khoa (2012), *Giải quyết tranh chấp đất đai tại Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu*, Luận văn Thạc sỹ Luật học, Học viện Khoa học xã hội;

- Lê Thị Xuân Mai (2014), *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo pháp luật Việt Nam qua thực tiễn xét xử tại huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh*, Luận văn Thạc sỹ Luật học, Học viện Khoa học xã hội.

Cùng với các đề tài khoa học, công trình nghiên cứu nêu trên còn có nhiều bài viết, bình luận khoa học đăng trên các tài liệu chuyên khảo, tạp chí chuyên ngành nghiên cứu đề tài ở nhiều góc độ và mức độ khác nhau... Ở nhiều góc độ khác nhau, các công trình khoa học này đã có những đóng góp nhất định cho việc hoàn thiện pháp luật nói chung và pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ nói riêng. Những đóng góp này đã được làm cơ sở cho việc hoàn thiện các quy định về chuyển nhượng QSDĐ. Tuy nhiên, chưa có luận văn nào đi sâu nghiên cứu chi tiết, cụ thể toàn diện về giải quyết tranh chấp

hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ từ thực tiễn xét xử sơ thẩm tại Tòa án cấp quận (huyện). Hơn nữa, trong điều kiện nền kinh tế xã hội đang có những thay đổi, phát triển không ngừng thì những kết quả nghiên cứu đã đạt được vẫn cần phải tiếp tục bổ sung và hoàn thiện. Do vậy, việc đi sâu nghiên cứu đề tài “Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ thực tiễn xét xử sơ thẩm tại Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh” trong khuôn khổ luận văn thạc sĩ luật học là một công việc có ý nghĩa lý luận và mang tính thời sự. Việc lựa chọn đề tài nêu trên để làm luận văn thạc sĩ luật học là không trùng lặp với các công trình khoa học đã được công bố.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

Trên cơ sở nghiên cứu các vấn đề lý luận về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ tại Tòa án, đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn xét xử hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân quận Bình Tân, từ đó đề ra phương hướng, giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

Luận văn đi sâu vào nghiên cứu những vấn đề lý luận về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật Việt Nam qua thực tiễn xét xử tại địa bàn quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh bên cạnh phân tích những hạn chế, bất cập thường gặp. Từ đó đề xuất những kiến nghị, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

Tác giả lấy phương pháp luận duy vật biện chứng, phương pháp luận duy vật lịch sử Mác – Lênin làm phương pháp luận để nghiên cứu đề tài. Đồng thời tác giả sử dụng các phương pháp khảo sát, phương pháp so sánh, phương pháp phân tích logic, phương pháp đánh giá.

Ngoài ra, tác giả cũng sử dụng các phương pháp nghiên cứu truyền thống của khoa học xã hội và khoa học pháp lý như: phương pháp lịch sử, so sánh, phân tích, quy nạp, diễn dịch và thống kê thực tiễn xét xử các vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh .

6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của luận văn

Với luận văn này, tác giả đã nêu lên cơ sở lý luận và các quy định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam đồng thời phân tích những hạn chế vướng mắc, bất cập trong quá trình thực tiễn xét xử, từ đó đề ra những phương hướng giải pháp để hoàn thiện pháp luật, giải pháp đưa ra gắn liền với thực trạng, có ý nghĩa thực tiễn góp phần hoàn thiện pháp luật về hợp đồng CNQSDĐ và giải quyết tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ tại Tòa án.

7. Cơ cấu của luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận, danh mục tài liệu, nội dung của luận văn gồm 3 chương:

Chương 1: Cơ sở lý luận và quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Chương 2: Thực trạng áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chương 3: Phương hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án.

Chương 1

CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1.1 Khái niệm và đặc điểm của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1.1.1 Khái niệm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Khi tham gia vào bất kỳ quan hệ pháp luật nào, bên cạnh những lợi ích mà các chủ thể mong muốn đạt được thì “quyền” là một trong những nội dung quan trọng luôn được quan tâm. Song hành cùng với nghĩa vụ, quyền là yếu tố đảm bảo cho sự công bằng và lợi ích của các chủ thể trong mối quan hệ tương tác lẫn nhau.

Nếu như trước Hiến pháp 1980, ở Việt Nam còn tồn tại ba hình thức sở hữu cơ bản đối với đất đai là sở hữu nhà nước, sở hữu tập thể và sở hữu tư nhân, quyền của người sử dụng đất lúc này được xác lập trên cơ sở quyền sở hữu đất đai của chính họ, thì sau khi Hiến pháp 1980 được ban hành với quy định đất đai thuộc sở hữu toàn dân và Nhà nước là người thống nhất quản lý, quyền của người sử dụng đất kể từ thời điểm đó được xác lập trên cơ sở đất đai thuộc sở hữu của Nhà nước. Tuy nhiên là một chủ thể do tập hợp các bộ máy lập pháp, hành pháp và tư pháp tạo thành, Nhà nước không thể tự mình khai thác tiềm năng của đất đai trên phạm vi toàn quốc để đem lại lợi ích cho toàn xã hội, nên việc sử dụng đất trên thực tế được trao cho người sử dụng đất. Khi khai thác và thu được lợi ích từ đất đai, người sử dụng đất sẽ có nghĩa vụ nộp những khoản tài chính nhất định cho Nhà nước. Theo đó muốn thu được lợi ích từ đất đai, trước hết Nhà nước cần phải bảo đảm quyền lợi cho người sử dụng đất, tạo điều kiện để họ có thể yên tâm đầu tư, khai thác đất đai có hiệu quả thông qua việc quy định quyền của người sử dụng đất sao

cho phù hợp. Các quy định này phải đảm bảo cho người sử dụng đất được sử dụng ổn định, lâu dài và đảm bảo các quan hệ sử dụng đất phát triển theo định hướng của Nhà nước. Đây là cách Nhà nước gián tiếp thực hiện quyền khai thác, sử dụng đất đai với tư cách chủ sở hữu [54, tr. 216].

Cùng với sự phát triển của pháp luật đất đai, sự quan tâm của Nhà nước đối với chế định quyền của người sử dụng đất cũng được nâng cao. Thông qua quy định của pháp luật, phạm vi quyền của người sử dụng đất ngày càng được mở rộng để đảm bảo tiềm năng của đất đai được khai thác tối đa trong nền kinh tế thị trường. Nếu Luật Đất đai đầu tiên là Luật Đất đai năm 1987 không cho phép người sử dụng đất thực hiện giao dịch đối với quyền sử dụng đất của mình, chỉ cho phép chuyển quyền trong một số trường hợp nhất định không nhằm mục đích kinh doanh, thì đến LDD năm 1993 đã trao cho người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất năm quyền giao dịch đối với quyền sử dụng đất, bao gồm: quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất (Khoản 2 Điều 3). Quy định này đã tạo điều kiện cho thị trường quyền sử dụng đất nói riêng và thị trường bất động sản nói chung ở Việt Nam được chính thức thừa nhận và phát triển một cách hợp pháp. Tiếp đó LDD năm 2003, sửa đổi 2009 đã bổ sung thêm một số quyền của người sử dụng đất. Cho đến hiện nay, với LDD năm 2013 các quyền giao dịch đối với quyền sử dụng đất vẫn tiếp tục được ghi nhận với tổng cộng bảy quyền gồm: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê (cho thuê lại), để thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất và góp vốn bằng quyền sử dụng đất

Là một loại giao dịch của chuyển quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là việc người sử dụng đất chuyển giao hoàn toàn quyền sử dụng của mình cho chủ thể khác để nhận lấy một khoản tiền tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo thỏa thuận phù hợp với quy

định pháp luật. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất làm chấm dứt quyền sử dụng đất của bên chuyển quyền và tạo lập nên quyền sử dụng đất cho bên nhận quyền, nghĩa là có sự thay đổi chủ thể sử dụng đối với diện tích đất được chuyển nhượng. Đối tượng của quan hệ là quyền sử dụng đất được đưa ra trao đổi với một khoản tiền tương ứng với giá trị của nó. Điều này cho thấy đây là một giao dịch mang tính hàng hóa - tiền tệ. Nó thể hiện rõ nét tính chất hàng hóa mà pháp luật thừa nhận đối với quyền sử dụng đất, giúp người sử dụng đất nhận thức được giá trị quyền sử dụng đất của mình, nhất là giá trị kinh tế, để từ đó gắn bó hơn với đất đai, với việc khai thác, sử dụng đất. Thông qua việc chuyển nhượng, quyền sử dụng đất được lưu thông trên thị trường, góp phần đưa đất đai nhanh chóng đến với người có nhu cầu và có khả năng [54, tr. 246].

Trong quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc các bên bày tỏ ý chí của mình và cùng thống nhất ý chí để đạt được mục đích nhất định gọi là hợp đồng. Hợp đồng dân sự là sự thỏa thuận của các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự (Điều 388 của BLDS năm 2005, Điều 385 của BLDS năm 2015).

Bản chất của hợp đồng là sự thỏa thuận của ít nhất hai bên tham gia giao kết hợp đồng. Hợp đồng dân sự là giao dịch dân sự nhưng một giao dịch dân sự có thể không phải là hợp đồng (ví dụ: di chúc là một giao dịch dân sự nhưng không phải là hợp đồng, đó là một hành vi pháp lý đơn phương). Mọi hợp đồng là sự thỏa thuận nhưng không phải bất kỳ sự thỏa thuận nào cũng là hợp đồng. Chỉ những thỏa thuận được xác lập, thực hiện trên cơ sở ưng thuận đích thực, thống nhất ý chí, phù hợp với ý chí của các bên mới là hợp đồng. Cho nên hợp đồng được hình thành do giả tạo, do có một bên chủ thể bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép, nhằm lẫn mặc dù có sự ưng thuận cũng không được

công nhận là hợp pháp bởi vì chủ thể không thể hiện ý chí đích thực. Hay nói khác, yếu tố thỏa thuận của hợp đồng không đạt được [8, tr. 199].

Hợp đồng bao gồm từ hai bên chủ thể trở lên. Mỗi bên trong quan hệ dân sự có thể có hai hoặc nhiều chủ thể tham gia. Chủ thể của hợp đồng dân sự có thể là cá nhân, pháp nhân, hộ gia đình, tổ hợp tác. Mục đích của sự thỏa thuận của hợp đồng là nhằm xác lập, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ. Để được pháp luật thừa nhận sự thỏa thuận giữa các bên là hợp đồng dân sự và thỏa thuận đó làm phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa các bên thì khi giao kết hợp đồng, hợp đồng đó phải bảo đảm các nguyên tắc: tự do giao kết hợp đồng nhưng không được trái pháp luật và đạo đức xã hội, tự nguyện, bình đẳng, thiện chí, hợp tác, trung thực và ngay thẳng (Điều 389 của BLDS 2005, Điều 3 và Điều 3 của BLDS năm 2015). Để hợp đồng dân sự có hiệu lực cần phải thỏa mãn các điều kiện sau: chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập; chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội (Điều 122 của BLDS năm 2005, Điều 117 của BLDS năm 2015).

Vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là gì? Khái niệm này được nêu khá đầy đủ và hoàn chỉnh tại Điều 697 của BLDS năm 2005: *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nghĩa vụ chuyển giao đất và quyền sử dụng của mình cho bên nhận chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ trả cho người chuyển nhượng một khoản tiền tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất.* Tại Điều 500 của BLDS năm 2015 cũng nêu khái niệm: *Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận của các bên, theo đó người sử dụng đất chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất.*

1.1.2 Đặc điểm của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng dân sự. Tuy nhiên, do quyền sử dụng đất là một tài sản đặc thù xuất phát từ việc đất đai thuộc sở hữu toàn dân, sở hữu nhà nước còn tư nhân chỉ có thể có quyền sử dụng đất nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngoài những đặc điểm của hợp đồng dân sự còn có những đặc điểm riêng đặc thù khác với các hợp đồng dân sự khác, thể hiện ở các điểm sau:

Thứ nhất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan tới nhiều lĩnh vực như giao dịch dân sự, hoạt động kinh doanh thương mại, quản lý đất đai nên được điều chỉnh bởi nhiều văn bản pháp luật khác nhau. Bên cạnh Bộ luật Dân sự, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn được điều chỉnh bằng các luật chuyên ngành như: Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Thương mại, Luật Kinh doanh bất động sản.

Thứ hai, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ý nghĩa khác với các hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất còn lại. Nó đáp ứng nhu cầu tập trung, tích tụ đất đai của nền sản xuất hàng hóa theo cơ chế thị trường. trong đó hàng hóa quyền sử dụng đất được lưu chuyển một cách tự nhiên theo nhu cầu xã hội trên cơ sở sự thỏa thuận bình đẳng giữa các chủ thể, tạo điều kiện thúc đẩy kinh tế phát triển và việc khai thác lợi ích kinh tế của đất đai được hiệu quả hơn.

Thứ ba, trong quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là quyền sử dụng đất của bên chuyển nhượng, còn thửa đất chuyển nhượng vẫn thuộc quyền sở hữu của toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Chính vì thế, người sử dụng đất không có toàn quyền quyết định, định đoạt tuyệt đối đối với đất thuộc quyền sử dụng của mình như đối với các loại tài sản khác thuộc quyền sở hữu. Khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất,

những người tham gia vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải tuân theo các quy định về điều kiện, nội dung, trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất là cơ sở pháp lý rất quan trọng để cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, quyết định cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp xảy ra. Về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định: Người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng 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”. Ngoài ra, người sử dụng đất khi thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn phải có đủ điều kiện theo quy định tại các Điều 189, 190, 191, 192, 193 và 194 của LDD năm 2013. Trong quan hệ hợp đồng CNQSDĐ, bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất chấm dứt quan hệ quyền sử dụng đất, vì vậy phải được đặt ra trong một số hoàn cảnh, lý do nhất định mới được chuyển nhượng. Ngược lại, mặc dù người nhận chuyển nhượng tự họ bỏ ra một khoản tiền tương ứng với giá trị của thửa đất nhằm mục đích thiết lập quyền sử dụng đất với thửa đất đó nhưng để đảm bảo việc sử dụng đất có hiệu quả, tránh hiện tượng đầu cơ đất đai hoặc không khai thác hết tiềm năng của đất, Nhà nước quy định điều kiện cho cả bên nhận chuyển nhượng. Pháp luật quy định điều kiện chuyển nhượng đối với từng loại đất khác nhau là khác nhau. Nhìn chung, điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đặt ra đối với đất nông nghiệp, lâm nghiệp để trồng rừng có phần chặt chẽ hơn so với các loại đất khác, nó xuất phát từ ý nghĩa, vai trò của loại đất này đối với quá trình sản xuất ra của cải cho xã hội, nhất là ở nước ta nền sản xuất chủ yếu và quyết định đến sự ổn định kinh tế

chính là nông nghiệp. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn bị ràng buộc bởi thời hạn, mục đích và quy hoạch sử dụng đất.

Thứ tư, về hình thức hợp đồng CNQSDĐ phải được công chứng hoặc chứng thực (Điều 167 của LĐĐ năm 2013). Điều này khác so với các hợp đồng dân sự thông dụng khác có thể giao kết bằng lời nói, xác lập hành vi ngoài quy định hình thức về văn bản. Nguyên nhân, là do tính chất phức tạp của hợp đồng liên quan tới đất đai thuộc sở hữu toàn dân, nhưng dưới sự quản lý của Nhà nước, việc quy định hình thức của hợp đồng phải là văn bản có công chứng, chứng thực, nó là cơ sở pháp lý xác lập quyền sở hữu quyền sử dụng đất cũng như căn cứ để giải quyết các tranh chấp khi có vi phạm về hợp đồng. Ngoài ra, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải tiến hành đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.

Thứ năm, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên tham gia hợp đồng phải có trách nhiệm, nghĩa vụ trước Nhà nước. Đó là người chuyển nhượng QSDĐ phải có nghĩa vụ nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất, người nhận chuyển nhượng QSDĐ phải nộp lệ phí trước bạ, lệ phí địa chính theo quy định của pháp luật.

1.2 Tranh chấp và các phương thức giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1.2.1 Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1.2.1.1 Khái niệm

Theo Từ điển tiếng Việt thông dụng, tranh chấp là "bất đồng, trái ngược nhau" [55, tr. 808]. Trong đời sống xã hội có nhiều loại tranh chấp khác nhau, tranh chấp về hợp đồng là một loại tranh chấp cụ thể. Tiếp cận ở góc độ pháp lý thì tranh chấp hợp đồng được hiểu là những xung đột, bất đồng, mâu thuẫn

giữa các bên về việc giao kết, thực hiện hoặc không thực hiện các quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng.

Xuất phát từ khái niệm của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên chuyển nhượng QSDĐ chuyển giao đất và QSDĐ cho bên nhận chuyển nhượng, còn bên nhận chuyển nhượng trả tiền cho bên chuyển nhượng theo quy định của luật dân sự và LDD (Điều 697 của BLDS năm 2005, Điều 500 của BLDS năm 2015), ta có thể hiểu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ chính là sự mâu thuẫn, xung đột giữa bên chuyển nhượng QSDĐ với bên nhận chuyển nhượng QSDĐ khi thực hiện việc giao kết hợp đồng, thực hiện hợp đồng như giao nhận QSDĐ và giao nhận tiền. Tuy nhiên, trong trường hợp nếu việc chuyển nhượng QSDĐ giữa hai bên ảnh hưởng tới quyền và lợi ích của người thứ ba, thì người thứ ba có quyền yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã được ký kết để bảo vệ quyền lợi của mình. Do đó, người thứ ba cũng có thể là chủ thể trong quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và có vai trò liên quan trực tiếp tới giá trị pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

Đối tượng tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ chính là việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ khi giao kết và thực hiện hợp đồng của bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng hoặc bên thứ ba liên quan tới giá trị pháp lý của hợp đồng. Việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ phải tuân theo nguyên tắc chung của một giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự và quy định riêng đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, đồng thời phải tuân theo các quy định của LDD.

Từ phân tích trên có thể đưa ra kết luận về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ như sau: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là sự mâu thuẫn, xung đột về quyền và nghĩa vụ phát sinh giữa bên chuyển nhượng

QSDĐ với bên nhận chuyển nhượng QSDĐ khi giao kết và thực hiện hợp đồng CNQSDĐ .

Các đặc điểm của tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ :

- Phát sinh trực tiếp từ quan hệ hợp đồng, nên luôn luôn thuộc quyền tự định đoạt để giải quyết tranh chấp của các bên;
- Mang yếu tố tài sản (vật chất hay tinh thần) và gắn liền lợi ích các bên trong tranh chấp;
- Nguyên tắc giải quyết các tranh chấp hợp đồng là tự nguyện, bình đẳng, thỏa thuận.

1.2.1.2 Các loại tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Những tranh chấp xoay quanh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thường liên quan đến chủ thể, đối tượng của hợp đồng, nghĩa vụ của các bên theo thỏa thuận trong hợp đồng (không thực hiện nghĩa vụ giao đất, không thanh toán tiền...). Có thể liệt kê các loại tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ thường xảy ra như sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị làm giả: đây là loại vi phạm phổ biến vì hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị làm giả rất nhiều, có nhiều đối tượng cố tình lừa đảo dẫn đến việc không thể chuyển nhượng QSDĐ được;
- Giấy tờ không đầy đủ: thửa đất chưa có đủ giấy tờ theo yêu cầu của Luật đất đai hoặc diện tích đất quá nhỏ không thể tách thửa được cũng là một loại tranh chấp phổ biến;
- Chuyển nhượng QSDĐ của hộ gia đình mà không có sự đồng ý của tất cả các đồng sở hữu: trong giao dịch đất đai, có những trường hợp quyền sử dụng đất của hộ gia đình nhưng khi giao dịch thì người bán cố tình không cho người mua biết và hợp đồng chuyển nhượng vẫn được công chứng, vì vậy nếu có tranh chấp dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu;

- Giao dịch bằng giấy tay không có công chứng;
- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tranh chấp là hợp đồng giả cách còn hợp đồng vay tiền mới là hợp đồng thật;
- Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tiến hành giao đất theo thỏa thuận do khi chuyển nhượng đất giá còn thấp nhưng sau khi chuyển nhượng giá đất lại tăng lên;
- Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tiếp tục thanh toán tiền cho bên chuyển nhượng sau khi đất đã sang tên cho bên nhận chuyển nhượng;
- Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xuất phát từ việc người sử dụng đất chuyển nhượng bằng giấy viết tay cùng một lúc cho nhiều bên.

Liên quan đến các loại tranh chấp nêu trên có thể kể đến các vụ án như sau:

- Vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn – bà N.T.T.T và bị đơn – bà H.T.T.H: Ngày 16/3/2012, bà T có thỏa thuận vay tiền mặt của bà H số tiền 400.000.000 đồng, lãi 5%/tháng, thời hạn vay: 03 tháng (từ ngày 16/3/2012 đến ngày 16/6/2012), chỉ thỏa thuận miệng không có giấy tờ biên nhận giữa đôi bên, tuy nhiên tại mặt sau trang 3 của hợp đồng CNQSĐĐ ngày 16/3/2012 (không có công chứng) do bà H viết thì bà H có ghi thêm ..” có mua của chị T là 03 tháng. Sau khi chị T không đồng ý bán cho bà H nữa thì chị T sẽ hoàn lại số tiền cho chị H là 400.000.000 đồng và bà H phải ra phòng công chứng hủy mua bán với bà T”. Mặc dù số tiền vay là 400.000.000 đồng nhưng thực tế vào ngày 16/3/2012 bà T chỉ nhận 380.000.000 đồng còn 20.000.000 đồng trừ trước vào tiền lãi 1 tháng trả cho bà H. Để làm tin giữa bà T và bà H đã ký kết giả cách hợp đồng CNQSĐĐ có công chứng với nội dung bà T chuyển nhượng cho bà H lô đất

có diện tích 511m² tại quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh vì tại thời điểm này giá trị của lô đất khoảng 2,5 tỷ đồng. Do chỉ là hợp đồng giả cách nên cả hợp đồng CNQSDĐ ngày 16/3/2012 (không có công chứng) và hợp đồng CNQSDĐ có công chứng đều có nội dung giống nhau là giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, bên A (bà T) nhìn nhận đã nhận trước số tiền 400.000.000 đồng, số tiền còn lại bên B (bà H) sẽ giao hết cho bên A sau khi đăng ký quyền sử dụng. Bởi lẽ không có việc chuyển nhượng đất nên bà T mới không giao tiếp 100.000.000 đồng cho bà H sau khi bà Hằng và ông Phương đăng ký quyền sử dụng. Trong quá trình vay nợ, bà T đã trả lãi cho bà H 05 đợt trong đó 03 đợt (mỗi đợt 20.000.000 đồng) trả bằng tiền mặt, không có giấy tờ ký nhận giữa đôi bên; còn 02 đợt cuối có giấy tờ, tổng cộng 40.000.000 đồng theo cam kết thông qua sổ tài khoản của chồng bà H, mỗi đợt 20.000.000 đồng vào ngày 30/7/2012 và ngày 27/8/2012. Hết thời hạn vay tiền, bà T đã nhiều lần yêu cầu bà H đến Phòng công chứng để hủy hợp đồng CNQSDĐ nêu trên và trả lại tiền 400.000.000 đồng nhưng bà H không hợp tác. Sau đó bà T phát hiện bà H đã tiến hành đăng bộ và đứng tên quyền sử dụng lô đất trên. Do đó bà T yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng CNQSDĐ có công chứng do giao dịch giả tạo, hủy hợp đồng CNQSDĐ không có công chứng và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà H.

- Vụ án “Tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ” giữa nguyên đơn D.V.N và bị đơn – T.P.H: Ngày 05/8/2009, ông N chuyển nhượng cho bà H một lô đất có diện tích 140 m² với giá 532.000.000 đồng. Bà H đã thanh toán 372.000.000 đồng. Đến ngày 11/01/2011, bà H được UBND quận Bình Tân cấp giấy CNQSDĐ, tuy nhiên bà H không tiếp tục thanh toán cho ông N nữa nên ông N khởi kiện yêu cầu bà H thanh toán nốt số tiền còn lại.

- Vụ án “Tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ” giữa nguyên đơn – ông N.V. L và bà Đ.T.H.Y: Ngày 28/04/2008, bà Y ký hợp đồng không có công chứng bán cho ông L một lô đất có diện tích 70m² với giá 200.000.000 đồng. Theo thỏa thuận, đến ngày 28/5/2008 ông L đã trả cho bà Y số tiền 180.000.000 đồng, số còn lại 20.000.000 đồng sẽ được trả đủ khi ông L nhận được hồ sơ tách thửa đứng tên ông từ bà Y. Kể từ ngày ký hợp đồng đến nay, ông L đã nhiều lần gặp trực tiếp bà Y để làm hồ sơ tách thửa tuy nhiên bà Y đã cố tình trốn tránh, không thực hiện theo đúng hợp đồng đã ký kết. Ông L yêu cầu Y phải tiếp tục thực hiện hợp đồng bán đất mà hai bên đã ký kết ngày 28/04/2008, phải hoàn tất việc công chứng hợp đồng bán đất, sang tên tách thửa lô đất nêu trên cho ông.

- Vụ án “Tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ” giữa nguyên đơn – bà N.T.A và bà B.T.B.T: Ngày 15/3/2002, bà A có mua một lô đất ngang 04 m dài 12,2m, mã số là C2-11 theo sơ đồ nền tại quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh của bà T với giá 31.500.000 đồng. Khi mua bán hai bên chỉ làm giấy tờ viết tay không có chứng thực vì lúc này đất vẫn đứng tên chung trong sổ đỏ của bà H.T.M có diện tích 5.566 m² cấp cho hộ gia đình bà M. Khi mua bán đất thì bà A trực tiếp mua bán và giao đủ tiền cho bà T, không có gặp bà M cũng không biết bà M là ai, nhưng do đất đứng tên bà M nên bà M là chủ đất lẫn tay trong giấy mua bán. Sau đó, bà A làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì biết lô đất này đã được bán cho người khác. Do đó bà A yêu cầu bà T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký là giao đất cho bà A.

1.2.2 Các phương thức giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1.2.2.1 Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua thương lượng, hòa giải

Phương thức thương lượng

Thương lượng là việc bàn bạc nhằm đi đến thỏa thuận giải quyết một vấn đề nào đó giữa hai bên. Đây là hình thức giải quyết tranh chấp không chính thức, không có sự can thiệp của bất kì cơ quan Nhà nước hay bên thứ ba nào.

Phần lớn các điều khoản giải quyết tranh chấp trong hợp đồng, các bên đều quy định việc giải quyết tranh chấp bằng thương lượng khi có sự vi phạm hợp đồng. Bên cạnh đó việc giải quyết tranh chấp hợp đồng trước hết phải thông qua thương lượng còn được pháp luật ghi nhận, Tuy nhiên việc các bên bỏ qua giải pháp này tiến hành khởi kiện ra Tòa án không ảnh hưởng đến việc lựa chọn phương thức giải quyết tranh chấp này.

Phương thức hòa giải

Hòa giải là là việc thuyết phục các bên đồng ý chấm dứt xung đột hoặc xích mích một cách ôn hòa. Đây cũng là một hình thức giải quyết tranh chấp không chính thức do các bên tham gia lựa chọn. Tuy nhiên khác với thương lượng thì hòa giải có sự tham gia của bên thứ ba. Bên thứ ba này do hai bên lựa chọn làm trung gian để tìm các giải pháp thích hợp nhằm giải quyết mâu thuẫn, tranh chấp.

Hòa giải bao gồm hai hình thức chủ yếu:

- Hòa giải ngoài thủ tục tố tụng: là việc hòa giải được các bên tiến hành trước khi đưa đơn khởi kiện ra Tòa án.
- Hòa giải trong thủ tục tố tụng: là việc hòa giải được tiến hành tại Tòa án khi cơ quan này tiến hành giải quyết tranh chấp theo đơn kiện của một bên. Tòa án sẽ ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các bên và quyết định này có giá trị cưỡng chế thi hành đối với các bên.

Khi các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết tranh chấp thì Thẩm phán (Hội đồng xét xử) lập biên bản hòa giải và ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, quyết định này có hiệu lực sẽ được thi hành bởi cơ quan thi hành án dân sự. Nếu một bên không tự nguyện thi hành

quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự thì một bên có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án thực hiện việc cưỡng chế. Nếu một bên không thi hành thỏa thuận đạt được trong hòa giải ngoài tố tụng thì bên còn lại chỉ có thể khởi kiện ra Tòa án để giải quyết.

1.2.2.2 Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thủ tục tố tụng dân sự tại Tòa án

Khi tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ phát sinh, nếu các bên không tự thương lượng, hòa giải với nhau thì có thể được giải quyết tại Tòa án. Tòa án là phương thức giải quyết tranh chấp tại cơ quan xét xử nhân danh quyền lực nhà nước được tiến hành theo trình tự, thủ tục nghiêm ngặt, chặt chẽ và bản án của Tòa án về vụ tranh chấp nếu không có sự tự nguyện tuân thủ sẽ được đảm bảo thi hành bằng sức mạnh cưỡng chế nhà nước. Một trong các phương thức bảo vệ lợi ích của nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức có hiệu quả nhất đó là phương thức khởi kiện đến Tòa án theo thủ tục tố tụng dân sự .

Tố tụng dân sự là trình tự, thủ tục khởi kiện để Tòa án giải quyết các vụ án hoặc việc dân sự tại Tòa án liên quan đến các tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình, kinh doanh, thương mại, lao động (gọi chung là vụ án dân sự).

Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ tại Tòa án có ưu điểm là: các quyết định của Tòa án (đại diện cho quyền lực tư pháp của nhà nước) có tính cưỡng chế thi hành đối với các bên; với nguyên tắc hai cấp xét xử, những sai sót trong quá trình giải quyết tranh chấp có khả năng được phát hiện khắc phục. Tuy nhiên phương thức này có hạn chế là: thời gian giải quyết tranh chấp thường kéo dài (vì thủ tục tố tụng Tòa án quá chặt chẽ); khả năng tác động của các bên trong quá trình tố tụng rất hạn chế.

Trình tự, thủ tục tố tụng dân sự giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm nhiều nội dung, tuy nhiên tác giả chỉ đề cập ngắn gọn một số nội dung như sau:

Khởi kiện và thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Các điều kiện thụ lý vụ án gồm:

- Chủ thể: Chủ thể khởi kiện bao gồm cá nhân, cơ quan hoặc tổ chức đáp ứng được những điều kiện do pháp luật quy định: có năng lực hành vi tố tụng dân sự đồng thời phải có quyền lợi bị xâm phạm.

- Thẩm quyền:

Tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ thuộc thẩm quyền của Tòa án cấp huyện tại nơi có bất động sản theo quy định Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35 và điểm c Khoản 1 Điều 39 của BLTTDS năm 2015.

- Thời hiệu khởi kiện: Là thời hạn mà chủ thể được quyền khởi kiện để yêu cầu TAND giải quyết vụ án để bảo vệ quyền lợi của mình. Theo tinh thần Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC hướng dẫn thời hiệu khởi kiện như sau:

Đối với giao dịch dân sự được xác lập trước ngày 1/7/1996 (ngày Bộ luật Dân sự có hiệu lực) mà các văn bản pháp luật trước đây có quy định về thời hiệu (thời hiệu hưởng quyền dân sự, thời hiệu miễn trừ nghĩa vụ dân sự và thời hiệu khởi kiện) thì phải áp dụng các quy định về thời hiệu của các văn bản pháp luật đó để xác định thời hiệu còn hay hết, không phân biệt giao dịch dân sự đó được thực hiện xong trước ngày 01/07/1996 hay từ ngày 01/07/1996. Trong trường hợp từ ngày 01/07/1996 các bên tham gia giao dịch dân sự có thoả thuận bổ sung thì cần phân biệt như sau:

Trường hợp các bên đang tiếp tục thực hiện hợp đồng dân sự hoặc khi hết hạn thực hiện hợp đồng, có thoả thuận kéo dài thời hạn thực hiện hợp

đồng đó thì việc xác định thời hiệu căn cứ vào thoả thuận của các bên và được thực hiện theo quy định của các văn bản pháp luật có hiệu lực tại thời điểm giao kết hợp đồng.

Trường hợp các bên đang tiếp tục thực hiện hợp đồng dân sự, có thoả thuận bổ sung mà thoả thuận đó là một phần không tách rời của hợp đồng dân sự đó thì việc xác định thời hiệu đối với hợp đồng nói chung (bao gồm cả thoả thuận mới) được thực hiện theo quy định của các văn bản pháp luật có hiệu lực tại thời điểm giao kết hợp đồng.

Trường hợp các bên đang tiếp tục thực hiện hợp đồng dân sự, có thoả thuận bổ sung mà thoả thuận đó như một hợp đồng mới thay thế hợp đồng cũ hoặc hoàn toàn độc lập với hợp đồng cũ, thì việc xác định thời hiệu đối với thoả thuận mới được thực hiện theo quy định của Bộ luật Dân sự.

Đối với giao dịch dân sự được xác lập từ ngày 01/07/1996 đến trước ngày 01/01/2005 mà Bộ luật Dân sự và các văn bản pháp luật khác không có quy định thời hiệu khởi kiện, thời hiệu yêu cầu, thì kể từ ngày 01/01/2005 (ngày Bộ luật Tố tụng dân sự được Quốc hội thông qua ngày 15/6/2004 có hiệu lực) việc xác định thời hiệu khởi kiện, thời hiệu yêu cầu được thực hiện theo quy định tại Điều 159 của Bộ luật Tố tụng dân sự; cụ thể như sau:

Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Toà án giải quyết vụ án dân sự là hai năm, kể từ ngày 01/01/2005, nếu tranh chấp phát sinh trước ngày 01/01/2005 hoặc kể từ ngày phát sinh tranh chấp, nếu tranh chấp phát sinh từ ngày 01/01/2005.

Đối với giao dịch dân sự được xác lập từ ngày 01/01/2005 mà Bộ luật Dân sự và các văn bản pháp luật khác không có quy định thời hiệu khởi kiện, thời hiệu yêu cầu, thì thời hiệu khởi kiện, thời hiệu yêu cầu được thực hiện theo quy định tại Điều 159 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về thời hạn yêu cầu Toà tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu:

Đối với giao dịch dân sự được giao kết trước ngày 01/7/1996 thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 15 của Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991 bao gồm: nội dung hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật hoặc trái với đạo đức xã hội; một hoặc các bên không có quyền giao kết hợp đồng (chủ thể giao kết hợp đồng không thuộc một trong các trường hợp quy định tại Điều 3 Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991), thì thời gian yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế. Trong mọi thời điểm một bên hoặc các bên đều có quyền yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch dân sự đó vô hiệu.

Trong trường hợp các bên vẫn thực hiện hợp đồng và phát sinh tranh chấp, cho nên một bên hoặc các bên khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết, nếu trong quá trình giải quyết Toà án xác định giao dịch dân sự đó là vô hiệu thuộc trường hợp được quy định tại khoản 1 Điều 15 của Pháp lệnh Hợp đồng dân sự, thì Toà án có quyền tuyên bố giao dịch dân sự đó vô hiệu và xử lý hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định của văn bản pháp luật có hiệu lực tại thời điểm giao dịch được xác lập.

Đối với giao dịch dân sự được giao kết trước ngày 01/7/1996 thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 15 của Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991 bao gồm: hợp đồng dân sự vô hiệu do người chưa thành niên xác lập, thực hiện (do có vi phạm quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 3 Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991); do một bên bị nhầm lẫn về nội dung chủ yếu của hợp đồng; bị đe dọa hoặc bị lừa dối), thì thời hạn yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 56 của Pháp lệnh Hợp đồng dân sự là ba năm, kể từ ngày giao dịch dân sự được xác lập. Hết thời hạn ba năm mà không có yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, thì giao dịch dân sự đó được coi là có hiệu lực.

Trong trường hợp các bên vẫn thực hiện hợp đồng và phát sinh tranh chấp, cho nên một bên hoặc các bên khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết, nếu đã hết thời hạn ba năm, kể từ ngày giao dịch dân sự được xác lập, thì họ không có quyền yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch dân sự đó vô hiệu vì lý do vi phạm quy định tại khoản 2 hoặc khoản 3 Điều 15 của Pháp lệnh Hợp đồng dân sự. Trong trường hợp này Toà án tiến hành giải quyết tranh chấp giao dịch dân sự theo thủ tục chung.

Đối với giao dịch dân sự được giao kết từ ngày 01/7/1996 mà có yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, thì áp dụng các quy định tại Điều 145 của Bộ luật Dân sự về thời hạn yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu.

Điều 185 của BLTTDS năm 2015 quy định “Các quy định của BLDS về thời hiệu được áp dụng trong tố tụng dân sự”. Như vậy thời hiệu khởi kiện theo Điều 429 BLDS năm 2015 (có hiệu lực từ ngày 01/01/2017) là 3 năm kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm.

Toà án phải nhận đơn kiện do đương sự nộp trực tiếp tại toà án hoặc gửi qua đường bưu điện và phải ghi vào sổ nhận đơn. trong thời hạn năm ngày làm việc, kể từ ngày nhận đơn khởi kiện, toà án phải xem xét và có một trong các quyết định sau đây:

- Tiến hành thụ tục thụ lý vụ án nếu vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của mình.
- Chuyển đơn khởi kiện cho toà án có thẩm quyền và báo cho người khởi kiện, nếu vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của toà án khác.
- Trả lại đơn khởi kiện cho người khởi kiện, nếu việc đó không thuộc thẩm quyền giải quyết của toà án.

Chuẩn bị xét xử

Giai đoạn này bao gồm các công việc sau:

- Chứng cứ và chứng minh:

Chứng cứ là vấn đề trung tâm và quan trọng trong TTDS. Mọi hoạt động trong quá trình chứng minh chủ yếu xoay quanh vấn đề chứng cứ, mọi giai đoạn của TTDS mở ra, kết thúc và kết quả đều phụ thuộc phần lớn vào chứng cứ. Dựa vào chứng cứ mà các đương sự có cơ sở xác đáng chứng minh bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình và các cơ quan tiến hành tố tụng cũng xem xét được tính đúng đắn của sự việc để bảo vệ lợi ích của người dân và bảo vệ pháp luật.

Theo Điều 93 của BLTTDS năm 2015 thì chứng cứ trong vụ việc dân sự là những gì có thật được đương sự và cơ quan, tổ chức, cá nhân khác giao nộp, xuất trình cho Tòa án trong quá trình tố tụng hoặc do Tòa án thu thập được theo trình tự, thủ tục do Bộ luật này quy định và được Tòa án sử dụng làm căn cứ để xác định các tình tiết khách quan của vụ án cũng như xác định yêu cầu hay sự phản đối của đương sự là có căn cứ và hợp pháp. Nguồn chứng cứ gồm: tài liệu đọc được, nghe được, nhìn được, dữ liệu điện tử; vật chứng; lời khai của đương sự; lời khai của người làm chứng; kết luận giám định; biên bản ghi kết quả thẩm định tại chỗ; kết quả định giá tài sản, thẩm định giá tài sản; văn bản ghi nhận sự kiện, hành vi pháp lý do người có chức năng lập; văn bản công chứng, chứng thực; các nguồn khác mà pháp luật có quy định. Điều kiện để được công nhận là chứng cứ phải tuân theo quy định tại Điều 95 của BLTTDS năm 2015.

Việc quy định chứng cứ chặt chẽ, rõ ràng như vậy là để đảm bảo quyền lợi chính đáng cho đương sự, bảo đảm cho việc giải quyết của Tòa án được đúng đắn khách quan và để khắc phục tình trạng tài liệu giả; chứng cứ giả. Trong vụ việc dân sự nếu đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền lợi và lợi

ích hợp pháp của mình thì đương sự có nghĩa vụ cung cấp chứng cứ cho Tòa án để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ, là hợp pháp. Đương sự tự chịu hậu quả về việc không có chứng cứ và chứng minh được hoặc chứng minh không đầy đủ.

Chứng minh là hoạt động chi phối kết quả giải quyết vụ việc dân sự của Tòa án nên có nội hàm rất rộng. Bản chất của hoạt động chứng minh của các chủ thể TTDS chỉ thể hiện ở chỗ xác định các tình tiết, sự kiện của vụ việc dân sự mà còn thể hiện ở chỗ phải làm cho mọi người thấy rõ nó là có thật, là đúng với thực tế. Nhưng để thực hiện được mục đích, nhiệm vụ của chứng minh các chủ thể chứng minh bao giờ cũng phải chỉ ra được tất cả các căn cứ pháp lý và thực tiễn liên quan đến vụ việc dân sự.

Đối tượng chứng minh là những tình tiết, những vấn đề cần phải làm rõ trong quá trình giải quyết vụ việc dân sự. Đối tượng chứng minh được chia làm hai loại: những tình tiết thuộc về nội dung, bản chất của vụ án và những tình tiết khác của vụ án dân sự. Tùy từng vụ án dân sự khác nhau, tùy phạm vi yêu cầu của các đương sự mà xác định đối tượng chứng minh nào thuộc về bản chất của vụ án. Còn đối tượng khác, không thuộc bản chất của vụ án thường là những chứng cứ cần chứng cứ khác chứng minh làm rõ, những vấn đề không thể hiện trực tiếp các yêu cầu của đương sự trong vụ án dân sự. Tuy nhiên, có những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 của BLTTDS năm 2015.

Về nguyên tắc thì Tòa án không có nghĩa vụ chứng minh mà nghĩa vụ chứng minh trước hết thuộc về đương sự vì: đương sự là người trong cuộc nên thường biết rõ vụ việc, có điều kiện cung cấp các tin tức về vụ việc và nguồn gốc của nó; đương sự có quyền, lợi ích liên quan đến vụ việc dân sự nên họ sẽ quan tâm và tìm mọi biện pháp để khẳng định yêu cầu hay phản đối yêu cầu của mình là có cơ sở. Tuy nhiên để giải quyết đúng đắn vụ việc dân sự thì Tòa

án vẫn cần xác định xem cần phải chứng minh, làm rõ những tình tiết sự kiện nào? Các chứng cứ, tài liệu đã đủ chưa?... Trong trường hợp đương sự không thể tự mình thu thập chứng cứ thì Tòa án có thể tiến hành các biện pháp xác minh, thu thập chứng cứ theo quy định tại Khoản 2 Điều 97 của BLTTDS 2015 gồm: Lấy lời khai của đương sự, người làm chứng; đối chất giữa các đương sự với nhau, giữa đương sự với người làm chứng; trưng cầu giám định, định giá tài sản, xem xét, thẩm định tại chỗ, ủy thác thu thập, xác minh tài liệu, chứng cứ;...

Có thể nói rằng chứng cứ và chứng minh là những quy định quan trọng trong Bộ luật TTDS năm 2015. Mọi hoạt động tố tụng đều tập trung làm rõ những vấn đề cần phải chứng minh bằng việc thu thập và đánh giá chứng cứ. Chế định chứng minh và chứng cứ của Bộ luật TTDS năm 2015 không chỉ thay đổi về lượng mà còn đã biến đổi cả về chất so với pháp luật tố tụng dân sự trước đây. Đó là đã quy định và cụ thể hoá nguyên tắc cơ bản trách nhiệm cung cấp chứng cứ và chứng minh thuộc về các đương sự, quy định về việc Tòa án phải mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ đối với các bên đương sự.

- Tiến hành hoà giải và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự

Hòa giải là một chế định quan trọng trong tố tụng dân sự, là hoạt động do Tòa án tiến hành nhằm giúp đỡ các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án dân sự. Việc hòa giải có ý nghĩa hết sức quan trọng, nó vừa đảm bảo tiết kiệm chi phí cho Nhà nước và công dân, giảm bớt giai đoạn tố tụng kéo dài, vừa giải quyết triệt để các mâu thuẫn giữa các đương sự... Do đó, nếu chế định hòa giải không được quan tâm trong việc giải quyết VADS thì quyền và lợi ích của các bên đương sự sẽ không được bảo đảm.

Sau khi thụ lý vụ án, để giải quyết vụ án tòa án tiến hành giải thích pháp luật, giúp đỡ các đương sự giải quyết mâu thuẫn, thỏa thuận với nhau về việc

giải quyết các vấn đề của VADS có tranh chấp. Hoạt động này của tòa án được gọi là hòa giải VADS.

Cơ sở của hòa giải VADS là quyền tự định đoạt của các đương sự. Để giải quyết VADS bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, tòa án không chỉ xét xử mà còn hòa giải VADS. Điều 10 của BLTTDS năm 2015 quy định, tòa án có trách nhiệm tiến hành hòa giải và tạo điều kiện thuận lợi để các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án dân sự theo quy định của Bộ luật này.

Hoạt động hòa giải được tiến hành trước khi xét xử sơ thẩm VADS. Tuy vậy, theo các Điều 246 và Điều 298 của BLTTDS năm 2015 thì tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm, tòa án cũng hỏi các đương sự có thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết VADS không. Nếu các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết VADS thì tòa án ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Như vậy, việc hòa giải trước khi xét xử sơ thẩm là thủ tục bắt buộc, trừ những việc không hòa giải được hoặc pháp luật quy định không được hòa giải. Quy định này xuất phát từ tầm quan trọng của hòa giải. Nếu hòa giải thành cũng có nghĩa là tòa án đã hoàn thành việc giải quyết vụ án mà không cần mở phiên tòa.

Trong BLTTDS năm 2015, chế định hòa giải đã được hoàn thiện trên cơ sở kế thừa các quy định về hòa giải trong pháp luật tố tụng dân sự trước đây, pháp điển hóa thành chuẩn mực chung điều chỉnh các quan hệ pháp luật tố tụng phát sinh trong quá trình hòa giải các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình, kinh doanh, thương mại, lao động. Việc hoàn thiện chế định về hòa giải trong BLTTDS tiếp tục khẳng định ý nghĩa quan trọng của hòa giải trong quá trình giải quyết các vụ án dân sự, đánh dấu bước phát triển mới của chế định này trong giai đoạn hiện nay, thể hiện:

- Áp dụng các biện pháp khẩn cấp tạm thời

Biện pháp khẩn cấp tạm thời là biện pháp do Tòa án quyết định trong quá trình giải quyết vụ việc dân sự hoặc được áp dụng độc lập với vụ việc đó nhằm đáp ứng nhu cầu cấp bách của đương sự, bảo toàn tình trạng tài sản, bảo vệ chứng cứ hoặc bảo đảm cho việc thi hành án dân sự

Thẩm phán cần áp dụng các biện pháp khẩn cấp tạm thời (nếu có yêu cầu và có căn cứ) hoặc không có yêu cầu của đương sự nhưng theo quy định của pháp luật thì Thẩm phán cần phải áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Thẩm quyền quyết định, thay đổi, huỷ bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời trước khi mở phiên tòa do một Thẩm phán xem xét, quyết định; tại phiên tòa do Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

Các quyết định trong giai đoạn chuẩn bị xét xử:

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, tùy từng trường hợp Thẩm phán cần ra một trong các quyết định sau:

- Công nhận sự thoả thuận của các đương sự (hoà giải thành).
- Tạm đình chỉ giải quyết vụ án.
- Đình chỉ giải quyết vụ án.
- Quyết định đưa vụ án ra xét xử

Phiên tòa sơ thẩm

Theo quy định tại Điều 196 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, phiên tòa phải được tiến hành đúng thời gian, địa điểm đã được ghi trong quyết định đưa vụ án ra xét xử hoặc trong giấy báo mở lại phiên tòa trong trường hợp phải hoãn phiên tòa. Thành phần tham gia phiên tòa được quy định từ Điều 199 đến Điều 207 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, gồm: nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; người đại diện của đương sự; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; người làm chứng; người giám định và người phiên dịch.

Ngoài ra, theo quy định tại Điều 21 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Viện kiểm sát phải cử kiểm sát viên tham gia phiên tòa đối với những vụ án do Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ hoặc đối tượng tranh chấp là tài sản công.... luật tố tụng dân sự thì có thể hoãn phiên tòa, nhưng thời hạn hoãn phiên tòa không quá 01 tháng, đối với phiên tòa xét xử theo thủ tục rút gọn là không quá 15 ngày, kể từ ngày ra quyết định hoãn phiên tòa.

Kết luận chương 1

Trong Chương 1 của luận văn, tác giả đã nghiên cứu, làm rõ khái niệm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phân tích những vấn đề lý luận về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặc điểm pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tác giả cũng tập trung làm rõ, phân tích khái niệm giải quyết tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ và các phương thức giải quyết tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ, đặc biệt là phương thức giải quyết tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ theo thủ tục tố tụng dân sự tại tòa án.

Chương 2

THỰC TRẠNG ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH TÂN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

2.1 . Tình hình giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh

Quận Bình Tân là đô thị mới được thành lập bao gồm 10 phường theo Nghị định 130/NĐ-CP ngày 05/11/2003 của Chính phủ, từ Thị trấn An Lạc, xã Bình Hưng Hoà, xã Bình Trị Đông và xã Tân Tạo của huyện Bình Chánh trước đây với phần lớn là đất nông nghiệp. Trong những năm gần đây tốc độ đô thị hóa tại quận diễn ra khá nhanh, có phường hầu như không còn đất nông nghiệp. Hiện nay nhiều mặt kinh tế - xã hội của quận phát triển nhanh theo hướng đô thị. Dân số quận Bình Tân tăng rất nhanh trong thời gian qua, tốc độ tăng dân số bình quân năm giai đoạn 1999-2003 là 16,17%. Mật độ dân cư bình quân năm 2003 là 5.115 người/km² [56].

Với đặc điểm là một quận đô thị hóa nên các tranh chấp liên quan đến đất đai ngày càng nhiều và phức tạp. Tranh chấp đất đai nói chung và tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ nói riêng trong thời gian qua xuất phát từ nhiều nguyên nhân như: việc quản lý đất đai trước đây còn nhiều thiếu sót, sơ hở; việc giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn chậm, hành vi lấn chiếm đất đai phổ biến và nghiêm trọng nhưng không được ngăn chặn kịp thời; đất đai từ chỗ không có giá trị trở thành có giá trị cao và nhiều nơi giá trị quyền sử dụng đất tăng đột biến, ...

Qua tập hợp, thống kê số liệu về tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ đã được Tòa án nhân dân quận Bình Tân thụ lý trong 5 năm (từ năm 2012 đến năm 2016) như sau:

- Năm 2012: Tòa đã thụ lý 830 vụ án dân sự, trong đó tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ là 96 vụ, chiếm tỷ lệ 11,5%;

- Năm 2013: Tòa đã thụ lý 984 vụ án dân sự, trong đó tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ là 106 vụ, chiếm tỷ lệ 10,7%;

- Năm 2014: Tòa đã thụ lý 702 vụ án dân sự, trong đó tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ là 113 vụ, chiếm tỷ lệ 16%;

- Năm 2015: Tòa đã thụ lý 610 vụ án dân sự, trong đó tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ là 100 vụ, chiếm tỷ lệ 16,3%;

- Năm 2016: Tòa đã thụ lý 703 vụ án dân sự, trong đó tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ là 87 vụ, chiếm tỷ lệ 12,3%;

Theo số liệu thống kê trên đây cho thấy số lượng các vụ án tranh chấp về hợp đồng CNQSDĐ trong những năm qua đều tăng và chiếm số lượng lớn trong tổng số các vụ án dân sự nói chung. Tuy nhiên bằng sự cố gắng rất lớn, Tòa đã giải quyết các vụ án này với tỷ lệ khá cao, không để án tồn đọng nhiều.

Về số lượng án tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ bị hủy, sửa như sau:

- Năm 2012: Trong tổng số 52 vụ án dân sự bị hủy, sửa có đến 26 vụ liên quan đến tranh chấp đất đai, trong đó có 7 vụ tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ.

- Năm 2013: Trong tổng số 19 vụ án dân sự bị hủy, sửa có đến 12 vụ liên quan đến tranh chấp đất đai, trong đó có 3 vụ tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ.

- Năm 2014: Trong tổng số 28 vụ án dân sự bị hủy, sửa có đến 13 vụ liên quan đến tranh chấp đất đai, trong đó có 5 vụ tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ.

- Năm 2015: Trong tổng số 30 vụ án dân sự bị hủy, sửa có đến 14 vụ liên quan đến tranh chấp đất đai, trong đó có 4 vụ tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ.

- Năm 2016: Trong tổng số 37 vụ án dân sự bị hủy, sửa có đến 20 vụ liên quan đến tranh chấp đất đai, trong đó có 7 vụ tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ.

Số liệu trên đã phản ánh số lượng án bị hủy, sửa liên quan đến tranh chấp đất đai và tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ chiếm tỷ lệ cao so với các vụ án dân sự khác. Đồng thời cho thấy tính chất và mức độ khó khăn trong việc giải quyết tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ.

2.2. Thực trạng áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh

Qua nghiên cứu, xem xét kết quả giải quyết tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ của Tòa án nhân dân quận Bình Tân trong thời gian qua, ta có thể nhận diện được những thành tích chủ yếu đạt được ở một số khía cạnh sau:

Thứ nhất, trong hoạt động thụ lý, giải quyết các tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ, Tòa án nhân dân quận Bình Tân rất chú trọng công tác hòa giải, giúp cho các đương sự tiết kiệm được thời gian, công sức, tiền bạc, duy trì sự ổn định đoàn kết và tạo được niềm tin trong nhân dân vào ngành Tòa án. Số lượng các vụ án tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ mà Tòa hòa giải ngày càng tăng thể hiện ở số liệu sau đây:

- Năm 2012: hòa giải thành 20/70 vụ, chiếm tỷ lệ 28,5%;
- Năm 2013: hòa giải thành 25/98 vụ, chiếm tỷ lệ 25,5%;
- Năm 2014: hòa giải thành 23/93 vụ, chiếm tỷ lệ 24,7%;
- Năm 2015: hòa giải thành 25/90 vụ, chiếm tỷ lệ 27,7%;
- Năm 2016: hòa giải thành 27/80 vụ, chiếm tỷ lệ 33,75%.

Thứ hai, trong quá trình giải quyết tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ, Tòa đã áp dụng đúng, thống nhất các quy định của Bộ luật dân sự, Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Đất đai và các văn bản pháp luật khác, các hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao trong công tác xét xử các vụ án về hợp đồng CNQSDĐ. Số

lượng các bản án, quyết định của Tòa bị Tòa án cấp trên hủy, sửa có xu hướng giảm cho thấy đường lối xét xử các vụ án này được Tòa tuân thủ và áp dụng tương đối tốt, chất lượng xét xử ngày càng nâng cao góp phần quan trọng vào việc duy trì ổn định chính trị, trật tự, an toàn xã hội, phát triển kinh tế...Hầu hết các bản án, quyết định của Tòa được ban hành đều có căn cứ pháp lý, phù hợp với hoàn cảnh lịch sử, có tính khả thi và bảo đảm hiệu lực thi hành...

Tuy nhiên, bên cạnh các thành tựu đã đạt được, việc giải quyết các tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ tại Tòa án nhân dân quận Bình Tân cũng có những hạn chế nhất định, thể hiện ở một số mặt sau:

2.2.1 Xác định thiếu người tham gia tố tụng, cụ thể không đưa những người đang ở trên nhà đất đang tranh chấp hoặc những người trong hộ vào tham gia tố tụng

Khi giải quyết các vụ án tranh chấp nhà đất thì Tòa án cần làm rõ nhà đất tranh chấp gồm những ai đang quản lý, sử dụng. Trong trường hợp nguyên đơn chỉ kiện chủ hộ hoặc chỉ kiện một số trong những người đang quản lý, sử dụng nhà đất thì Tòa án cần phải đưa những người khác đang cùng quản lý nhà đất vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Có làm như vậy thì Tòa án mới có thể làm rõ được lý do mà họ được quản lý, sử dụng nhà đất, họ có công sức gì liên quan đến đất tranh chấp...đồng thời khi bản án tuyên nếu có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của họ thì mới thi hành được.

Ví dụ: Vụ án tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ giữa nguyên đơn – ông Nguyễn Văn Biên và bà Đàm Thị Then với bị đơn – ông Lê Văn Mạnh [40].

Nội dung vụ án: Ông Biên và bà Then khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Lê Văn Mạnh và bà Nguyễn Thị Lan phải thực hiện giao đất theo hợp đồng công chứng đã ký. Tuy nhiên hiện nay do không có đất nên ông Biên và bà Then yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng công chứng giữa hai bên và

buộc ông Mạnh, bà Lan phải bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận 5.000.000.000 đồng, yêu cầu Tòa án tiếp tục Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Bản án sơ thẩm quyết định: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng CNQSDĐ có công chứng về chuyển nhượng diện tích đất 1.782, 95 m² đứng tên hộ ông Lê Văn Mạnh; Hủy hợp đồng CNQSDĐ giữa ông Mạnh với ông Biên, bà Then; Buộc ông Biên, bà Then phải trả số tiền đã nhận là 2.500.000.000 đồng và tiền phạt vi phạm theo thỏa thuận là 2.500.000.000 đồng; Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Bản án phúc thẩm quyết định: Hủy bản án sơ thẩm với nhận định: không đưa ông Lê Quốc Cường là nhân khẩu trong hộ ông Mạnh được cấp quyền sử dụng diện tích đất theo giấy CNQSDĐ vào tham gia tố tụng trong vụ án. Ngoài ra khi ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với nhà đất nhưng không đưa bà Hòa là người đã ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất vào tham gia tố tụng.

Nhận xét: Tại thời điểm cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ ông Mạnh thì ông Cường là nhân khẩu trong hộ được cấp quyền sử dụng 4.769 m² nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập ông Cường vào tham gia tố tụng trong vụ án làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Cường.

2.2.2 Không đưa các đồng thừa kế vào tham gia tố tụng, không đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia phiên hòa giải

Hòa giải là thủ tục bắt buộc khi giải quyết vụ án dân sự trừ những vụ án không được hòa giải theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Theo các quy định này thì Tòa án phải triệu tập những người có liên quan đến vụ án tham dự phiên hòa giải.

Ví dụ: Vụ án tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ giữa nguyên đơn – Võ Thị Thanh Hiền và bị đơn – Trần Thị Thu Loan [38].

Nội dung vụ án: Năm 1999, bà Hiền mua của bà Loan miếng đất diện tích 5mx20m với giá 4 lượng vàng SJC bằng giấy tờ tay. Nguồn gốc đất của mẹ bà Loan cho. Năm 2003 bà Hiền cất nhà tạm và cho người khác trông coi giùm, bà không ở tại căn nhà trên mà để bà Loan làm thủ tục hợp thức xong nhưng vẫn chưa làm được do đất vẫn đứng tên mẹ bà Loan. Bà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng CNQSDĐ, bà Loan có trách nhiệm hợp thức hóa phần đất trên cho bà, nếu không được thì phải bồi thường 1, 5 tỷ đồng và phân vật liệu xây dựng nhà 2.000.000 đồng.

Bản án sơ thẩm quyết định: Hủy hợp đồng CNQSDĐ giữa bà Hiền và bà Loan do vô hiệu. Không chấp nhận yêu cầu của bà Hiền về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng CNQSDĐ với bà Loan; Buộc bà Loan trả cho bà Hiền 4 lượng vàng SJC và số tiền 359.200.000 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Không chấp nhận yêu cầu của bà Loan chỉ đồng ý trả cho bà Hiền 8 lượng vàng SJC.

Bản án phúc thẩm quyết định: Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà Tòa cấp phúc thẩm không khắc phục được, cụ thể không đưa các thừa kế của bà Sách (mẹ bà Loan) vào tham gia tố tụng, chỉ tiến hành hòa giải giữa nguyên đơn và bị đơn mà không đưa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia các phiên hòa giải.

Nhận xét: Qua vụ án này cho thấy do trong quá trình giải quyết vụ án bỏ sót người tham gia tố tụng nên Tòa án không tiến hành thủ tục hòa giải giữa các bên mới dẫn đến việc vi phạm thủ tục tố tụng.

2.2.3 Xác định không đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thu thập chứng cứ, đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, chưa phù hợp

Việc thu thập chứng cứ có ý nghĩa rất quan trọng và là cơ sở để Tòa án giải quyết vụ án, chỉ khi thu thập đầy đủ chứng cứ thì Tòa án mới có đủ căn cứ để giải quyết vụ án. Tuy nhiên trên thực tế có không ít trường hợp Tòa án giải quyết vụ án khi chưa có đầy đủ chứng cứ, như các đương sự tranh chấp nhà đất có liên quan đến chính sách cải tạo, tranh chấp đất đai liên quan đến cải cách ruộng đất, liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nhưng Tòa án lại không thu thập chứng cứ tại các cơ quan có liên quan để xác định có hay không việc Nhà nước đã có quyết định cải tạo, việc cấp giấy chứng nhận có đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định hay không; khi cấp giấy chứng nhận thì có khiếu nại hay không và nếu có thì cơ quan chức năng đã giải quyết hay chưa. Có trường hợp lời khai của các đương sự có mâu thuẫn nhưng Thẩm phán không cho đối chất, không lấy lời khai của người làm chứng, không thu thập tài liệu, chứng cứ của các cơ quan dẫn đến việc giải quyết vụ án chưa đủ căn cứ, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự.

Ví dụ: Vụ án tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ giữa nguyên đơn – Lê Thị Ánh Tuyết và bị đơn – Hồ Dương [39].

Nội dung vụ án: Vào ngày 18/03/2001 bà có mua lô đất diện tích 57 m² của ông Hồ Dương với giá 104.310.000 đồng. Nguồn gốc đất của bà Thơ bán cho ông Dương bằng giấy tay. Đến tháng 10/2010 bà đi làm giấy tờ chuyển quyền sử dụng đất thì phần đất trên đã có người khác sử dụng và đã được cấp Giấy CNQSDĐ. Bà yêu cầu ông Dương giải quyết nhưng ông Dương chối bỏ rằng không bán đất cho bà. Bà yêu cầu Tòa hủy hợp đồng CNQSDĐ giữa hai bên, buộc ông Dương trả lại số tiền cho bà và bồi thường thiệt hại. Phía ông Dương không đồng ý yêu cầu của bà Tuyết vì ông không ký hợp đồng bán đất

cho bà Tuyết theo giấy tay mà bà Tuyết cung cấp, ông cũng không nhớ rõ đã bán đất cho ai, chữ ký trên hợp đồng cũng không phải của ông.

Bản án sơ thẩm quyết định: Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Tuyết: hủy giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Tuyết và ông Dương; Buộc ông Dương trả cho bà Tuyết số tiền 451.155.000 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật; Bác yêu cầu của bà Tuyết đòi ông Dương trả 798.000.000 đồng.

Bản án phúc thẩm quyết định: Hủy bản án sơ thẩm, chuyển giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Bình Tân giải quyết sơ thẩm lại theo thủ tục chung.

Nhận xét: nguồn gốc đất của bà Thơ, bà Thơ đã bán 5.600 m² cho bà Thanh nhưng cấp sơ thẩm không đưa bà Thanh vào tham gia tố tụng là sai sót; Tòa cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ đầy đủ về việc ai là người đang sử dụng đất này, có quan hệ như thế nào với ông Dương... Khi chưa thu thập làm rõ vấn đề mà đã buộc ông Dương phải bồi thường là không thỏa đáng, không đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự. Ngoài ra Tòa cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Đòi tiền mua bán đất không thành” là chưa chính xác vì bà Tuyết yêu cầu hủy hợp đồng CNQSDĐ và yêu cầu ông Dương phải bồi thường cho bà trị giá lô đất theo giá là xuất phát từ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên quan hệ tranh chấp được xác định là “tranh chấp về hợp đồng CNQSDĐ”.

2.2.4 Vi phạm thủ tục tố tụng về cấp, tổng đạt cho đương sự

Đối với các đương sự, cá nhân, cơ quan, tổ chức liên quan đến vụ việc, thông qua hoạt động cấp, tổng đạt và thông báo VBTTDS giúp cho họ nhận được, hoặc biết được nội dung của VBTTDS dân sự. Qua đó, biết được các quyền và nghĩa vụ của mình để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của họ. Tuy nhiên đôi khi trong quá trình giải quyết vụ án thì Tòa án đã sơ sót trong việc

cấp, tổng đạt không đầy đủ văn bản tố tụng cho đương sự hoặc vi phạm trình tự, thủ tục cấp, tổng đạt.

Ví dụ: Vụ án tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ giữa nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Kim Khuê và bị đơn – ông Nguyễn Văn Minh Ngọc [41].

Nội dung vụ án: Ngày 08/3/2002, bà Khuê có mua của ông Ngọc một lô đất diện tích 4m x17m với số tiền 85.960.000 đồng, bà đã giao đủ tiền cho ông Ngọc. Nguồn gốc đất do ông Lê Văn Cật đứng tên, sau đó bán cho ông Ngọc. Tháng 9/2009 bà Khuê đến UBND phường để làm thủ tục cấp giấy CNQSDĐ thì nhận được văn bản phúc đáp với nội dung “đề nghị ông bà chờ thông báo của Thi hành án dân sự thành phố”. Bà Khuê yêu cầu hủy hợp đồng CNQSDĐ giữa bà Khuê với ông Ngọc, ông Ngọc phải trả cho bà Khuê số tiền 612.000.000 đồng trong 01 tháng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Ông Ngọc đồng ý trả lại tiền cho bà Khuê nhưng không đồng ý với mức giá như bà Khuê yêu cầu.

Bản án sơ thẩm quyết định: Chấp nhận yêu cầu của bà Khuê về việc hủy hợp đồng CNQSDĐ giữa bà Khuê và ông Ngọc; Ông Ngọc có trách nhiệm hoàn lại cho bà Khuê số tiền 348.980.000 đồng trong thời gian 01 tháng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật; Không chấp nhận yêu cầu của bà Khuê đòi ông Ngọc bồi thường số tiền 612.000.000 đồng.

Bản án phúc thẩm quyết định: hủy bản án sơ thẩm, chuyển giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Bình Tân giải quyết sơ thẩm lại theo thủ tục chung.

Nhận xét: trong vụ án này ông Ngọc và ông Cật không được tổng đạt quyết định định giá tài sản nên không biết thời gian, địa điểm tiến hành định giá để được tham dự và có ý kiến về việc định giá là vi phạm quy định của BLTTDS, đồng thời quyền lợi của đương sự bị ảnh hưởng.

2.2.5 Không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu hoặc cách giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu không đúng pháp luật

Theo quy định tại Điều 127 BLDS năm 2005, giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 122 BLDS thì vô hiệu. Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu được giải quyết theo Điều 137 BLDS năm 2005, theo đó hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Trong trường hợp này, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Tuy nhiên, khi tuyên bố hợp đồng CNQSDĐ vô hiệu thì các Thẩm phán thường không xác định thiệt hại hoặc xác định thiệt hại không đúng, không đánh giá về mức độ lỗi hoặc buộc bên có lỗi phải bồi thường

Ví dụ: Tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ giữa nguyên đơn – Đặng Thị Thu Hà và bị đơn – Đặng Thị Thu Hằng [42].

Nội dung vụ án: Năm 2000 bà Hà có mua của bà Hằng lô đất diện tích 151 m² và bà Hà đã chuyển cho bà Hằng 50.000.000 đồng tương đương 6,5 lượng vàng SJC để trả tiền đất. Bà Hằng có viết cho bà Hà một giấy tay sang nhượng đất nhưng đến nay vẫn chưa giao đất cho bà Hà. Bà Hà yêu cầu bà Hằng giao đất, hoặc trả số tiền tương đương giá trị lô đất 1.000.000.000 đồng.

Bản án sơ thẩm quyết định: Không chấp nhận yêu cầu của bà Hà về việc yêu cầu bà Hằng phải giao phần đất thổ cư có diện tích 151 m² theo giấy sang nhượng đất ngày 30/12/2000; Tuyên bố giấy sang nhượng đất ngày 30/12/2000 giữa bà Hà và bà Hằng vô hiệu; Hủy giấy sang nhượng đất ngày 30/12/2000 giữa bà Hà và bà Hằng; Buộc bà Hằng hoàn trả cho bà Hà số tiền 242.645.000 đồng.

Bản án phúc thẩm quyết định: Hủy bản án sơ thẩm, chuyển giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Bình Tân giải quyết sơ thẩm lại theo thủ tục chung.

Nhận xét: hợp đồng CNQSDĐ giữa bà Hà và bà Hằng làm bằng giấy tay là vô hiệu về mặt hình thức. Tòa sơ thẩm xử đây là hợp đồng vô hiệu là có căn cứ. Khi giải quyết hợp đồng vô hiệu thì phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Tuy nhiên án sơ thẩm chỉ giải quyết buộc bà Hằng trả lại số vàng đã nhận của bà Hà mà không xem xét lỗi của các bên dẫn đến hủy hợp đồng là thiếu sót.

2.2.6 Áp dụng không thống nhất đường lối giải quyết tranh chấp

Việc áp dụng đúng các quy định pháp luật để giải quyết tranh chấp là bước cơ bản và quan trọng nhất trong hoạt động tố tụng của Tòa án nhân dân. Việc vận dụng đúng quy định của pháp luật khi giải quyết tranh chấp có ý nghĩa quan trọng trong việc bảo đảm pháp chế, pháp quyền xã hội chủ nghĩa, bảo đảm quyền lợi hợp pháp của đương sự. Áp dụng pháp luật không chỉ chú trọng đến hình thức mà cần phải áp dụng đúng nội dung pháp luật được áp dụng đối với những tình huống tranh chấp cụ thể, những hành vi cụ thể của các tổ chức, cá nhân. Thực tiễn có tình trạng do không áp dụng đúng pháp luật về nội dung dẫn đến mất niềm tin vào tòa án nhân dân của các đương sự và việc khiếu nại, khiếu kiện kéo dài không cần thiết.

Ví dụ: Vụ án tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ giữa nguyên đơn – Vương Mai Muối và bị đơn – Hồ Huê Sâm [49].

Nội dung vụ án: Ngày 17/11/2001 bà Muối mua của gia đình cụ Trần A Kíu - mẹ của ông Hồ Huê Sâm một căn nhà có diện tích 4x15m (là một phần căn nhà). Hai bên thỏa thuận giá mua bán là 27 lượng vàng SJC và đã hoàn tất việc giao nhận tiền và nhà. Lúc hai bên mua bán thì căn nhà chưa được cấp chủ quyền nên trong hợp đồng mua bán ghi rõ trách nhiệm của bên cụ Kíu là

làm thủ tục hợp thức hóa nhà ra chủ quyền hồng và sang tên cho bà Muối. Ngoài ra hai bên còn thỏa thuận về hẻm bên hông nhà, về lối đi, điện nước...

Sau khi nhận nhà, bà Muối đã đập nhà cũ, xây dựng nhà mới và ở từ đó đến nay. Năm 2002, cụ Kíu được cấp chủ quyền nhà nhưng không sang tên cho bà Muối. Đến năm 2005, cụ Kíu ký hợp đồng tặng cho con trai là Hồ Huê Sâm căn nhà đã bán cho bà Muối mà bà đã xây dựng mới. Bà Muối nhiều lần yêu cầu sang tên nhưng ông Sâm yêu cầu bà đưa thêm 5 lượng vàng SJC nữa, bà không đồng ý. Sau đó ông Sâm đem giấy tờ nhà thế chấp cho ngân hàng để vay tiền. Khi cơ quan thi hành án đến phát mãi nhà của bà đang ở thì bà mới biết và có đơn khởi kiện. Bà yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà giữa bà và ông Sâm. Nếu gia đình ông Sâm không bán nữa thì phải đền bù cho bà 2.400.000.000 đồng.

Ông Sâm xác nhận năm 2001 gia đình ông có bán cho bà Muối với giá 27 lượng vàng SJC. Ông xác nhận khi nhận nhà bà Muối đã phá bỏ nhà cũ và xây dựng nhà mới như hiện nay. Năm 2005, mẹ ông là cụ Kíu đã ký hợp đồng tặng cho ông căn nhà trong đó có phần đã bán cho bà Muối. Do cần tiền làm ăn nên ông thế chấp nhà cho ngân hàng. Sau khi giải chấp ông đã bán nhà cho vợ chồng ông Điền, bà Thùy. Việc mua bán đã hoàn tất và ông Điền, bà Thùy đã được cấp chủ quyền nhà. Ông không đồng ý với yêu cầu của bà Muối, ông đồng ý trả lại giá trị nhà theo hội đồng định giá đã định.

Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu của bà Muối về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà giữa bà Muối và ông Sâm; Hủy hợp đồng mua bán nhà giữa bà Muối với gia đình ông Sâm ký ngày 17/11/2001; Buộc ông Sâm có trách nhiệm trả cho bà Muối 27 lượng vàng SJC và số tiền 182.937.000 đồng. Trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật; Ghi nhận việc bà Muối không có tranh chấp gì đối với hợp đồng mua bán nhà giữa ông Điền, bà

Thùy với ông Sâm; Dành quyền khởi kiện cho bà Thùy, ông Điền trong một vụ án khác nếu sau này có yêu cầu; Ghi nhận Ngân hàng TMCP Gia Định xác nhận ông Sâm đã tất toán các khoản nợ.

Bản án phúc thẩm quyết định: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Muối; Sửa bản án sơ thẩm: Không chấp nhận yêu cầu của bà Muối về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà giữa bà Muối và ông Sâm; Xác định hợp đồng mua bán nhà giữa bà Muối với gia đình ông Sâm ký ngày 17/11/2001 vô hiệu; Buộc ông Sâm có trách nhiệm trả cho bà Muối 27 lượng vàng SJC và số tiền 182.937.000 đồng giá trị phần xây dựng nhà và 7.100.000 đồng phần thiệt hại; Bà Muối và tất cả những ai đang cư ngụ cùng bà Muối phải có trách nhiệm giao trả căn nhà cho ông Sâm; Việc giao nhận tiền, vàng và nhà nêu trên giữa hai bên được thực hiện cùng một lúc khi bản án có hiệu lực pháp luật theo quyết định của cơ quan thi hành án có thẩm quyền; Ghi nhận việc bà Muối không có tranh chấp gì đối với hợp đồng mua bán nhà giữa ông Điền, bà Thùy với ông Sâm; Dành quyền khởi kiện cho bà Thùy, ông Điền trong một vụ án khác nếu sau này có yêu cầu; Ghi nhận Ngân hàng TMCP Gia Định xác nhận ông Sâm đã tất toán các khoản nợ.

Quyết định giám đốc thẩm của Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định: Hủy bản án dân sự phúc thẩm và hủy bản án dân sự sơ thẩm giao lại cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

Nhận xét: Hợp đồng mua bán nhà giữa cụ Kíu và bà Muối tuy chưa đủ điều kiện về hình thức nhưng ngay sau khi mua bán nhà, bên bán nhà đã nhận vàng, bên mua nhà đã nhận nhà và xin phép xây dựng nhà mới như hiện nay. Phần chuyển nhượng nhà là $\frac{1}{2}$ nhà đã xây dựng mới, tách biệt với phần nhà còn lại của cụ Kíu. Tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ghi diện tích xây dựng 70,8 m² kết cấu nhà vách gạch, mái tôn. Như vậy, tại thời điểm cấp giấy, hiện trạng chuyển nhượng phần nhà cho bà

Muối đã được xây dựng mới (trên vị trí đã được cấp giấy chứng nhận) nhưng không ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở cấp cho cụ Kíu. Cụ Kíu không tiến hành thủ tục sang tên cho bà Muối, năm 2005 cụ Kíu lập hợp đồng tặng cho nhà đất cho ông Sâm và ông Sâm thế chấp ngân hàng, sau đó chuyển nhượng cho người khác là trái pháp luật. Trong vụ án này, phần nhà cũ mà các bên chuyển nhượng không còn tồn tại, nhà mới xây dựng lại là nhà của bà Muối với kết cấu sàn bê tông cốt thép, có lầu. Khi ông Sâm chuyển nhượng cho ông Dương Tấn Điền chỉ chuyển nhượng phần nhà cũ còn lại là nhà gạch, mái tôn và diện tích đất bao gồm cả phần 60 m² gắn liền với phần nhà của bà Muối (phần nhà mới bà Muối xây dựng không ghi trong hợp đồng chuyển nhượng). Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm không thẩm tra, xác minh các tài liệu có tại hồ sơ vụ án nên đã hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà Muối và cụ Kíu, buộc trả lại số vàng đã nhận cùng với giá trị xây dựng nhà và bồi thường thiệt hại. Trong trường hợp này đối với phần diện tích bà Muối nhận chuyển nhượng (trên đất đã xây dựng lại nhà mới, bên bán nhà không tranh chấp), Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm không áp dụng điểm b tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để công nhận quyền sử dụng đất gắn liền với phần nhà xây mới là không đảm bảo quyền lợi của bà Muối.

Qua các bản án vừa nêu cho thấy mặc dù đã có Nghị quyết của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn nhưng khi giải quyết vụ án thì các Tòa đều không áp dụng thống nhất đường lối giải quyết.

2.3 Những vướng mắc phát sinh khi giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Thứ nhất, việc thu thập chứng cứ trong quá trình Tòa án nhân dân giải quyết các tranh chấp giao dịch về quyền sử dụng đất còn gian nan.

Theo quy định của BLTTDS thì nghĩa vụ cung cấp chứng cứ và chứng minh cho yêu cầu khởi kiện thuộc về đương sự. Tòa án chỉ tiến hành thu thập chứng cứ khi đương sự đã áp dụng mọi biện pháp nhưng vẫn không tự thu thập được và có yêu cầu Tòa án tiến hành thu thập. Quy định này một mặt gắn trách nhiệm cho đương sự, mặt khác cũng là cơ chế đảm bảo tính khách quan, tránh tình trạng Tòa án lạm dụng trong việc thu thập chứng cứ có lợi để thiên vị cho một trong các bên. Tuy nhiên thực tiễn thi hành những quy định này đã gặp không ít khó khăn cho cả đương sự lẫn Tòa án.

Trong số các nguồn chứa đựng chứng cứ thì các tài liệu đọc được, nghe được, nhìn được chiếm một tỷ lệ tương đối lớn. Nhưng trong nhiều trường hợp, đương sự lại không có các chứng cứ đó, mà nguyên nhân là do các cá nhân, cơ quan tổ chức khác lưu giữ, quản lý. Thực tế khi giải quyết các vụ án mà có các tài liệu, chứng cứ đang do cơ quan, tổ chức lưu giữ, quản lý thì việc thu thập chứng cứ không hề đơn giản. Trong rất nhiều vụ án mặc dù đương sự đã cất công đi lại nhiều lần yêu cầu cơ quan, tổ chức cung cấp các chứng cứ liên quan đến việc giải quyết vụ án nhưng đều bị từ chối với đủ mọi lý do. Việc từ chối thường chỉ bằng lời nói, thái độ, cử chỉ. Với cách từ chối này, đương sự khó có thể chứng minh việc họ đã áp dụng mọi biện pháp nhưng vẫn không thu thập được chứng cứ làm cơ sở yêu cầu Tòa án thu thập. Không chỉ đương sự bị gây khó khăn mà ngay cả Tòa án cũng bị gây khó khăn như các cơ quan, tổ chức không trả lời xác minh hoặc kéo dài việc cung cấp chứng cứ làm cho vụ án bị quá hạn, kéo dài gây ảnh hưởng quyền lợi của người dân.

Ngoài ra, hiện nay tình trạng hợp đồng giả cách là hợp đồng CNQSDĐ nhằm che giấu cho một giao dịch khác được thực hiện một cách tinh vi, hoàn hảo khi toàn bộ tài liệu, chứng từ đều hợp pháp. Vì vậy khi xảy ra tranh chấp gặp rất khó khăn trong hoạt động thu thập chứng cứ để chứng minh hợp đồng

CNQSDĐ là hợp đồng giả cách còn giao dịch bị che giấu mới là giao dịch thật.

Thứ hai, việc thu thập, xác minh và đánh giá chứng cứ chưa chặt chẽ, còn thiếu sót.

Trong quá trình giải quyết các tranh chấp đất đai nói chung, tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ nói riêng thì cấp sơ thẩm thường không kiểm định lại các tài liệu, chứng cứ do cùng một cơ quan cung cấp khi nó có sự sai lệch về con số, diện tích, số thửa. Hậu quả là khi có kháng cáo, kháng nghị thì cấp phúc thẩm, giám đốc thẩm không thể khắc phục được bằng việc cho giám định lại, đo đạc nên đã hủy án... Các lỗi tiếp theo là Thẩm phán thường không yêu cầu UBND cung cấp bản sao hồ sơ quá trình xét cấp giấy CNQSDĐ để đối chiếu với yêu cầu phản bác, phản tố của đương sự mà một trong những chứng cứ quan trọng chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp của người sử dụng đất đó là giấy CNQSDĐ. Đây là loại giấy tờ được Nhà nước công nhận về mặt pháp lý cho người sử dụng đất. Vì vậy trình tự, thủ tục của việc cấp giấy CNQSDĐ được Nhà nước quy định tương đối chặt chẽ tại Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn khác. Tuy nhiên không phải trong mọi trường hợp UBND có thẩm quyền đều cấp giấy CNQSDĐ cho tổ chức, cá nhân sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật như nhằm, cấp chỉ dựa trên đăng ký kê khai của người xin cấp mà không kiểm tra thực tế, không xác định ranh giới tứ cận rõ ràng... Đây là một trong những nguyên nhân dẫn tới các tranh chấp đất đai tương đối phổ biến hiện nay. Một trong các lỗi thường gặp nữa là Thẩm phán không định giá lại giá trị đất khi một bên đương sự yêu cầu và khi thời giá thay đổi; không chờ cơ quan có thẩm quyền trả lời về nguồn gốc đất, quá trình giải quyết khi cấp giấy chứng nhận, thẩm phán đã vội vàng công nhận tài liệu của đương sự cung cấp là chứng cứ. Có khi cơ quan trả lời nhưng người ký văn bản không có thẩm quyền nhưng Tòa vẫn công nhận tài liệu đó là chứng cứ và Tòa án

cấp trên trực tiếp xét xử phúc thẩm đã hủy án vì công văn trả lời không đúng thẩm quyền. Đặc biệt là trong quá trình xét xử dạng tranh chấp này, hoạt động kiểm tra, đánh giá chứng cứ của Hội đồng xét xử chưa toàn diện, chưa đúng, có sự thiếu sót trong việc xác minh, đánh giá chứng cứ nên hậu quả là làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và làm cho số lượng án bị hủy, sửa ngày càng gia tăng.

Thứ ba, sự nhận thức về pháp luật của các Thẩm phán chưa thống nhất.

Yếu tố khách quan khiến cho có sai sót trong quá trình Tòa án nhân dân giải quyết các tranh chấp giao dịch về quyền sử dụng đất là do sự chuyển biến của nền kinh tế thị trường, giá trị của các loại đất tăng cao, luôn biến động ảnh hưởng đến quy hoạch phát triển hạ tầng cơ sở. Các cơ quan quản lý Nhà nước ban hành nhiều văn bản về đất đai ở nhiều thời điểm khác nhau, trong khi đó quá trình giải quyết tranh chấp tại tòa thường kéo dài và tuân thủ quy định tố tụng nên các thẩm phán thường lúng túng khi vận dụng các văn bản trên.

Mặt khác, do bản thân các Thẩm phán có trình độ, nhận thức và kỹ năng vận dụng áp dụng pháp luật khác nhau, chưa đồng đều dẫn đến tỷ lệ án bị hủy, sửa ngày càng gia tăng. Nhiều Thẩm phán chưa được đào tạo, bồi dưỡng thường xuyên nên chưa nắm bắt kịp thời những thay đổi của các quy định của pháp luật. Hơn nữa hệ thống cơ sở vật chất, điều kiện làm việc của Thẩm phán còn nghèo nàn. Đây cũng là một nguyên nhân ảnh hưởng đến chất lượng công tác giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất của tòa án.

Ngoài ra cũng có trường hợp khác thể hiện sự nhận thức pháp luật không thống nhất giữa các Tòa án thường xảy ra trong thực tiễn xét xử. Cụ thể là hiện nay khi giải quyết các tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ khi một trong các bên giao nộp cho Tòa án các giấy tờ liên quan như Giấy CNQSDĐ, trích lục bản đồ địa chính thì bên đương sự khác lại cho rằng các giấy tờ tài liệu đó là

không đúng với thực tế mà có sự sai sót của cơ quan quản lý đất đai. Với tình huống này có Tòa không cần xem xét tính xác thực về lời khai của đương sự mà căn cứ vào các giấy tờ, tài liệu đó để đưa ra phán quyết. Ngược lại có Tòa án thì lại đi điều tra xác minh, căn cứ vào lời khai của đương sự, người làm chứng để phủ nhận giá trị pháp lý của các loại giấy tờ, tài liệu này.

Thứ tư, vấn đề định giá đất, nhà ở, các công trình và cây trồng, vật nuôi trên đất... là một vấn đề gây trở ngại lớn cho quá trình giải quyết vụ án. Nếu định giá không đúng, không đầy đủ thì ảnh hưởng đến kết quả giải quyết vụ án. Thời gian qua việc xác định giá QSDĐ trong các vụ án có liên quan đến QSDĐ định giá chưa được thống nhất, có tòa xác định theo khung giá do Nhà nước quy định, có tòa xác định theo giá chuyển nhượng thực tế tại nơi có đất, nhưng khi tổ chức Hội đồng định giá thì cơ quan tài chính cấp huyện cũng dựa vào khung giá của nhà nước nhân với một ít phần trăm chênh lệch. Nhiều trường hợp giá trị QSDĐ định giá chưa sát, không đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho đương sự khi giải quyết tranh chấp.

Thứ năm, theo Điều 137 Khoản 2 BLDS 2005 và Điều 131 của BLDS năm 2015, sự vô hiệu của hợp đồng dẫn đến hậu quả là không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Nhưng quy định "khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường." Hợp đồng vô hiệu có thể chỉ do lỗi của một bên mà cũng có thể do lỗi của hai bên và vấn đề bồi thường thiệt hại được đặt ra cả trong mức độ lỗi của hai bên là tương đương nhau. Do đó Tòa án phải xác định mức độ lỗi của từng bên trong việc làm cho hợp đồng vô hiệu để xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại: nếu mỗi bên đều có lỗi tương đương nhau thì mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ giá trị thiệt hại; nếu mức độ lỗi của họ không tương đương nhau thì trách nhiệm bồi thường thiệt hại được xác định theo mức độ

lỗi của mỗi bên. Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao có hướng dẫn về xác định lỗi và xác định thiệt hại của hợp đồng CNQSDĐ. Có thể thấy, bồi thường thiệt hại được quy định trên cơ sở xác định lỗi do chủ thể nào gây ra và xác định được thiệt hại xảy ra trên thực tế khi hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu. Vấn đề phức tạp ở đây là xác định lỗi trong thực tế là việc rất khó.

Đối với trường hợp hợp đồng vô hiệu do vi phạm hình thức, còn các điều kiện khác đều hợp pháp, Tòa án tuyên các bên phải hoàn thiện hình thức hợp đồng trong một thời hạn, nếu bên nào không thực hiện được xem là có lỗi và phải đền bù thiệt hại. Tuy nhiên việc Tòa án ấn định thời hạn để hoàn thiện về hình thức của hợp đồng là không có ý nghĩa khi một trong các bên không muốn tiếp tục thực hiện. Qua một số vụ việc giải quyết tranh chấp tại Tòa án cho thấy, tỷ lệ các bên tiến hành việc hoàn thiện về hình thức của hợp đồng sau khi tòa án buộc phải thực hiện là rất ít. Thực chất, quy định này chủ yếu phục vụ cho Tòa án khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, như xác định lỗi trong trường hợp vi phạm hình thức dẫn tới hợp đồng vô hiệu, khi giải quyết hậu quả vô hiệu lại xác định một bên có lỗi (bên không hoàn thiện về hình thức hợp đồng) và phải chịu thiệt hại là không hợp lý, xét cho cùng thì các bên đều có lỗi (buộc phải biết quy định về hình thức khi giao kết). Mặt khác, thực tế do giá đất tăng nhanh, trong nhiều trường hợp, người chuyển nhượng sẵn sàng chấp nhận đền bù 100% giá trị theo định giá để hủy hợp đồng. Trong thực tế xét xử, nhiều Tòa án không thống nhất khi giải quyết hợp đồng CNQSDĐ vi phạm hình thức. Do đó rất nhiều trường hợp sau khi xét xử phúc thẩm, bản án bị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm.

Đối với các trường hợp khác như hợp đồng vô hiệu do nhầm lẫn, hợp đồng vô hiệu do đối tượng không thực hiện được hay hợp đồng vô hiệu do người giao kết hợp đồng không có quyền định đoạt tài sản mà bên đối tác

cũng biết về điều đó thì xác định mức độ lỗi của các bên còn nhiều quan điểm tranh cãi. Theo Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2004 và Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 28/4/2004 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC thì việc xác định lỗi trong hợp đồng CNQSDĐ căn cứ vào: một bên bị coi là có lỗi nếu bên đó có hành vi làm cho bên kia nhầm tưởng là có đầy đủ điều kiện để mua hoặc bán đất hợp pháp, trường hợp hợp đồng vô hiệu do lỗi của bên nào thì tùy mức độ của mỗi bên (có thể bên bán hoặc bên mua) để buộc các bên phải chịu thiệt hại. Việc xác định lỗi theo các tiêu chí như hướng dẫn trên còn chưa hợp lý nhìn từ trường hợp hợp đồng vô hiệu do nhầm lẫn mà sự nhầm lẫn này thuộc nhầm lẫn song phương hoặc bên bán không có lỗi khi tại thời điểm giao kết hợp đồng, bên bán không biết hoặc không thể biết đối tượng hợp đồng không thực hiện được do quyết định của cơ quan nhà nước. Ngoài ra khi xác định lỗi tương đương nhau, có tòa chỉ buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, có tòa đồng thời buộc mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ giá trị thiệt hại.

Thứ sáu, vướng mắc trong việc xác định thẩm quyền của Tòa án giải quyết đối với tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ dẫn đến việc Tòa án các địa phương đã đùn đẩy cho nhau và người khởi kiện không biết phải khởi kiện tại Tòa án nào hoặc các Tòa án chuyển vụ án qua lại cho nhau, tranh chấp về thẩm quyền giải quyết vụ án làm kéo dài thời gian giải quyết vụ án. Cụ thể:

Theo quy định tại Điều 39 của BLTTDS năm 2015 quy định tranh chấp về bất động sản thuộc thẩm quyền của Tòa án nơi có bất động sản, tuy nhiên có hai quan điểm là:

Nếu tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ mà yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chỉ yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản tiền còn nợ của hợp đồng, không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nơi bị đơn cư trú.

Nếu tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ mà yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng CNQSDĐ, yêu cầu giao đất thì mới là tranh chấp liên quan đến bất động sản và lúc này vụ án mới thuộc thẩm quyền của Tòa án nơi có bất động sản.

Thứ bảy, việc quy định không rõ ràng giữa công chứng, chứng thực chữ ký người giao dịch với công chứng, chứng thực về hợp đồng khi đất chuyển nhượng chưa có các giấy tờ hợp pháp theo quy định để được làm thủ tục chuyển nhượng (ví dụ: đất do người dân khai phá từ trước năm 1980 nhưng chưa có giấy tờ gì về đất, khi chuyển nhượng các bên viết tay và được trưởng ấp xác nhận chữ ký, rồi Ủy ban nhân dân chứng nhận chữ ký của trưởng ấp). Nhưng khi cần thiết thì họ vẫn chuyển nhượng và chỉ viết giấy tay giao dịch với nhau, thực hiện hợp đồng giao đất, nhận tiền. Nhiều trường hợp không làm thủ tục mà lại tiếp tục chuyển nhượng cho người khác nhưng cũng chỉ viết giấy tay và giao lại các giấy tờ nhận chuyển nhượng trước đây. Sau đó giá đất lên cao, bên chuyển nhượng không đồng ý làm thủ tục sang tên và bên nhận chuyển nhượng buộc phải khởi kiện ra Tòa.

Thứ tám, chưa có văn bản nào quy định cụ thể về “đất không có tranh chấp”, vì vậy, có nhiều cách hiểu khác nhau, không thống nhất về khái niệm này, có thể dẫn đến tình trạng một thửa đất ở địa phương này là “đất không có tranh chấp”, ở địa phương kia là “đất có tranh chấp”. Điều này dẫn đến tình trạng hợp đồng chuyển nhượng trong một số trường hợp sẽ khó thực hiện, kéo theo quyền lợi chính đáng của các bên tham gia hợp đồng không được đảm bảo.

2.4. Nguyên nhân của những tồn tại, vướng mắc

Thứ nhất, thực tế khi TAND giải quyết các tranh chấp dân sự nói chung và tranh chấp về giao dịch quyền sử dụng đất nói riêng mà có các tài liệu, chứng cứ đang do cơ quan, tổ chức lưu giữ, quản lý thì việc thu thập chứng cứ

không hề đơn giản và thường bị từ chối việc cung cấp chứng cứ khi có yêu cầu của đương sự, Tòa án... Có thể thấy rằng nguyên nhân của việc tắc trách trên chủ yếu là do quy định của BLTTDS chưa được phổ biến đến tận các cán bộ, công chức của tất cả cơ quan, tổ chức nên cán bộ, công chức của các cơ quan, tổ chức này chưa biết để thực hiện. Một nguyên nhân khác nữa là ý thức chấp hành pháp luật và thái độ phục vụ nhân dân của một bộ phận cán bộ, công chức, viên chức còn yếu kém. Ngoài ra cũng có không ít trường hợp do các sai sót trong công tác chuyên môn của các cơ quan tổ chức là nguyên nhân dẫn đến phát sinh tranh chấp.

Thứ hai, hiện nay hệ thống văn bản pháp luật thường xuyên sửa đổi, bổ sung và do nhiều cơ quan khác nhau từ Trung ương đến địa phương ban hành nên đội ngũ cán bộ, công chức Nhà nước nói chung và đội ngũ Thẩm phán nói riêng rất khó cập nhật kịp thời những thay đổi này. Điều này đã gây khó khăn không nhỏ cho Tòa án nhân dân khi giải quyết các tranh chấp giao dịch về quyền sử dụng đất.

Thứ ba, tính về mặt số lượng, ngành Tòa án nói chung và tại Thành phố Hồ Chí Minh nói riêng thiếu rất nhiều Thẩm phán trong khi số lượng án tranh chấp ngày càng tăng, đặc biệt tại Tòa án nhân dân quận Bình Tân hàng năm phải thụ lý và giải quyết một số lượng án rất lớn (Bảng 2.1). Bình quân một Thẩm phán phải giải quyết số lượng án trong một tháng rất nhiều (từ 11-14 vụ) so với quy định chung 4 vụ/tháng/Thẩm phán. Về năng lực, trình độ của Thẩm phán còn chưa đồng đều. Nhiều người chưa được bồi dưỡng, đào tạo thường xuyên nên chưa nắm bắt kịp thời những thay đổi của các quy định của pháp luật. Hơn nữa, hệ thống vật chất, điều kiện làm việc của các Thẩm phán còn nghèo nàn mặc dù thời gian qua ngành Tòa án đã được trang bị các phương tiện công nghệ thông tin phục vụ cho công tác xét xử nhưng vẫn chưa

đáp ứng đầy đủ và kịp thời. Đây cũng là một nguyên nhân ảnh hưởng đến chất lượng công tác giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất của Tòa án.

Bảng 2.1. Số liệu thụ lý và giải quyết các loại án của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh từ năm 2012 đến năm 2016.

Năm Loại án	2012		2013		2014		2015		2016	
	Thụ lý	Giải quyết	Thụ lý	Giải quyết	Thụ lý	Giải quyết	Thụ lý	Giải quyết	Thụ lý	Giải quyết
Hình sự	488	488	486	486	466	466	429	429	388	388
Dân sự	830	779	984	885	732	672	610	556	703	665
Hôn nhân và gia đình	1.089	1.061	1.234	1.186	1.310	1.258	1.349	1.299	1.609	1.561
Kinh doanh thương mại	162	151	247	240	173	157	148	144	160	151
Lao động	112	102	80	77	60	60	371	366	193	191
Hành chính	38	35	36	36	17	17	25	24	19	19
Tổng cộng	2.719	2.616	3.067	2.910	2.758	2.630	2.932	2.818	3.072	2.975

Nguồn: Tòa án nhân dân quận Bình Tân

Thứ tư, theo Bộ luật Tố tụng dân sự, chứng cứ phải đảm bảo tính có thật, trung thực, khách quan và chính xác. Trong giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ thì tài liệu có liên quan đến nguồn gốc quá trình sử dụng đất là những chứng cứ quan trọng. Tuy nhiên, do điều kiện khách quan và cả chủ quan nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất chưa được tiến hành xong trên cả nước, nhiều thửa đất người dân sử dụng từ thời cha ông để lại cho con cháu sử dụng mấy chục năm nay vẫn chưa được cấp bất cứ một giấy tờ gì về quyền sở hữu tài sản và quyền sử dụng đất.

Thứ năm, nhận thức về pháp luật và ý thức pháp luật của các chủ thể tham gia quan hệ hợp đồng chuyển nhượng cũng là nguyên nhân dẫn đến phát sinh tranh chấp. Biểu hiện của nguyên nhân này là do sự hiểu biết về pháp luật còn hạn chế, ý thức không tuân thủ pháp luật khi tham gia hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Có thể nói nguyên nhân này đã ảnh hưởng rất lớn tới nội dung của hợp đồng, dẫn đến các tranh chấp liên quan đến hợp đồng CNQSDĐ diễn ra thường xuyên.

Thứ sáu, việc cấp giấy chứng nhận không đúng đối tượng xảy ra nhiều (tài sản chung của hộ gia đình lại cấp cho cá nhân, là tài sản chung vợ chồng nhưng chỉ người chồng đứng tên...), thủ tục hành chính phức tạp và không quy định rõ thời điểm đăng ký giao dịch, khó xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là những cản trở cho người dân khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cho Tòa án khi giải quyết nếu có tranh chấp phát sinh.

Thứ bảy, việc quản lý hồ sơ đất đai về nguồn gốc tạo lập, các số liệu về giấy tờ về thửa đất từ chế độ cũ và theo từng thời điểm từ khi cải cách ruộng đất qua các thời kỳ khác nhau và chính sách đất đai có nhiều thay đổi, nhất là về đất nông nghiệp... nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhiều thửa đất đã và đang gặp rất nhiều khó khăn và do kéo dài rất lâu nên đất đã chuyển qua nhiều người sử dụng khác nhau, có người đã chết...

Thứ tám, hoạt động của văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, trong đó xác định đây là đầu mối để nhà nước thực hiện quyền quản lý của mình đối với đất đai và cơ quan này được thực hiện dịch vụ công cho người dân khi cần tìm hiểu về thửa đất mình định tham gia giao dịch, nhưng trên thực tế hoạt động của cơ quan này chưa hiệu quả vì hệ thống đăng ký thống kê quyền sử dụng đất chưa được thống nhất và chính xác, chưa đầy đủ thông tin.

Thứ chín, không xử lý nghiêm và đúng pháp luật các hành vi trốn thuế và xử lý hành chính giao dịch giả tạo nhằm mục đích lách quy định của pháp luật, các hành vi khác vi phạm pháp luật đất đai...

Thứ mười, những quy định về hình thức hợp đồng trong Bộ luật dân sự và Luật đất đai không phù hợp, thủ tục còn rườm rà. Và tâm lý, ý thức của người dân chưa quen với các thủ tục về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Kết luận chương 2

Trong chương 2, qua việc phân tích số liệu thụ lý, số liệu án bị hủy sửa về tranh chấp các vụ án dân sự và tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ, tác giả đã làm rõ thực trạng giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại quận Bình Tân trong năm năm từ 2011-2016.

Qua việc phân tích thực trạng áp dụng pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ thực tiễn xét xử tại Tòa án nhân dân quận Bình Tân, tác giả đã nêu lên những vướng mắc thường gặp khi áp dụng pháp luật Việt Nam trong quá trình giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm 6 trường hợp cụ thể bằng việc khái quát và phân tích một số án cụ thể. Từ đó tìm ra nguyên nhân của những vướng mắc khi áp dụng pháp luật Việt Nam trong quá trình giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Chương 3

PHƯƠNG HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI TÒA ÁN

3.1 Phương hướng hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

3.1.1 Quán triệt sâu sắc và kịp thời thể chế hóa đường lối, chủ trương của Đảng về xây dựng, hoàn thiện chính sách, pháp luật đất đai trong giai đoạn hiện nay

Sau gần 10 năm triển khai thực hiện Nghị quyết Hội nghị lần thứ bảy Ban Chấp hành Trung ương Đảng khoá IX về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước, chúng ta đã đạt nhiều kết quả tích cực, góp phần khai thác và phát huy có hiệu quả nguồn lực đất đai phục vụ mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh, ổn định xã hội, an ninh lương thực quốc gia, bảo vệ môi trường... Hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai từng bước được tăng cường; chính sách, pháp luật về đất đai ngày càng được hoàn thiện; các quyền của người sử dụng đất được mở rộng và được Nhà nước bảo đảm; thị trường bất động sản, trong đó có quyền sử dụng đất đã được hình thành và phát triển nhanh. Kết quả đó khẳng định các quan điểm chỉ đạo, định hướng chính sách, pháp luật về đất đai được xác định trong Nghị quyết Trung ương 7 khoá IX cơ bản là đúng đắn, phù hợp với đặc điểm, tình hình phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

Tuy nhiên, công tác quản lý nhà nước về đất đai còn nhiều hạn chế, nhất là trong quy hoạch sử dụng đất, định giá đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ và tái định cư, các thủ tục hành chính về đất đai. Lợi ích của Nhà nước và người dân có đất bị thu hồi chưa được bảo đảm tương xứng; nguồn

lực về đất đai chưa được phát huy đầy đủ để trở thành nội lực quan trọng phục vụ phát triển kinh tế - xã hội; việc sử dụng đất nhiều nơi còn lãng phí, hiệu quả thấp; tham nhũng, tiêu cực trong lĩnh vực này còn lớn; thị trường bất động sản phát triển không ổn định, thiếu lành mạnh, giao dịch "ngầm" còn khá phổ biến; tình hình khiếu nại, tố cáo, tranh chấp về đất đai còn diễn biến phức tạp.

Kế thừa những thành quả đã đạt được, các văn kiện chính trị của Đảng trong giai đoạn hiện nay vẫn tiếp tục xác định hoàn thiện, đổi mới pháp luật đất đai là một trong những nhiệm vụ trọng tâm trong quá trình hoàn thiện thể chế nền kinh tế thị trường. Tại Nghị quyết số 19/NQ-TW ngày 31/10/2012 của Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XI về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại đã chỉ ra những hạn chế, yếu kém và nguyên nhân của những hạn chế, yếu kém đó trong chính sách, pháp luật về đất đai, đồng thời tiếp tục khẳng định “Trong thời gian tới, để đáp ứng yêu cầu đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới đất nước, trên cơ sở kế thừa những định hướng về chính sách, pháp luật đất đai đã nêu trong Nghị quyết Hội nghị lần thứ bảy Ban Chấp hành Trung ương Đảng khoá IX, cần tiếp tục đổi mới và hoàn thiện chính sách, pháp luật về đất đai”.

Quan điểm chỉ đạo trong các văn kiện trên chính là những nguyên tắc nền tảng cho quá trình hoàn thiện chính sách pháp luật đất đai ở nước ta trong thời gian tới. Đó cũng chính là định hướng cơ bản cho quá trình hoàn thiện pháp luật về giao dịch quyền sử dụng đất. Do đó, hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong giai đoạn hiện nay phải quán triệt sâu sắc và triệt để quan điểm, chủ trương của Đảng về hoàn thiện chính

sách pháp luật đất đai, mà cụ thể là những phương hướng được đưa ra trong các văn kiện quan trọng nêu trên.

3.1.2 Xây dựng đồng bộ pháp luật dân sự với pháp luật đất đai và các ngành luật khác

Hoàn thiện pháp luật hợp đồng CNQSDĐ đòi hỏi phải có những chủ trương, chính sách cơ bản xây dựng hệ thống các quy định của pháp luật. Các giao dịch liên quan đến CNQSDĐ đều liên quan đến đất đai. Hiện nay, các quy định của Bộ luật dân sự, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và các ngành luật khác còn chồng chéo, trùng lặp, mâu thuẫn, gây khó khăn cho việc áp dụng, thực hiện pháp luật. Cụ thể, tại Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 quy định “Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính” còn tại Điều 122 của Luật Nhà ở năm 2014 lại quy định “Trường hợp mua bán, tặng cho, đổi, góp vốn, thế chấp nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại thì phải thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này. Đối với các giao dịch quy định tại khoản này thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực hợp đồng”. Như vậy có sự mâu thuẫn giữa quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Luật Nhà ở năm 2014 về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng nếu đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở thì trong trường hợp này sẽ thực hiện theo quy định của Luật nào. Vì vậy, cần xây dựng đồng bộ pháp luật dân sự với pháp luật đất đai và các ngành luật khác để pháp luật được thực hiện trên thực tế mà không có sự mâu thuẫn, để pháp luật đi vào cuộc sống.

3.1.3 Hoàn thiện cơ sở pháp lý để phát triển lành mạnh, bền vững thị trường bất động sản

Quyền sử dụng đất là quyền tài sản đặc biệt, khi nhu cầu sử dụng đất tăng cao thì giá trị quyền sử dụng đất cũng tăng và ngược lại. Người sử dụng có quyền chuyển đổi, tặng cho, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thế chấp, bảo lãnh, thừa kế, góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Trong đó, chuyển nhượng đất đai là hình thức giao dịch được hình thành từ rất sớm. Cùng với sự phát triển của kinh tế xã hội, hình thức giao dịch này đã có nhiều thay đổi. Hiện nay, chuyển nhượng đất đai đã trở thành hình thức giao dịch sôi động và phổ biến trong giao lưu dân sự và thương mại ở hầu hết các quốc gia trên thế giới. Ở Việt Nam, do đặc thù của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai, các tổ chức, cá nhân chỉ có quyền sử dụng đất. Việc xây dựng nên quyền sử dụng đất của Việt Nam đã tạo nên nét đặc thù trong các giao dịch về quyền sử dụng đất. Nhà nước xây dựng khung khổ pháp lý cho sự ra đời và vận hành của thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo xu hướng công khai, minh bạch. Tuy nhiên, thực tiễn thi hành cho thấy, các quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất vẫn còn tồn tại những mâu thuẫn, bất cập.

Cùng với việc ban hành Hiến pháp 2013, Luật Đất đai năm 2013 cũng được sửa đổi cho phù hợp với yêu cầu của đạo luật cơ bản. Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 thì khi một chủ thể được Nhà nước giao quyền sử dụng đất, những người có quyền sử dụng đất được phép thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Có thể nói, đất đai là một yếu tố không thể tách rời khỏi bất động sản, thị trường quyền sử dụng đất không thể tách rời khỏi thị trường bất động sản. Thị trường bất động sản bao gồm nhiều lĩnh vực như thị trường nhà ở, thị trường bất động sản công nghiệp, thị trường bất động sản nông nghiệp, thị trường hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình công cộng; thị trường dịch vụ hỗ trợ với nhiều hình thức kinh doanh khác nhau như mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, xây dựng - kinh doanh -

chuyển giao nên thị trường quyền sử dụng đất có đặc trưng riêng trong mỗi lĩnh vực, mỗi hình thức kinh doanh bất động sản.

Với đặc trưng trên của thị trường bất động sản nên muốn thúc đẩy sự phát triển của hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì cần hoàn thiện khung pháp lý về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước hết phải đảm bảo góp phần tạo được môi trường pháp lý đầy đủ để thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, ở đó đảm bảo sự công khai, minh bạch các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường bất động sản để quyền sử dụng đất trở thành hàng hóa, dễ dàng chuyển bất động sản thành đầu tư, đó cũng là cơ sở để thực hiện các giao dịch bất động sản khác trên thị trường được thuận lợi. Bên cạnh đó, pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cần hoàn thiện theo hướng đồng bộ, thống nhất với những nội dung pháp lý khác của thị trường bất động sản, nhất là những quy chế pháp lý đối với các loại bất động sản khác (nhà ở, công trình xây dựng và tài sản khác gắn liền với đất), là cơ sở hoàn thiện pháp luật đối với thị trường bất động sản một cách toàn diện, thống nhất và phù hợp.

3.1.4 Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với việc thực hiện các chính sách kinh tế xã hội

Hoàn thiện pháp luật về giao dịch quyền sử dụng đất nói chung và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng không chỉ đơn thuần liên quan đến các quan hệ kinh tế thuần túy mà còn có sự liên quan mật thiết và ảnh hưởng sâu sắc tới các chính sách kinh tế xã hội khác của đất nước.

Ngoài yếu tố thị trường, đất đai là nguồn nội lực quan trọng phục vụ phát triển kinh tế - xã hội đất nước. Các chính sách lớn về an ninh quốc phòng và kinh tế - xã hội đều chịu sự tác động của những quy định pháp luật về giao dịch quyền sử dụng đất, đặc biệt là: chính sách nhà ở, chính sách về phát triển

kinh tế nông lâm ngư nghiệp, chính sách về đô thị hóa công nghiệp hóa, chính sách bảo vệ môi trường. Mà những quy định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu cũng là một bộ phận khá quan trọng trong pháp luật giao dịch quyền sử dụng đất. Chính vì vậy, quá trình hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải hướng tới phục vụ tốt cho việc thực hiện các chính sách kinh tế xã hội, góp phần thúc đẩy sự phát triển chung của nền kinh tế.

3.1.5 Hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải gắn liền với việc đổi mới và hoàn thiện nền hành chính nhà nước

Nền hành chính trong hệ thống các cơ quan quyền lực nhà nước có chức năng trực tiếp tổ chức thực hiện đường lối, chính sách của Đảng, luật pháp và nghị quyết của Quốc hội. Thực tiễn cho thấy, có chính sách và pháp luật đúng chưa đủ, cần phải có nền hành chính mạnh, có hiệu lực thì chính sách và luật pháp mới đi vào cuộc sống. Hơn nữa, trong quá trình tổ chức thực hiện nền hành chính còn góp phần tích cực vào việc bổ sung, phát triển chính sách, pháp luật. Các cơ quan hành chính là các cơ quan trực tiếp xử lý công việc hằng ngày của nhà nước, thường xuyên tiếp xúc với dân giải quyết các yêu cầu của dân, là cầu nối quan trọng giữa Đảng, Nhà nước với dân, nhân dân đánh giá chế độ, đánh giá Đảng trước hết là thông qua hoạt động của bộ máy hành chính.

Cải cách hành chính ngoài yêu cầu của đổi mới phát triển đất nước, công nghiệp hóa, hiện đại hóa xây dựng nền kinh tế thị trường mở cửa hội nhập kinh tế quốc tế, cải cách nền hành chính còn do yêu cầu bức xúc của người dân: không muốn bị phiền hà, sách nhiễu; được pháp luật bảo vệ... Nền hành chính có trách nhiệm chính trong việc đáp ứng yêu cầu đó. Không phải ngẫu nhiên Trung ương Đảng đề ra mục tiêu, nhiệm vụ của cải cách hành chính, xây dựng nền hành chính dân chủ phục vụ đắc lực nhân dân; cải cách hành

chính là để giải quyết đúng đắn mối quan hệ giữa cơ quan hành chính với tổ chức và nhân dân. Đây là vấn đề liên quan đến bản chất của nền hành chính nhà nước ta - nền hành chính trong nhà nước pháp quyền của dân, do dân và vì dân, nhân dân là chủ thể duy nhất và tối cao của quyền lực nhà nước

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất có liên quan nhiều đến các thủ tục hành chính nhà nước. Do đó hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất đòi hỏi phải gắn liền với đổi mới và hoàn thiện nền hành chính nhà nước

3.2 Giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án

3.2.1 Nhóm giải pháp hoàn thiện pháp luật

Thứ nhất, BLDS năm 2015 không có chương quy định riêng về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà Luật Đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành cũng không có quy định cụ thể về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói chung. Đây là một thiếu sót bởi lẽ các giao dịch về đất đai đều xuất phát từ hợp đồng và các tranh chấp cũng xuất phát chủ yếu từ hợp đồng, việc không có văn bản nào quy định cụ thể về vấn đề này sẽ khiến cho người tham gia giao dịch cũng như cơ quan Tòa án gặp khó khăn khi xét xử tranh chấp đất đai. Chính vì vậy, cần bổ sung thêm văn bản hướng dẫn về vấn đề chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như có điều khoản quy định cụ thể về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thứ hai, hoàn thiện các quy định về chứng thực giao dịch, hợp đồng CNQSDĐ:

Theo quy định tại Khoản 4 Điều 2 của Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ thì “chứng thực hợp đồng, giao dịch là việc cơ quan có thẩm quyền chứng thực về thời gian, địa điểm giao kết hợp đồng,

giao dịch; năng lực hành vi dân sự, ý chí tự nguyện, chữ ký hoặc dấu điểm chỉ của các bên tham gia hợp đồng, giao dịch”. Như vậy, theo quy định này thì người yêu cầu chứng thực phải hoàn toàn chịu trách nhiệm về nội dung, tính hợp pháp của hợp đồng, giao dịch. Nếu xảy ra thiệt hại, tranh chấp hợp đồng hay hợp đồng, giao dịch vô hiệu liên quan đến nội dung, tính hợp pháp của hợp đồng, giao dịch thì các bên liên quan tự chịu trách nhiệm về các thiệt hại xảy ra, Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện việc chứng thực không chịu trách nhiệm.

Quy định nêu trên rất dễ xảy ra tình trạng lừa đảo khi một bên tham gia hợp đồng, giao dịch là người yếu thế trong xã hội, không biết chữ sẽ bị những đối tượng xấu lôi kéo, lừa phỉnh...để tham gia hợp đồng, giao dịch như tình trạng người dân nghèo cần vốn, muốn vay vài chục triệu làm ăn nên đã ký Giấy ủy quyền bảo lãnh cho các đối tượng xấu vay vốn, sau đó bọn chúng dựa vào giấy ủy quyền để thế chấp quyền sử dụng đất với ngân hàng với số tiền hàng trăm triệu đồng đến vài tỷ đồng mà người dân (chủ sở hữu quyền sử dụng đất) không hề hay biết. Khi sự việc vỡ lở thì người dân bị ngân hàng siết nợ, phát mãi quyền sử dụng đất, thế là thiệt hại xảy ra do không nhận thức đầy đủ hoặc không được cơ quan chứng thực tư vấn, giải thích...và thực tiễn đã xảy ra rất nhiều vụ việc như vậy.

Ngoài ra, chính vì UBND cấp xã không chịu trách nhiệm về nội dung, tính hợp pháp của hợp đồng, giao dịch dẫn đến sự bất bình đẳng cho một trong các bên khi thỏa thuận nội dung điều khoản, thiếu thông tin, nhận thức hạn chế... để bên kia lợi dụng, thỏa thuận bất lợi, lừa ký hoặc soạn thảo một số điều khoản hợp đồng trái pháp luật buộc bên kia phải thi hành...

Từ những phân tích vừa nêu thì quy định của Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ chưa đảm bảo độ an toàn pháp lý cho các bên tham gia hợp đồng, giao dịch so với quy định về công chứng hợp đồng,

giao dịch được thực hiện tại tổ chức hành nghề công chứng theo quy định của Luật Công chứng năm 2014. Chính vì vậy, cơ quan có thẩm quyền cần nghiên cứu sửa đổi, bổ sung những vấn đề bất cập nêu trên để hoàn thiện các quy định về chứng thực hợp đồng, giao dịch, nhằm đảm bảo độ an toàn pháp lý, góp phần phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

Thứ ba, chú trọng lựa chọn các bản án đưa vào án lệ là nguồn của pháp luật trong quá trình xét xử của Tòa án.

Từ năm 2013, Hiến pháp mới đã quy định Tòa án nhân dân tối cao thực hiện việc tổng kết thực tiễn xét xử, bảo đảm áp dụng thống nhất pháp luật trong xét xử. Sau quá trình dài chuẩn bị, cùng với sự ban hành Luật Tổ chức tòa án nhân dân, vừa qua Tòa án nhân dân Tối cao đã ban hành các Quyết định công bố các án lệ đã được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua.

Theo đó án lệ được lựa chọn phải chứa đựng lập luận để làm rõ quy định của pháp luật còn có cách hiểu khác nhau; phân tích, giải thích các vấn đề, sự kiện pháp lý và chỉ ra nguyên tắc, đường lối xử lý, quy phạm pháp luật cần áp dụng trong một vụ việc cụ thể. Đồng thời, án lệ đáp ứng yêu cầu chuẩn mực và có giá trị như một hướng dẫn áp dụng thống nhất pháp luật trong xét xử, bảo đảm những vụ việc có tình tiết, sự kiện pháp lý như nhau thì phải được giải quyết như nhau. Do đó các bản án đưa vào án lệ phải đảm bảo chuẩn mực, bởi khi thực thi cho các trường hợp giống nhau thì sẽ có sự xét xử giống nhau vì trình độ xử lý của thẩm phán cũng như thẩm quyền của thẩm phán Việt Nam khác với các nước trên thế giới, cho nên chất lượng án chưa được chính xác như của các nước.

Thứ tư, tiếp tục tổng kết quá trình thực hiện Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, qua đó hoàn thiện các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Bộ luật Tổ tụng Dân sự năm 2015 có hiệu lực thi hành cơ bản tháo gỡ được những khó khăn vướng mắc của BLTTDS năm 2004 (sửa đổi, bổ sung năm 2011), góp phần bảo vệ lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của cơ quan, tổ chức, cá nhân. Tuy nhiên, bên cạnh đó, đến nay qua quá trình triển khai thực hiện cũng còn một số quy định chưa rõ ràng, khó khăn trong quá trình giải quyết đối với các vụ án riêng biệt, cần có các văn bản hướng dẫn để áp dụng thống nhất. Cụ thể một vài vấn đề như sau:

Về thẩm quyền của Tòa án: Tại Điểm c Khoản 1 Điều 39 của BLTTDS năm 2015 có quy định thẩm quyền của Tòa án theo lãnh thổ đối với tranh chấp bất động sản thì “Đối tượng tranh chấp là bất động sản thì chỉ Tòa án nơi có bất động sản có thẩm quyền giải quyết” nhưng trên thực tế vẫn xảy ra tranh chấp về thẩm quyền giữa các Tòa án khi giải quyết tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ. Do đó BLTTDS cần bổ sung quy định về thẩm quyền của Tòa án theo lãnh thổ đối với tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ hoặc Tòa án nhân dân tối cao cần có Nghị quyết hướng dẫn rõ về vấn đề này.

Thứ năm, đẩy nhanh công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời ghi nhận việc chuyển nhượng của người sử dụng có giấy tờ hợp pháp. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chứng thư pháp lý thể hiện quyền sử dụng hợp pháp của người sử dụng được Nhà nước công nhận. Bên cạnh đó, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phương tiện để người sử dụng đất thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mình. Điều này vừa đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, vừa tạo khoảng thời gian cho cơ quan nhà nước hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định đối với những trường hợp có đầy đủ điều kiện mà chưa được cấp.

Thứ sáu, ban hành văn bản giải thích khái niệm “đất ở không có tranh chấp” để việc hiểu và áp dụng quy định này được thực hiện một cách thống

nhất, tránh tình trạng một số cán bộ tha hóa đạo đức, lợi dụng trường hợp này để trục lợi từ người tham gia quan hệ chuyển nhượng.

Thứ bảy, quy định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực tại thời điểm hợp đồng được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Vì quy định thời điểm có hiệu lực tại thời điểm đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có nhiều điểm chưa phù hợp. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giao dịch dân sự nên cần phải tôn trọng quyền chủ động, tự do giao kết hợp đồng, các bên tham gia tự do được thể hiện ý chí trong khuôn khổ pháp luật. Nhà nước không nên can thiệp quá sâu vào sự thể hiện ý chí của các bên trong hợp đồng, các bên tham gia hợp đồng đều mong muốn đạt được mục đích đặt ra ban đầu, do đó việc yêu cầu phải đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thì hợp đồng mới phát sinh hiệu lực là chưa hợp lý. Bên cạnh đó, việc quy định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực tại thời điểm công chứng, chứng thực – thời điểm xác nhận sự kiện pháp lý đã xảy ra giữa các bên để Nhà nước kiểm soát được hoạt động chuyển nhượng.

Thứ tám, đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến và giáo dục pháp luật về đất đai trong toàn dân để người dân hiểu rõ những quy định của pháp luật về đất đai. Việc nhận thức đúng các quy định pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người dân là rất cần thiết, vì hiện nay có một số lượng người dân do nhận thức còn hạn chế đã tạo điều kiện cho kẻ xấu lợi dụng, đồng thời gây khó khăn cho các bên tham gia hợp đồng và cho Nhà nước trong công tác quản lý đất đai.

Thứ chín, hình thành và phát triển hệ thống thông tin, các tổ chức tư vấn, dịch vụ về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao dịch liên quan.

3.2.2 Giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật

Công tác giải quyết tranh chấp hợp đồng quyền sử dụng đất thời gian vừa qua vẫn tồn tại nhiều bất cập hạn chế. Thực trạng này xuất phát từ những nguyên nhân khách quan và nguyên nhân chủ quan. Trong đó nguyên nhân chủ yếu là do sự hạn chế về hiệu quả xét xử của hệ thống Tòa án. Để khắc phục tình trạng này, cần phải tiến hành đồng bộ các giải pháp nâng cao chất lượng và hiệu quả xét xử của hệ thống Tòa án, trong đó phải thực hiện tốt các biện pháp sau:

Thứ nhất, nâng cao năng lực và trình độ của đội ngũ Thẩm phán, Hội thẩm, bổ sung đầy đủ biên chế Thẩm phán cho Tòa án có số lượng án thụ lý hàng năm nhiều.

Thực hiện nhiệm vụ xét xử, Thẩm phán phải bảo đảm nguyên tắc xét xử đúng pháp luật. Vì vậy, Thẩm phán phải có tư duy pháp lý tốt, có kiến thức xã hội, kiến thức pháp luật tương đối khá và có kinh nghiệm bởi lẽ giải quyết các tranh chấp dân sự nói chung và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là công việc hết sức khó khăn và phức tạp. Do đó cần có sự lựa chọn chuẩn xác ngay từ đầu trong công tác tuyển chọn Thẩm phán. Ngoài ra để nâng cao năng lực của Thẩm phán trong giải quyết các tranh chấp dân sự thì trước tiên cần đổi mới tư duy trong sử dụng, đào tạo Thẩm phán, thay vì sử dụng Thẩm phán như những người “đa di năng” xét xử cả các vụ án hình sự, hành chính, dân sự, hôn nhân và gia đình, kinh tế, lao động thì cần phân công Thẩm phán theo chuyên ngành, chuyên từng lĩnh vực. Đây là điều kiện để các Thẩm phán chuyên sâu một lĩnh vực, từ đó sẽ tích lũy được nhiều kinh nghiệm, góp phần nâng cao năng lực trong giải quyết các tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ.

Về công tác bồi dưỡng nghiệp vụ cho Thẩm phán, đây là giải pháp quan trọng, đáng được quan tâm và cần phải được thực hiện thường xuyên. Song song đó thì cần có các biện pháp, tạo điều kiện cho các Thẩm phán trong việc

ngiên cứu, tự học hỏi, nâng cao năng lực, trình độ cho bản thân. Ngoài ra, cần tạo cơ chế để các Thẩm phán có sự độc lập, sáng tạo trong quá trình giải quyết các vụ tranh chấp.

Về biên chế Thẩm phán: cần bổ sung kịp thời, đầy đủ, phù hợp biên chế Thẩm phán cho Tòa án vì hiện nay có Tòa với số lượng án ít lại dư biên chế, trong khi có Tòa với số lượng án nhiều lại thiếu biên chế. Đơn cử như Tòa án nhân dân Bình Tân, mỗi Thẩm phán phải giải quyết 11-14 vụ/tháng dẫn đến chất lượng xét xử bị ảnh hưởng.

Hiện nay, đội ngũ Hội thẩm chưa được học qua lớp bồi dưỡng giống như lớp bồi dưỡng nghiệp vụ Thẩm phán dẫn đến tình trạng một bộ phận Hội thẩm tham gia phiên tòa chỉ là hình thức, chủ yếu nghe theo đề xuất của Thẩm phán, không đưa ra được lý lẽ riêng quan điểm của mình. Nhằm nâng cao năng lực của đội ngũ Hội thẩm khi tham gia giải quyết các vụ án dân sự nói chung và tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ nói riêng cần chọn những người có sức khỏe, có năng lực, có điều kiện tham gia xét xử để đề nghị bầu làm Hội thẩm, tổ chức bồi dưỡng nghiệp vụ cho Hội thẩm.

Thứ hai, thực hiện tốt công tác tổng kết thực tiễn, rút kinh nghiệm và hướng dẫn áp dụng thống nhất pháp luật.

Thực tế cho thấy, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong một số vụ việc cụ thể về cùng nội dung nhưng ở mỗi Tòa án lại có quan điểm khác nhau. Điều này dẫn đến tình trạng khiếu kiện kéo dài, gây tổn thất về thời gian và công sức cho các bên tham gia chuyển nhượng. Vì vậy, hàng năm Tòa án nhân dân tối cao phải tổng kết công tác xét xử, đưa ra các bài học kinh nghiệm và hướng dẫn cụ thể để tạo sự thống nhất trong công tác giải quyết tranh chấp về hợp đồng này ở Tòa án các cấp.

Thứ ba, phối hợp chặt chẽ với các cơ quan hữu quan khi giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trong quá trình giải quyết các tranh chấp về dân sự, đặc biệt là các tranh chấp liên quan đến đất đai thì Tòa án phải thực hiện tốt mối quan hệ phối hợp với nhiều cơ quan hữu quan khác. Sự phối hợp chặt chẽ với các cơ quan này là căn cứ quan trọng cho việc thu thập các chứng cứ liên quan từ đó xác định chính xác nội dung vụ án, là cơ sở cho việc giải quyết vụ án được chính xác và triệt để. Vì vậy, công tác phối hợp với các cơ quan hữu quan phải được tiến hành một cách chặt chẽ, đúng đắn và kịp thời.

Thứ tư, thực hiện tốt công tác giám đốc thẩm và kiểm tra việc xét xử.

Thông qua hoạt động kiểm tra, các sai sót trong công tác xét xử kịp thời phát hiện để rút kinh nghiệm hoặc kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với các bản án, quyết định có sai lầm nghiêm trọng. Những vướng mắc trong việc áp dụng pháp luật được tổng hợp, nghiên cứu và hướng dẫn. Do đó, công tác giám đốc thẩm và kiểm tra việc xét xử phải được xác định là nhiệm vụ thường xuyên của Tòa án nhân dân tối cao. Những mặt công tác này được thực hiện tốt là điều kiện quan trọng trong việc nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp về hợp đồng CNQSDĐ trong tình hình hiện nay.

Kết luận chương 3

Trong chương 3 của luận văn, tác giả tập trung đưa ra một số phương hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án. Trước tiên là những định hướng hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó, luận văn nêu những giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Giải pháp hoàn thiện pháp luật được nêu bao gồm những giải pháp cơ bản sau: giải pháp không nên quy định hình thức công chứng, chứng thực là điều kiện bắt buộc có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giải pháp về hoàn thiện các giao dịch, chứng thực hợp đồng CNQSDĐ;

giải pháp về chú trọng lựa chọn các bản án chuẩn mực đưa vào án lệ là nguồn của pháp luật trong quá trình xét xử của Tòa án; giải pháp về tiếp tục tổng kết quá trình thực hiện Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, qua đó hoàn thiện các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Giải pháp nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật chủ yếu đưa ra những giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả xét xử của hệ thống Tòa án, theo đó các giải pháp được nêu bao gồm: nâng cao năng lực và trình độ của đội ngũ Thẩm phán, Hội thẩm; thực hiện tốt công tác tổng kết thực tiễn và hướng dẫn áp dụng thống nhất pháp luật; phối hợp chặt chẽ với các cơ quan hữu quan khi giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện tốt công tác giám đốc thẩm và kiểm tra việc xét xử.

KẾT LUẬN

Tranh chấp đất đai nói chung và tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ nói riêng là hiện tượng xã hội mang tính khách quan khi trong điều kiện kinh tế thị trường đất đai ngày càng trở nên có giá thì tranh chấp đất đai, trong đó có tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ ngày càng gia tăng về số lượng và phức tạp về nội dung. Pháp luật đất đai nói chung và pháp luật hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nước ta đang ngày càng hoàn thiện, đóng góp to lớn cho sự đổi mới và phát triển của đất nước. Tuy nhiên, qua phân tích nội dung quy định của pháp luật và nghiên cứu thực tiễn xét xử về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, có thể nhận thấy trong quá trình thực hiện nhiệm vụ của mình, Tòa án vẫn còn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc. Ngoài nguyên nhân chủ quan của ngành Tòa án như năng lực, trình độ chuyên môn nghiệp vụ của một bộ phận Thẩm phán còn hạn chế, chưa cập nhật, trang bị đầy đủ kỹ năng cơ bản, cần thiết trong giải quyết án thì nguyên nhân khách quan như hệ thống chính sách, pháp luật đất đai ở nước ta còn chưa ổn định, nhiều quy định chưa rõ ràng, chồng chéo nhưng không được giải thích kịp thời do đó dẫn đến thực tiễn xét xử các tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu quả chưa cao, chưa bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng của các chủ thể tham gia giao dịch.

Trên cơ sở phân tích các số liệu giải quyết các tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ, đánh giá các yếu tố làm ảnh hưởng đến hiệu quả của công tác xét xử, giải quyết các tranh chấp này. Trong đó đi sâu phân tích nhận định tính phù hợp hoặc bất hợp lý của các quy định pháp luật về hợp đồng CNQSDĐ và áp dụng nó khi giải quyết tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ tại Tòa án. Từ đó tìm ra nguyên nhân, hạn chế nhằm xây dựng các giải pháp, kiến nghị để nâng

cao hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ tại Tòa án trong thời gian tới.

Với phạm vi và giới hạn nghiên cứu có hạn trong một luận văn thạc sĩ, có thể chưa bao quát được toàn bộ những vấn đề, song tác giả mong muốn rằng những nội dung trong luận văn đã phân nào góp phần hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng, pháp luật đất đai nói chung cùng với nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ tại Tòa án. Tuy nhiên, luận văn này cũng không tránh khỏi những sai sót, hạn chế. Vì vậy, tôi rất mong nhận được sự góp ý chân thành của các thầy, cô và đồng nghiệp.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Nguyễn Mạnh Bách (1997), *Luật dân sự Việt Nam lược giải, các hợp đồng dân sự thông dụng*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
2. Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XI (2012), *Nghị quyết số 19/NQ-TW ngày 31/10/2012 về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại*.
3. Chính phủ (2015), *Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch*.
4. Đỗ Văn Đại (2011), *Luật hợp đồng Việt Nam, Bản án và bình luận bản án*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
5. Đỗ Văn Đại (2012), *Giao dịch và giải quyết tranh chấp giao dịch về quyền sử dụng đất*, Nxb Lao động.
6. Nguyễn Ngọc Điện (2003), *Giáo trình luật dân sự Việt Nam*, Quyền 1 Tập 1, Trường Đại học Cần Thơ.
7. Trần Thị Lịch (2013), *Một số vấn đề cần lưu ý khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, (Số 5), tr. 39 - 41.
8. Hoàng Thế Liên (2013), *Bình luận khoa học Bộ luật dân sự năm 2005 (Tập 2), Phần thứ ba: Nghĩa vụ dân sự và hợp đồng dân sự*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội;
9. Tường Duy Lượng (2012), *Pháp luật dân sự và thực tiễn xét xử*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.

10. Lê Sỹ Nam (2012), *Hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực tiễn giải quyết tranh chấp tại Tòa án*, Tạp chí Nhà nước và pháp luật, (Số 7), tr. 42 - 49.
11. Quốc hội (1995), *Bộ luật Dân sự*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
12. Quốc hội (2005), *Bộ luật Dân sự*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
13. Quốc hội (2015), *Bộ luật Dân sự*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
14. Quốc hội (2015), *Bộ luật Tố tụng Dân sự*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
15. Quốc hội (1946), *Hiến pháp Việt Nam*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
16. Quốc hội (1959), *Hiến pháp Việt Nam*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
17. Quốc hội (1980), *Hiến pháp Việt Nam*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
18. Quốc hội (1992), *Hiến pháp Việt Nam*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
19. Quốc hội (2013), *Hiến pháp Việt Nam*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
20. Quốc hội (1987), *Luật Đất đai*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
21. Quốc hội (1993), *Luật Đất đai*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
22. Quốc hội (2003), *Luật Đất đai*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
23. Quốc hội (2013), *Luật Đất đai*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
24. Quốc hội (2014), *Luật Nhà ở*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
25. Lê Văn Thiệp (2012), *Thực trạng và một số giải pháp khắc phục những kẽ hở khi áp dụng chế định uỷ quyền trong Bộ luật dân sự hiện hành*, Tạp chí Viện Kiểm sát nhân dân tối cao, (Số 5), tr. 50 - 53, 64.

26. Lê Văn Thiệp (2012), *Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và một số kiến nghị*, Tạp chí Viện Kiểm sát nhân dân tối cao, (Số 24), tr. 37 - 41, 51.

27. Trần Lệ Thu (2015), *Hoàn thiện pháp luật về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở*, Tạp chí Thanh tra, (Số 08), tr. 66-68.

28. Tòa án nhân dân quận Bình Tân (2012), *Báo cáo thống kê*

29. Tòa án nhân dân quận Bình Tân (2013), *Báo cáo thống kê*

30. Tòa án nhân dân quận Bình Tân (2014), *Báo cáo thống kê*

31. Tòa án nhân dân quận Bình Tân (2015), *Báo cáo thống kê*

32. Tòa án nhân dân quận Bình Tân (2016), *Báo cáo thống kê*

33. Tòa án nhân dân quận Bình Tân (2012), *Báo cáo tổng kết công tác*

34. Tòa án nhân dân quận Bình Tân (2013), *Báo cáo tổng kết công tác*

35. Tòa án nhân dân quận Bình Tân (2014), *Báo cáo tổng kết công tác*

36. Tòa án nhân dân quận Bình Tân (2015), *Báo cáo tổng kết công tác*

37. Tòa án nhân dân quận Bình Tân (2016), *Báo cáo tổng kết công tác*

38. Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (2012), *Bản án số 1533/2012/DS-PT ngày 17/12/2012 V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

39. Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (2013), *Bản án số 97/2013/DS-PT ngày 21/01/2013 V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

40. Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (2013), *Bản án số 157/2013/DS-PT ngày 24/01/2013 V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

41. Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (2013), *Bản án số 545/2013/DS-PT ngày 17/04/2013 V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

42. Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (2014), *Bản án số 405/2014/DS-PT ngày 26/03/2014 V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại.*

43. Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (2016), *Bản án số 1055/2016/DS-PT ngày 15/09/2016 V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

44. Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (2012), *Danh sách án hủy, sửa của Tòa án nhân dân quận Bình Tân.*

45. Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (2013), *Danh sách án hủy, sửa của Tòa án nhân dân quận Bình Tân.*

46. Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (2014), *Danh sách án hủy, sửa của Tòa án nhân dân quận Bình Tân.*

47. Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (2015), *Danh sách án hủy, sửa của Tòa án nhân dân quận Bình Tân.*

48. Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (2016), *Danh sách án hủy, sửa của Tòa án nhân dân quận Bình Tân.*

49. Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Ủy ban Thẩm phán (2015), *Quyết định Giám đốc thẩm số 12/2015/DS-GĐT ngày 26/11/2015 V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.*

50. Tòa án nhân dân tối cao (2003), *Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP TANDTC ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân gia đình.*

51. Tòa án nhân dân tối cao (2004), *Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP TANDTC ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân*

tối cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình.

52. Hoàng Tuấn Trọng (2015), *Một số ý kiến trao đổi về việc khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*, Tạp chí Tòa án nhân dân (Số 6), tr. 32 – 36.

53. Trường Đại học Luật Hà Nội (2001), *Giáo trình Lý luận Nhà nước và pháp luật*, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội.

54. Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh (2015), *Giáo trình Luật Đất đai*, Nxb Hồng Đức.

55. Nguyễn Như Ý (2001), *Từ điển Tiếng Việt thông dụng*, Nxb Giáo dục, Hà Nội.

56. Liên đoàn lao động quận Bình Tân, *Vị trí địa lý bản đồ quận Bình Tân*, http://ldldbinhtanhcm.org.vn/vn/default.aspx?cat_id=796#content, ngày cập nhật 25/10/2016.