

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

---

VŨ HẢI YẾN

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VỀ HỢP ĐỒNG  
CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT  
TỪ THỰC TIỄN XÉT XỬ TẠI TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ LÀO CAI, TỈNH LÀO CAI

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 HẢI YẾN

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VỀ HỢP ĐỒNG  
CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT  
TỪ THỰC TIỄN XÉT XỬ TẠI TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ LÀO CAI, TỈNH LÀO CAI

Chuyên ngành: Luật kinh tế

Mã số: 60 38 01 07

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC:

PGS.TS. PHẠM HỮU NGHỊ

HÀ NỘI, 2017

## **LỜI CAM ĐOAN**

Tôi xin cam đoan luận văn “ Giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ thực tiễn xét xử tại Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai” là công trình của riêng tôi. Mọi số liệu, dẫn chứng thể hiện trong luận văn này là trung thực, được chú thích đầy đủ và được ghi trong danh mục tài liệu tham khảo. Những kết luận khoa học của luận văn chưa từng được công bố trong công trình khoa học nào.

## **TÁC GIẢ LUẬN VĂN**

**Vũ Hải Yến**

## LỜI CẢM ƠN

Đầu tiên, em xin gửi lời cảm ơn tới các thầy cô giáo Học viện Khoa học xã hội, Viện Hàn lâm Khoa học xã hội Việt Nam đã giảng dạy, trang bị cho em những kiến thức trong suốt 2 năm học vừa qua.

Đồng thời, tôi xin gửi lời cảm ơn đến Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai đã tạo điều kiện và cung cấp tài liệu, số liệu cần thiết trong quá trình tôi nghiên cứu đề tài.

Đặc biệt, em xin gửi lời cảm ơn sâu sắc nhất tới thầy PGS. TS Phạm Hữu Nghị, Viện Nhà nước và pháp luật đã tận tình hướng dẫn để em hoàn thành luận văn một cách tốt nhất.

Cuối cùng, em xin gửi lời cảm ơn đến gia đình bạn bè người thân những người luôn ủng hộ, động viên hỗ trợ và tạo mọi điều kiện tốt nhất cho em trong suốt quá trình học tập tại trường và thực hiện khóa luận tốt nghiệp.

Trong quá trình nghiên cứu và hoàn thành luận văn, mặc dù có nhiều cố gắng nhưng do tính phức tạp của đề tài đồng thời do trình độ, nhận thức của em còn hạn hẹp về lý luận cũng như thực tiễn, nên luận văn không tránh khỏi những sai sót. Vì vậy, em mong nhận được sự góp ý, bổ sung của thầy cô giáo để luận văn của em được hoàn thiện hơn.

Tôi xin chân thành cảm ơn!

*Hà Nội, tháng 3 năm 2017*

*Học viên*

**Vũ Hải Yên**

## **DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT**

1. BLDS : Bộ luật Dân sự
2. CNSTTCCĐS : Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự
3. GCNQSDĐ : Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
4. HĐGD : Hợp đồng giao dịch
5. HĐTP : Hội đồng thẩm phán
6. LĐĐ : Luật đất đai
7. QSĐĐ : Quyền sử dụng đất
8. TANDTC : Tòa án nhân dân Tối cao
9. TAND : Tòa án nhân dân
10. TCĐC : Tổng cục Địa chính
11. TTLT : Thông tư liên tịch
12. UBND : Ủy ban nhân dân
13. UBTVQH : Ủy ban Thường vụ Quốc hội
14. VKSNDTC : Viện kiểm sát nhân dân Tối cao

## MỤC LỤC

<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
<b>Chương 1: NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT .....</b>	<b>8</b>
1.1. Các khái niệm về quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	8
1.2. Những vấn đề lý luận về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua hoạt động xét xử của Tòa án .....	25
1.3. Những yếu tố ảnh hưởng đến việc giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án .....	33
<b>Chương 2: THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TRẠNG ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VÀO VIỆC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LÀO CAI .....</b>	<b>38</b>
2.1. Thực trạng pháp luật giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất .....	38
2.2. Thực trạng áp dụng pháp luật vào việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai. ....	47
2.3. Một số hạn chế, vướng mắc phát sinh trong việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai thời gian qua.....	60
<b>Chương 3: ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP BẢO ĐẢM TRONG VIỆC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG.....</b>	<b>68</b>
<b>QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT.....</b>	<b>68</b>
3.1. Định hướng bảo đảm việc giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án .....	68
3.2. Giải pháp bảo đảm việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất .....	71
<b>KẾT LUẬN .....</b>	<b>78</b>
<b>DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO</b>	

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là nguồn tài nguyên thiên nhiên vô cùng quý giá, là nguồn lực phát triển của đất nước, là một bộ phận không thể tách rời lãnh thổ quốc gia, gắn liền với chủ quyền quốc gia, là thành phần quan trọng bậc nhất của môi trường sống.

Trong nền kinh tế thị trường, xã hội ngày càng phát triển, nhu cầu nhà ở ngày càng tăng, hợp đồng ngày càng thông dụng và lẽ dĩ nhiên các tranh chấp liên quan đến hợp đồng dân sự cũng phức tạp hơn nhiều. Phải kể đến các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, hợp đồng mua bán tài sản, hợp đồng vay tài sản hay tranh chấp về thừa kế... luôn chiếm phần lớn trong các vụ án dân sự được xét xử tại Tòa án nhân dân các cấp. Trong giới hạn nghiên cứu của luận văn thạc sĩ, tác giả tập trung vào vấn đề giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất – một hợp đồng phổ biến trong đời sống xã hội hiện nay.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có vị trí quan trọng trong đời sống xã hội, sự chuyển dịch đất đai từ chủ thể sử dụng này sang chủ thể sử dụng khác là một quy luật vận động tất yếu. Luật đất đai 1993 cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một bước đột phá quan trọng trong việc quy định các quyền của người sử dụng đất tạo điều kiện cho các quan hệ đất đai vận động phù hợp với thị trường. Luật đất đai năm 1993 đã được Quốc hội sửa đổi, bổ sung vào các năm 1998 và 2001. Ngày 26/11/2003, Quốc hội thông qua Luật đất đai 2003 sau hơn 10 năm thực hiện Ngày 29/11/2013 Quốc hội thông qua Luật đất đai 2013 ra đời với nhiều điểm mới hơn so với các luật trước đó.

Đối với Lào Cai là một tỉnh vùng cao biên giới thuộc trung du và miền núi phía Bắc của Việt Nam nên chủ yếu là dân tộc thiểu số sinh sống nên trình độ nhận thức pháp luật còn nhiều hạn chế trong việc thực hiện các giao dịch liên quan đến đất đai thường xảy ra nhiều tranh chấp và tỷ lệ khởi kiện ngày càng gia tăng. Khi các chủ thể trong quan hệ đất đai không đạt được sự đồng thuận thường khởi kiện ra Tòa án để giải quyết tranh chấp. Thực tiễn cho thấy việc giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày càng gia tăng. Mỗi năm, Tòa án nhân dân các cấp thụ lý và giải quyết hàng ngàn vụ tranh chấp hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất. Nhìn chung, ngành Tòa án nhân dân đã giải quyết thành công một số lượng lớn các vụ tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chất lượng xét xử ngày càng cao, phần nào góp phần bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, cá nhân và tổ chức xã hội có liên quan. Tuy nhiên, thực tiễn xét xử các vụ tranh chấp chưa thật sự đem lại hiệu quả cao còn do nhiều yếu tố khách quan số lượng án bị hủy, sửa đổi ngày càng chiếm tỉ lệ lớn. Thực tế các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đảm bảo tính pháp lý, vô hiệu vẫn đang tồn tại, là một vấn đề bức xúc; tình trạng hợp đồng được giao kết giả tạo, lừa dối lẫn nhau hay việc thực hiện giao dịch có tài sản không thuộc quyền sử dụng hợp pháp, giao kết hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội.

Đồng thời với chính sách, quy định của pháp luật về đất đai nói chung, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng của Đảng và Nhà nước ta có nhiều thay đổi theo hướng tương thích với từng giai đoạn phát triển của cách mạng, song bên cạnh đó còn nhiều quy định không nhất quán. Hơn nữa việc giải thích hướng dẫn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cũng chưa có sự thống nhất và kịp thời. Do đó, tình hình giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng của các cơ quan hành chính và Tòa án trong những năm qua còn chậm trễ. Có nhiều vụ phức tạp phải tiến hành xét xử nhiều lần kéo dài trong nhiều năm, làm phát sinh khiếu nại kéo dài và làm giảm lòng tin của người dân đối với đường lối, chính sách, pháp luật của Nhà nước, gây phiền hà cho người dân phải đi lại nhiều lần để tham gia quá trình tố tụng tại Tòa án. Đây cũng là lý do chứng minh cho sự cần thiết để nghiên cứu tìm hiểu bản chất của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất so với các hợp đồng dân sự khác.

Có thể khẳng định rằng, việc giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hiện nay là loại việc khó khăn, phức tạp nhất và là khâu thiết yếu trong công tác giải quyết các tranh chấp dân sự nói chung. Do đó, việc nghiên cứu một cách có hệ thống các quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thẩm quyền giải quyết tranh chấp, thực trạng giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc giải quyết tranh chấp của cơ quan có thẩm quyền qua thực tiễn xét xử



tại Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai trong những năm gần đây. Trên cơ sở đó đề xuất những kiến nghị nhằm sửa đổi, bổ sung chính sách, pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và xác lập cơ chế giải quyết các tranh chấp thích hợp nhằm nâng cao hiệu quả công tác giải quyết, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho người được Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất. Với nhận thức như vậy, tôi đã lựa chọn đề tài: “ ***Giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ thực tiễn xét xử tại Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai***”.

Trong quá trình nghiên cứu đề tài này, học viên đã cố gắng tiếp cận và kế thừa các công trình nghiên cứu trước đó về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bài của các chuyên gia, các nhà khoa học, các nhà quản lý đất đai để có cái nhìn tổng quát, khoa học về đề tài với mong muốn nêu ý kiến đóng góp, kiến nghị, góp phần làm vào việc hoàn thiện các quy định pháp luật liên quan đến việc giải quyết tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, chắc hẳn sẽ không tránh khỏi những thiếu sót. Học viên mong nhận được sự đóng góp ý kiến của các thầy cô để công trình nghiên cứu của tôi thêm hoàn thiện.

## **2. Tình hình nghiên cứu đề tài**

Trong thời gian gần đây, có rất nhiều công trình nghiên cứu, nhiều bài viết của các nhà khoa học, các chuyên gia trong lĩnh vực đất đai và trong ngành Tòa án đề cập tới tranh chấp và giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án ở cả lý luận và thực tiễn. Qua đó có đưa ra những nhận định đánh giá hoặc thậm chí làm cơ sở cho việc sửa đổi, bổ sung các quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói chung, giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng. Cụ thể như: TS Nguyễn Văn Cường với bài “ *Những vấn đề cần trao đổi khi áp dụng Điều 136 Luật đất đai năm 2003*” – Tạp chí Tòa án nhân dân, tháng 8/2015; Đề tài khoa học cấp bộ năm 2001 của Tòa án nhân dân tối cao, do Nguyễn Văn Luật làm chủ nhiệm đề tài: “ *Tranh chấp đất đai và thẩm quyền giải quyết của Tòa án*”; Luận văn thạc sĩ luật học của Đỗ Thị Vân (2015), Viện Đại học mở Hà Nội; đề tài: “ *Giải quyết tranh chấp về hợp đồng*

*chuyển nhượng quyền sử dụng đất – thực tiễn xét xử tại Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội” ; Lư Tiên Dũng (2005), “ Bàn về áp dụng pháp luật trong công tác xét xử”, Tòa án nhân dân; Nguyễn Xuân Anh (2004), “ Một số vấn đề đặt ra đối với quy định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong Bộ luật dân sự” – Tạp chí Tòa án nhân dân; Luận văn thạc sĩ của tác giả Nguyễn Huy Cần với bài “ Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thủ tục tố tụng dân sự” ,2014; Đảng Cộng sản Việt Nam (2006), Văn kiện đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ X, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội; Bài viết “ Thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và những vấn đề đặt ra” của Mai Thị Tú Oanh đăng trên Tạp chí Nhà nước và Pháp luật số 11 (294)/2012; Một số ý kiến trao đổi về điều kiện hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của dự thảo Luật đất đai sửa đổi của tác giả Phan Vân Hương trên Webservice: toaan.gov.vn; Tạp chí dân chủ và pháp luật Bộ Tư pháp số 12/2010. “Tranh chấp đất đai hay tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; Tạp chí tài nguyên và môi trường số 383/2014 “trao đổi về công chứng, chứng thực theo Luật đất đai năm 2013”.*

Trên đây là những vấn đề đã được nghiên cứu ở những khía cạnh khác nhau về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất, là cơ sở tham khảo để tác giả hoàn thành tốt đề tài. Tác giả có sự tổng hợp và kế thừa để nghiên cứu một cách có hệ thống, từ đó phân tích và đưa ra nhận định, đánh giá của mình về các quy định về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói chung và thực tiễn giải quyết tranh tại Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai nói riêng.

### **3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu**

#### **3.1. Mục đích nghiên cứu**

Mục đích nghiên cứu của luận văn là làm sáng tỏ những vấn đề lý luận và thực tiễn (thông qua thực tiễn xét xử tại Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai) về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

#### **3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu**

Để làm sáng tỏ những mục đích trên, luận văn có nhiệm vụ sau đây:

- Làm sáng tỏ những vấn đề mang tính lý luận về tranh chấp và giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua hoạt động xét xử tại TAND thành phố Lào Cai.

- Nghiên cứu làm rõ những vấn đề chi phối trong việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án.

- Đánh giá những kết quả đã đạt được và các yếu tố quyết định đến việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án.

- Phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực tiễn áp dụng pháp luật trong quá trình giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án. Từ đó chỉ ra những vướng mắc, khó khăn trong quá trình tiếp cận pháp luật và giải quyết tranh chấp của Tòa án trong những năm hiện nay.

- Nêu các phương hướng và đề xuất các giải pháp thích hợp góp phần bảo đảm việc giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án.

#### **4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu**

##### ***4.1. Về đối tượng nghiên cứu:***

Luận văn tập trung nghiên cứu những vấn đề lý luận áp dụng pháp luật vào việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân, nghiên cứu thực trạng áp dụng pháp luật trong việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, các yếu tố ảnh hưởng và nguyên nhân của những bất cập trong việc áp dụng pháp luật trong lĩnh vực này. Qua đó nhằm đưa ra những giải pháp nhằm nâng cao chất lượng áp dụng pháp luật vào việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

##### ***4.2. Phạm vi nghiên cứu***

Luận văn này thuộc chuyên ngành luật, nhưng có liên quan vấn đề áp dụng pháp luật tố tụng dân sự và pháp luật nội dung trong việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân.

Giải quyết các tranh chấp về quyền sử dụng đất là một lĩnh vực rộng với nhiều cơ quan có thẩm quyền tham gia. Tuy nhiên, với khuôn khổ một luận văn thạc

sĩ, tác giả chỉ đi sâu nghiên cứu, phân tích trong việc áp dụng các văn bản pháp luật vào việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân, từ đó đi sâu phân tích nguyên nhân và đưa ra các giải pháp khắc phục.

Tác giả giới hạn việc khảo sát và nghiên cứu thực tiễn áp dụng pháp luật trong việc xét xử các tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai. Đây là nơi có mật độ tranh chấp quyền sử dụng đất xảy ra tương đối nhiều và kinh nghiệm giải quyết loại án này cũng rất phong phú.

## **5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu**

Luận văn được hoàn thành dựa trên cơ sở phương pháp luận của chủ nghĩa Mác – Lê nin, quan điểm duy vật biện chứng và duy vật lịch sử, tư tưởng Hồ Chí Minh về Nhà nước và pháp luật đất đai, về vấn đề cải cách tổ chức và hoạt động của Tòa án nhân dân và các cơ quan tư pháp trong giai đoạn hiện nay nhằm đáp ứng tốt nhất các yêu cầu trong cải cách tư pháp.

Quá trình nghiên luận văn tác giả đã sử dụng dụng các phương pháp nghiên cứu khoa học pháp lý như:

Phương pháp phân tích, phương pháp tổng hợp, phương pháp so sánh.

Phương pháp thống kê: nghiên cứu chi tiết các số liệu lưu trữ tại sở theo dõi thụ lý và giải quyết án dân sự của Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai, tổng số vụ án về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu trên thực tế.

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

Kết quả nghiên cứu của luận văn sẽ góp phần bổ sung và phát triển lý luận phục vụ yêu cầu thực tiễn của việc không ngừng nâng cao chất lượng áp dụng pháp luật trong hoạt động xét xử nói chung và trong việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân nói riêng.

Kết quả nghiên cứu của luận văn có thể làm tư liệu tham khảo phục vụ cho công tác nghiên cứu giảng dạy nói chung và đào tạo chức danh tư pháp nói riêng. Nội dung của luận văn cũng có thể góp phần xây dựng kỹ năng trong việc nghiên cứu hồ sơ, đặc biệt đối với Thẩm phán dân sự, giải quyết vụ án tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các vụ án liên quan đến tranh chấp quyền sử dụng đất.

## **7. Cơ cấu của luận văn**

Ngoài phần Mở đầu, Kết luận và Danh mục tài liệu tham khảo, nội dung của luận văn được thể hiện trong 3 chương:

Chương 1: Những vấn đề lý luận về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Chương 2: Thực trạng pháp luật và thực trạng áp dụng pháp luật vào việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai

Chương 3: Định hướng và giải pháp bảo đảm trong việc giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

## Chương 1

### NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

#### 1.1. Các khái niệm về quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

##### 1.1.1. Khái niệm quyền sử dụng đất

Ở mỗi chế độ khác nhau việc chiếm hữu đất đai cũng khác nhau. Trong chế độ phong kiến, tư bản đất đai thuộc sở hữu tư nhân, giai cấp thống trị chiếm hữu hầu hết diện tích đất đai. Dưới chế độ xã hội chủ nghĩa đất đai phục vụ lợi ích chung của nhân dân lao động và toàn thể xã hội.

Dưới góc độ pháp lý, quyền sử dụng đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê là một quyền năng tài sản. Đây là khả năng pháp lý nhằm thực hiện những hành vi nhất định để sử dụng, khai thác lợi ích vì đất đai. Vì đất đai là tài nguyên thiên nhiên, không phải là tài sản do con người tạo ra nên quyền sử dụng đất cũng có những đặc điểm khác so với các loại tài sản thông thường khác, quyền sử dụng đất là quyền năng độc lập thuộc quyền sở hữu đất đai. Tuy nhiên, trên thực tế Nhà nước không trực tiếp sử dụng mà giao một phần đất đai của mình cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng, đồng thời quy định cho họ các quyền và nghĩa vụ nhất định trong quá trình sử dụng đất của Nhà nước. Việc quy định các quyền này một mặt biểu hiện ý chí của Nhà nước với tư cách là chủ sở hữu, mặt khác còn biểu hiện ý chí của Nhà nước với tư cách là người nắm quyền lực chính trị trong tay, trực tiếp ban hành pháp luật nên các quyền và nghĩa vụ đó đã được quy phạm hóa ở mức độ cụ thể, chặt chẽ và được coi là cơ sở pháp lý để người sử dụng đất tuân thủ nhằm sử dụng vốn đất đai của Nhà nước một cách hợp pháp, tiết kiệm, đạt hiệu quả kinh tế cao.

Toàn bộ các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành trong đó quy định và bảo vệ các quyền và nghĩa vụ của các tổ chức được Nhà nước giao đất cho sử dụng tạo thành quyền sử dụng đất (hay chế độ sử dụng đất đai).

Từ những lý luận ở trên khái niệm về quyền sử dụng đất như sau: Quyền sử dụng đất (chế độ sử dụng đất) là toàn bộ các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban

hành trong đó quy định việc bảo vệ các quyền và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân được nhà nước giao đất sử dụng. Với ý nghĩa đó, chế độ sử dụng đất đai là một chế định quan trọng của ngành Luật Đất đai.

Và theo Từ điển Giải thích thuật ngữ Luật học – Trường Đại học Luật Hà Nội, nhà xuất bản công an nhân dân, năm 1999, có giải thích: *Quyền sử dụng đất của nhà nước là quyền khai thác các thuộc tính có ích từ đất để phục vụ cho các mục tiêu phát triển kinh tế và đời sống xã hội. Nhà nước thực hiện quyền sử dụng đất một cách gián tiếp thông qua việc giao đất cho các tổ chức, cá nhân sử dụng. Các tổ chức cá nhân này khi sử dụng có nghĩa vụ đóng góp vật chất cho Nhà nước dưới dạng thuế sử dụng đất, tiền sử dụng đất* [30,tr59].

Thực vậy, trước hết chúng ta phải hiểu quyền sử dụng đất là một quyền tự nhiên, khi con người chiếm hữu đất đai, thì họ sẽ thực hiện hành vi sử dụng đất mà cụ thể là khai thác tính năng quyền sử dụng đất mà không quan tâm đến hình thức của nó. Thông qua hành vi sử dụng đất mà con người có thể thỏa mãn với những nhu cầu của mình cũng như làm ra của cải cho xã hội.

Quyền sử dụng đất được xem như là một quyền năng pháp lý, quyền năng này được pháp luật ghi nhận và bảo vệ. Đất đai càng trở nên quan trọng nhất, thiết yếu nhất trong xã hội, sử dụng đất trong lĩnh vực nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản tạo điều kiện cho người sử dụng đất thực hiện các quyền sử dụng đất nhằm khai thác hưởng lợi trực tiếp từ đất đai. Nếu như không có đất đai, thì lao động của con người không thể sản sinh ra lúa gạo phục vụ nhu cầu thiết yếu thường ngày. Khi xác định mối quan hệ lao động và đất đai, C.Mác cho rằng: “*Lao động là yếu tố cơ bản của quá trình sản xuất nhưng không phải là yếu tố duy nhất tạo ra của cải vật chất – Lao động phải kết hợp với đối tượng lao động mới sản xuất ra của cải vật chất*”.

Luật đất đai năm 2013 khẳng định: người sử dụng đất có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tặng cho quyền sử dụng đất tuy nhiên không thể đồng nhất quyền sở hữu đất đai với quyền sử dụng đất bởi chúng có sự khác nhau về nội dung và ý nghĩa. Quyền sở hữu đất đai là quyền ban đầu (có trước) còn quyền sử

dụng đất là quyền phái sinh (có sau) xuất hiện khi được nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hay công nhận quyền sử dụng đất.

Quyền sở hữu đất đai là một loại quyền trọn vẹn, đầy đủ còn quyền sử dụng đất lại không trọn vẹn đầy đủ. Bởi vì, *thứ nhất*, người sử dụng đất không có đầy đủ các quyền năng như Nhà nước với tư cách là chủ sở hữu; *thứ hai*: không phải người nào cứ có quyền sử dụng đất hợp pháp là có đủ 9 quyền năng của người sử dụng đất. Luật đất đai năm 2003 có sự phân biệt giữa các chủ thể sử dụng đất và ghi nhận chính thức quyền chuyển nhượng sử dụng đất, tuy nhiên không đồng nhất quyền sở hữu đất đai với quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó, tạo điều kiện cho các chủ thể tham gia quan hệ chuyển quyền sử dụng đất được thực hiện trong khuôn khổ pháp lý, người có quyền sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển quyền sử dụng đất theo một thể thức nhất định, có cơ chế pháp lý rõ ràng nhằm ràng buộc trách nhiệm của các bên. Chẳng hạn, chủ hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không phải là đất thuê mới có quyền chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng một xã, phường, thị trấn với hộ gia đình khác (Điều 113), tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm chỉ có quyền bán, bảo lãnh, thế chấp, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất mà không được thực hiện các quyền chuyển nhượng, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thuê (Điều 111). Hoặc chỉ những người sử dụng đất theo hình thức giao đất trả tiền sử dụng đất và thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đất đã được trả tiền cho nhiều năm thuê mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất 5 năm mới được pháp luật cho hưởng đầy đủ 9 quyền năng nói trên.

Như vậy, quyền sử dụng đất là quyền khai thác thuộc tính có lợi từ đất một cách hợp pháp thông qua các hành vi sử dụng đất hoặc chuyển quyền đó cho người khác. Quá trình hình thành, vận động và phát triển của quyền sử dụng đất vừa diễn ra một cách tất yếu khách quan vừa có sự gắn liền và lệ thuộc với chế định quyền sở hữu toàn dân đối với đất đai mà Nhà nước là người đại diện. Theo đó, Nhà nước không được chiếm hữu, sử dụng về đất đai mà thông qua quyền định đoạt tối cao của mình cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử



dụng đất bằng các hình thức giao đất, cho thuê đất thừa nhận việc sử dụng đất ổn định lâu dài hoặc công nhận quyền sử dụng đất được xác lập bởi các hành vi chuyển quyền sử dụng đất hợp pháp.

Từ những phân tích nêu trên, chuyển quyền sử dụng đất về bản chất là giao dịch dân sự, nhằm làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên trong giao dịch đó. Do vậy, ta có thể đưa ra khái niệm chuyển quyền sử dụng đất như sau: chuyển quyền sử dụng đất là sự chuyển dịch quyền sử dụng đất từ chủ thể này sang chủ thể khác theo quy định của Bộ luật dân sự và pháp luật đất đai.

### ***1.1.2. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất***

Quyền sử dụng đất là một khái niệm có nội dung rộng, trong đó có nhiều quyền năng khác nhau. Một trong những quyền năng cơ bản và đặc biệt quan trọng của người sử dụng đất là quyền chuyển quyền sử dụng đất. Trong nền kinh tế thị trường, quyền sử dụng đất là một loại tài sản được chuyển quyền sử dụng, được trao đổi, giao dịch.

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất là việc xóa bỏ quyền sử dụng đất của chủ thể sử dụng và quyền sử dụng đó được chuyển giao từ người này sang cho người khác bằng một trong các hình thức: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê lại, tặng cho thừa kế quyền sử dụng đất hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất cho chủ thể mới. Hay nói cách khác, chuyển quyền sử dụng đất là việc Nhà nước cho phép người sử dụng đất được định đoạt quyền sử dụng đất hợp pháp của mình theo quy định của pháp luật.

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác trên cơ sở có giá, trường hợp người nhận đất phải trả cho người chuyển quyền sử dụng đất một khoản tiền tương ứng với các chi phí mà họ đã bỏ ra để có được quyền sử dụng đất cũng như đầu tư làm tăng giá trị của đất. Việc chuyển đổi quyền sử dụng đất cần chú ý tới các vấn đề sau:

+ Đối tượng được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất để sử dụng.

+ Đất được phép sử dụng là đất nông nghiệp, lâm nghiệp để trồng rừng và đất ở.

- + Chỉ được phép chuyển nhượng trong thời hạn được giao quyền sử dụng đất
- + Đối với hộ gia đình khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hộ đó được giao thì phải có sự bàn bạc, thống nhất của các thành viên trong hộ.

- + Hồ sơ chuyển nhượng phải được nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất

- + Chỉ sau khi thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì mới được chuyển giao đất trên thực tế.

- + Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải sử dụng đất đúng mục đích, loại đất phải thực hiện đầy đủ mọi nghĩa vụ đối với Nhà nước.

Người sử dụng đất không có toàn quyền quyết định, định đoạt tuyệt 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 quyền sử dụng đất, những người tham gia vào giao dịch phải tuân theo quy định về điều kiện, nội dung, trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị ràng buộc bởi thời hạn, mục đích và quy hoạch sử dụng đất. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải sử dụng đúng mục đích mà Nhà nước đã xác định. Do đất đai luôn có một vị trí cố định không di dời được, bởi vậy khác với các loại hàng hóa khác nó cần được đo đạc, lập hồ sơ thửa, đánh số, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chủ yếu được tiến hành thông qua hệ thống hồ sơ giấy tờ về đất. Do vậy, trong các giao dịch về đất đai hồ sơ địa chính, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các hợp đồng cần phải minh bạch, rõ ràng, công khai. Vì vậy, bản chất của chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một giao dịch dân sự, trong đó đối tượng của giao dịch là quyền sử dụng đất.

### ***1.1.3. Khái niệm và đặc điểm về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất***

Để tồn tại và phát triển nhằm đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, tiêu dùng mỗi cá nhân cũng như mỗi tổ chức đều phải tham gia vào một quan hệ khác nhau. Việc chuyển giao giữa các lợi ích vật chất không phải tự nhiên hình thành bởi tài sản mà phải thông qua những hành vi có ý chí của các chủ thể. Mặt khác, nếu chỉ một bên chấp nhận mà bên kia không đồng ý thì quan hệ đó cũng không được hình thành và tài sản không được chuyển giao. Việc chuyển giao tài sản chỉ khi cả hai bên có sự

thống nhất giữa ý chí và có sự trao đổi. Quan hệ đó là hợp đồng dân sự. Hợp đồng dân sự là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hay chấm dứt các quyền và nghĩa vụ dân sự [32,tr90]. Hợp đồng dân sự có nhiều dạng và hợp đồng chuyển nhượng là một dạng của hợp đồng dân sự. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mang đầy đủ các đặc trưng của hợp đồng dân sự như sự tự do, tự nguyện thỏa thuận chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác.

Khái niệm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lần đầu tiên được ghi nhận tại Bộ luật dân sự năm 1995 và Bộ luật dân sự năm 2005 được thể hiện như sau:

*“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được hiểu là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên chuyển nhượng QSDĐ có nghĩa vụ chuyển giao đất và quyền sử dụng đất 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 QSDĐ”* [3, tr280]. Như vậy, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng thống nhất ý chí, thỏa thuận để chuyển giao QSDĐ và tiền cho nhau để thỏa mãn nhu cầu sử dụng đất của mình.

Do nhu cầu nhà ở của con người ngày càng nâng cao, đất đai để sản xuất, khái niệm về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng và chuyển QSDĐ nói chung luôn gắn liền với sự hình thành, tồn tại và phát triển của chế độ sở hữu Nhà nước về đất đai. Theo đó, việc chuyển quyền sử dụng được thể hiện dưới hình thức phổ biến là chuyển nhượng.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ dưới góc độ pháp luật dân sự - là sự chuyển dịch QSDĐ từ người có quyền sử dụng đất hợp pháp sang người khác theo trình tự, thủ tục, điều kiện do luật định, theo đó người có QSDĐ (người chuyển nhượng) có nghĩa vụ giao đất và QSDĐ cho người khác (người nhận chuyển nhượng) có nghĩa vụ thanh toán một khoản tiền có giá trị tương đương với thửa đất được chuyển giao; người chuyển nhượng phải có nghĩa vụ nộp thuế chuyển nhượng QSDĐ, người nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ nộp lệ phí trước bạ và lệ phí thẩm định theo quy định của pháp luật.

Trải qua các thời kỳ lịch sử, khái niệm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ xuất hiện kể từ khi có chế độ sở hữu toàn dân về đất đai được ghi nhận lần đầu tiên ở nước ta tại Hiến pháp năm 1980. Thời kỳ chế độ sở hữu khác, nơi tồn tại đa hình thức sở hữu, trong đó có hình thức sở hữu tư nhân về đất đai, thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được đặt ra mà thay vào đó là khái niệm mua bán đất đai hoặc mua bán, chuyển nhượng đất đai hay mua bán ruộng đất. Vì vậy, khái niệm về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nước ta được đặt trong mối quan hệ mật thiết với quan hệ sở hữu toàn dân về đất đai. Trước khi Hiến pháp năm 1992 và Luật đất đai năm 1993 được ban hành thì được ghi nhận người sử dụng đất có quyền chuyển nhượng QSDĐ, việc chuyển nhượng được thông qua hợp đồng dân sự - hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Có thể được hiểu, trong mối quan hệ này quan hệ sở hữu toàn dân về đất đai là cái có trước còn quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là cái có sau và nó được thừa nhận người đại diện hợp pháp của đất đai là Nhà nước còn cá nhân, tổ chức, hộ gia đình chỉ được coi là chủ thể sử dụng đất, và được Nhà nước thừa nhận có quyền chuyển nhượng QSDĐ. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện theo đúng thủ tục, trình tự do Nhà nước quy định, quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch chuyển nhượng. Việc người có quyền chuyển nhượng QSDĐ (nhà nước giao, cho thuê QSDĐ hay thừa nhận việc sử dụng đất hợp pháp) không còn nhu cầu sử dụng mà chuyển nhượng cho người khác có nhu cầu sử dụng để sinh sống, làm ăn. Trong quan hệ này, bên chuyển nhượng QSDĐ sẽ chấm dứt quan hệ sử dụng đất trước nhà nước và thiết lập một quan hệ sử dụng đất mới cho bên nhận chuyển nhượng. Việc chấm dứt hay thiết lập QSDĐ nói trên phải thông qua chủ quản lý đất đai và đại diện chủ sở hữu đối với đất đai là Nhà nước. Nhà nước với vai trò là người quản lý, đại diện đồng thời cũng đưa ra những quy định rất chặt chẽ về việc chấm dứt hay thiết lập các quan hệ luôn được thể hiện theo một thủ tục trình tự nhất định được thể hiện ở một số điểm sau:

*Một là*, chủ thể tham gia quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải thỏa mãn các quy định do Nhà nước đưa ra. Trong quan hệ hợp đồng chuyển nhượng, bên chuyển nhượng QSDĐ phải chấm dứt QSDĐ, bên nhận chuyển

nhượng phải thanh toán một khoản tiền có giá trị tương đương với diện tích đất cần chuyển nhượng nhằm mục đích thiết lập QSDĐ.

*Hai là*, điều kiện để được chuyển nhượng QSDĐ đối với từng loại đất là khác nhau. Nhà nước có những quy định cụ thể đối với từng địa phương về giá đất nhằm đảm bảo sự ổn định, giá trị chênh lệch giữa các loại đất khi tiến hành chuyển nhượng.

*Ba là*, khi tiến hành thủ tục chuyển nhượng QSDĐ từ bên chuyển nhượng sang bên nhận chuyển nhượng, nhà nước cũng quy định nghĩa vụ nộp thuế chuyển nhượng theo quy định của Luật thuế chuyển QSDĐ. Mục đích của Nhà nước đưa ra quy định này nhằm điều tiết thu nhập của người chuyển nhượng QSDĐ phát sinh thông qua việc chuyển nhượng QSDĐ cho người khác. Ngoài ra, người nhận chuyển nhượng phải nộp lệ phí trước bạ và lệ phí địa chính theo quy định của pháp luật.

Như vậy, đứng dưới góc độ pháp luật dân sự, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự dịch chuyển quyền sử dụng đất từ người có quyền sử dụng đất hợp pháp sang người khác theo một trình tự, thủ tục, điều kiện do pháp luật quy định.

*\*Đặc điểm về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

Trước hết chúng ta có thể khẳng định rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một dạng của hợp đồng dân sự nên nó có tất cả các đặc điểm của hợp đồng.

*Thứ nhất*, nó là một sự kiện pháp lý làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quan hệ pháp luật dân sự. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hành vi của chủ thể đó là sự thỏa thuận và để đi đến ký kết làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng.

*Thứ hai*, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có sự thể hiện ý chí của các chủ thể. Sự thể hiện ý chí của các bên được thực hiện thông qua sự thỏa thuận. Với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên được bày tỏ ý chí của mình về giá đất, phương thức thanh toán, vị trí đất, diện tích đất...

*Thứ ba*, mục đích của việc giao kết hợp đồng là những lợi ích mà các bên mong muốn đạt được. Khi thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất bên nhận chuyển nhượng phải thanh toán cho bên chuyển nhượng một khoản tiền tương ứng

với giá trị của mảnh đất. Còn bên chuyển nhượng nhận được một khoản tiền để thực hiện những mục đích khác.

Ngoài những đặc điểm nêu trên thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn mang những đặc trưng như sau:

**Một là**, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mang tính chất hàng hóa, tiền tệ, có đền bù.

**Hai là**, chủ thể tham gia quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều là sự thỏa thuận dựa trên ý chí của các bên. Bên chuyển nhượng nhận tiền và chuyển giao đất và bên nhận chuyển nhượng phải thanh toán đủ số tiền và đúng theo thỏa thuận.

**Ba là**, là hợp đồng có chuyển giao quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng. Với tính chất là hợp đồng song vụ, khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực bắt buộc đối với các bên, bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển giao đất và quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng.

Bên cạnh những đặc trưng nêu trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn có đặc trưng riêng; điều này được phản ánh rõ khi so sánh đối chiếu với một số hình thức chuyển quyền sử dụng đất đai khác.

*Một là, so sánh giữa hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất*

Chuyển đổi quyền sử dụng đất là phương thức đơn giản của chuyển quyền sử dụng đất, theo đó, các bên có quyền sử dụng đất thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất cho nhau để thỏa mãn nhu cầu tiện lợi trong sản xuất, đời sống.

Mục đích của chuyển đổi quyền sử dụng đất là tạo điều kiện thuận lợi cho sản xuất và đời sống, nâng cao hiệu quả sử dụng đất. Việc nhà nước ghi nhận quyền này có ý nghĩa lớn trong thực tiễn, nhất là trong sản xuất nông nghiệp. Trong những năm qua, nhà nước đã có những chương trình khuyến khích trong việc chuyển đổi ruộng đất sản xuất nông nghiệp ở hầu hết các địa phương nhằm khắc phục được tình trạng đất đai manh mún, tăng thêm diện tích cho mỗi thửa đất, tạo điều kiện cho khoa học kỹ thuật vào sản xuất.

Cũng như chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển đổi quyền sử dụng đất là một hình thức chuyển quyền sử dụng đất, theo đó Nhà nước chấm dứt quyền sử dụng đất của bên này nhằm thiết lập quyền sử dụng đất cho bên kia. Tuy nhiên, giữa hai hình thức này có sự khác nhau và nó được thể hiện ở chỗ, nếu như trong quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối tượng là đổi đất lấy tiền và việc thực hiện quan hệ này là quá trình chấm dứt quyền sử dụng đất để thiết lập quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, còn trong quan hệ chuyển đổi quyền sử dụng đất là đổi đất lấy đất. Trong quan hệ chuyển đổi quyền sử dụng đất thì các bên có thể thỏa thuận chuyển tiền cho nhau để bù đắp giá trị chênh lệch giữa hai thửa đất và đồng thời chấm dứt quan hệ quyền sử dụng đất của cả hai bên đối với thửa đất mà họ đang sử dụng để thiết lập quyền sử dụng đất cho cả hai bên nhận quyền sử dụng đất từ phía bên kia.

*Hai là, so sánh giữa hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hình thức thế chấp quyền sử dụng đất*

Thế chấp quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên sử dụng đất dùng quyền sử dụng đất của mình để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ dân sự với bên kia. Nghĩa vụ dân sự là nghĩa vụ của bên thế chấp, thế chấp quyền sử dụng đất thông thường được phát sinh từ việc vay mượn tiền, tài sản của bên nhận thế chấp và phải thấp hơn giá trị của quyền sử dụng đất được đem ra để đảm bảo việc thực hiện thế chấp. Nhà nước tạo điều kiện cho người sử dụng đất có quyền đem quyền sử dụng đất đi thế chấp để thực hiện nghĩa vụ trong quá trình tạo lập cho mình một khoản tiền hợp pháp để đầu tư, sản xuất, kinh doanh thỏa mãn nhu cầu tạm thời khi họ không có đủ điều kiện trước mắt.

Cũng như chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thế chấp là việc người sử dụng đất, người có quyền sử dụng đất phải chuyển giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong một thời gian tạm thời cho bên nhận thế chấp để thực hiện nghĩa vụ. Khác với bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên thế chấp không phải chấm dứt quyền sử dụng đất mà vẫn tiếp tục chiếm hữu sử dụng đất; bên nhận thế chấp không có quyền như chủ sử dụng đất mà chỉ có quyền kiểm tra, nhắc nhở bên thế chấp sử

dụng đất đúng mục đích, có nghĩa vụ giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện thủ tục xóa đăng ký thế chấp.

Khác với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thế chấp quyền sử dụng đất là hình thức chuyển quyền có điều kiện và không trọn vẹn, việc thế chấp quyền sử dụng đất mang tính tạm thời, bên sử dụng đất có quyền sử dụng đất thực tế vẫn thuộc bên thế chấp và bên thế chấp có quyền định đoạt theo quy định của pháp luật quyền sử dụng đất của bên nhận thế chấp khi họ vi phạm nghĩa vụ hợp đồng. Điều kiện chủ thể của bên nhận thế chấp không rộng rãi như bên nhận chuyển nhượng mà bị pháp luật hạn chế rất nhiều, theo quy định hiện hành, chỉ có tổ chức tín dụng và đảm bảo những điều kiện nhất định mới có quyền nhận thế chấp.

*Thứ ba, so sánh giữa hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hợp đồng mua bán tài sản.*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán tài sản đều là đối tượng điều chỉnh của bộ luật dân sự. Theo đó, hợp đồng mua bán tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều là sự thỏa thuận của các bên, bên bán có nghĩa vụ giao tài sản (đối với hợp đồng chuyển nhượng bên bán chuyển giao đất và quyền sử dụng đất) cho bên nhận mua và nhận tiền (bên nhận chuyển nhượng sẽ trả tiền).

Tuy nhiên, sự khác biệt giữa hai loại hợp đồng này còn được thể hiện ở những điểm sau:

*Thứ nhất*, đối tượng của hợp đồng, nếu như trong hợp đồng mua bán tài sản, đối tượng của hợp đồng mua bán tài sản là tài sản (bao gồm vật có thực và quyền tài sản) thuộc quyền sở hữu của bên bán, còn trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối tượng là quyền sử dụng đất của bên chuyển nhượng còn thừa đất thuộc quyền sở hữu của toàn dân mà Nhà nước là người đại diện.

Bên bán có quyền bán tài sản có quyền chuyển giao tài sản mà không cần phụ thuộc vào ý chí của người khác. Trong khi đó, người có quyền sử dụng đất muốn chấm dứt quyền sử dụng đất của mình cho người khác thì phải được phép của đại diện chủ sở hữu đối với thừa đất được chuyển nhượng đó là Nhà nước.



*Thứ hai*, về hình thức, hiệu lực của hợp đồng, nếu như hợp đồng mua bán tài sản có thể được giao kết bằng lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi cụ thể và thường có hiệu lực ngay sau khi hai bên được giao kết, trừ trường hợp, hợp đồng mua bán nhà ở và một số tài sản khác do nhà nước có quy định phải được lập thành văn bản, thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập bằng văn bản và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính do cơ quan nhà nước cho phép.

*Thứ ba*, về trách nhiệm, nghĩa vụ trước Nhà nước, đối với hợp đồng mua bán tài sản không phải thực hiện nghĩa vụ gì trước Nhà nước, trừ trường hợp Nhà nước có quy định khi mua bán một số loại tài sản bên mua phải đăng ký quyền sở hữu đối với tài sản và nộp lệ phí, còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên chuyển nhượng phải tuân thủ những nguyên tắc, điều kiện, trình tự, thủ tục và thực hiện nghĩa vụ nộp thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuế địa chính, lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật.

#### ***1.1.4. Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất***

Tranh chấp đất đai nói chung và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nói riêng là một hiện tượng xã hội xảy ra trong đời sống xã hội và tồn tại ở mọi thời kỳ lịch sử. Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ phụ thuộc vào chế độ sở hữu đất đai. Trước năm 1980, đất đai thuộc sở hữu nhiều thành phần kinh tế khác nhau gồm: sở hữu nhà nước, sở hữu tập thể, sở hữu cá nhân về đất đai. Khi đó tranh chấp thường diễn ra với nhiều loại tranh chấp khác nhau như tranh chấp về mua bán đất, tranh chấp về chuyển nhượng hay tranh chấp về tặng cho nhà đất... Nhưng kể từ khi Hiến pháp năm 1980 được ban hành cho tới nay thì chế độ sở hữu đất đai thuộc toàn dân, do nhà nước thống nhất quản lý. Lúc này tổ chức, cá nhân đối với đất đai trên cơ sở được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và công nhận QSDĐ. Tranh chấp đất đai trước Hiến pháp năm 1992 và LDD năm 1993 chủ yếu là các dạng tranh chấp về quyền quản lý, sử dụng. Vì thời gian đó nhà nước chưa thừa nhận và nghiêm cấm người sử dụng đất được phép chuyển nhượng QSDĐ. Cá nhân, tổ chức sử dụng đất chỉ có quyền mua bán và chuyển nhượng thành quả từ đất, tài sản có trên đất. Người nào nhận chuyển nhượng thành quả từ đất hay mua tài sản

trên đất của người khác thì được nhà nước thừa nhận QSDĐ. Tại Điều 17 Luật đất đai năm 1987 quy định: *“Người được thừa kế nhà ở hoặc người chưa có chỗ ở, khi được người khác chuyển nhượng nhà để ở, sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu đối với nhà ở thì được quyền sử dụng đất ở có ngôi nhà đó”*[15 ].

Nhưng thực chất trong thời điểm này vẫn diễn ra nhiều giao dịch ngầm về việc chuyển nhượng QSDĐ. Thực tế, cho thấy đôi khi việc thỏa thuận chuyển nhượng thành quả từ đất, hoặc mua bán tài trên đất chỉ là hình thức, mục đích của các bên đều hướng tới là chuyển nhượng QSDĐ. Hoặc việc người dân tự ý lập văn bản chuyển nhượng bằng giấy viết tay có sự thỏa thuận về giao tiền và nhận đất mà không thông qua chính quyền địa phương. Như vậy, thời điểm này tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nó ẩn chứa nhiều giao dịch khác gắn liền với đất.

Kể từ khi Hiến pháp năm 1992 và Luật ĐĐ năm 1993 được ban hành thì Nhà nước chính thức cho người sử dụng đất được quyền chuyển nhượng QSDĐ. Quyền chuyển nhượng QSDĐ tiếp tục được thực hiện, được ghi nhận tại BLDS năm 1995, LĐĐ năm 2003, BLDS năm 2005 và LĐĐ năm 2013. Tuy nhiên, thuật ngữ ‘tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất’ chưa được chính thức giải thích, mà chủ yếu được hiểu ngầm qua các quy định của pháp luật về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo Đại từ điển Tiếng Việt, tranh chấp là *“tranh giành nhau một cách giành co cái không rõ thuộc về bên nào, là sự đấu tranh giành co khi có ý kiến bất đồng, thường là trong vấn đề quyền lợi giữa hai bên”*[10, tr.1313]. Trong đời sống xã hội có rất nhiều dạng tranh chấp khác nhau, tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một loại tranh chấp cụ thể. Tiếp cận dưới góc độ pháp lý, tranh chấp về hợp đồng được hiểu là những xung đột, bất đồng, chính kiến, mâu thuẫn giữa các bên về việc giao kết, thực hiện hoặc không thực hiện các quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng. Lần đầu tiên tại khoản 24 Điều 4 LĐĐ năm 2003 đưa ra được khái niệm chung về tranh chấp đất đai, theo đó thì: *“ Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên*

*trong quan hệ đất đai*”[20]. Tuy nhiên, tranh chấp đất đai có nhiều dạng tranh chấp, nhất là việc xác định tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Có nhiều quan điểm pháp lý đưa ra khái niệm về tranh chấp đất đai như sau: “*tranh chấp đất đai là sự bất đồng, mâu thuẫn hay xung đột về lợi ích, quyền và nghĩa vụ giữa các chủ thể tham gia vào quan hệ pháp luật đất đai*”. Trong quan hệ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ chủ thể tham gia chính là bên chuyển nhượng QSDĐ và bên nhận chuyển nhượng QSDĐ. Do đó, 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 Bộ luật dân sự và LĐĐ [3, tr280]. Xuất phát từ khái niệm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ta có thể hiểu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ chính là sự mâu thuẫn, xung đột giữa hai bên chuyển nhượng với bên nhận chuyển nhượng QSDĐ khi giao kết hợp đồng, thực hiện hợp đồng như giao nhận QSDĐ và giao nhận tiền. Thực tế có rất nhiều trường hợp xảy ra người thứ ba cũng có thể trở thành chủ thể của tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các bên, thì người thứ ba có quyền yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã được ký để bảo vệ quyền và lợi ích bị xâm phạm.

Đối tượng tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ 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 3 liên quan tới giá trị pháp lý của hợp đồng. Việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ phải tuân theo quy định của bộ luật dân sự và luật đất đai.

Từ những phân tích như trên có thể đưa ra kết luận về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là sự bất đồng, mâu thuẫn hay xung đột về mặt lợi ích, về quyền và nghĩa vụ giữa các chủ thể tham gia ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ thực sự sôi động trong nền kinh tế thị trường và nhà nước quản lý xã hội thông qua hệ thống pháp luật, chính sách thuế, đất đai được thừa nhận có giá trị, quyền sử dụng đất

được các bên tham gia giao dịch trên thị trường và bị chi phối bởi các quy luật của thị trường. Hiện tượng tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất luôn xảy ra phổ biến, phức tạp, diễn ra ở những thị trường bất động sản, giao dịch nhà đất tăng cao, lợi nhuận cho các nhà đầu tư từ việc thực hiện các giao dịch nhưng cũng kéo theo những hệ lụy như: mục đích tối thượng và lợi nhuận nên các chủ thể tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã bất chấp hành vi vi phạm pháp luật để thực hiện giao dịch trá hình. Biểu hiện trong việc ký kết và thực hiện giao kết về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải kể đến là hợp đồng chuyển nhượng không được công chứng, chứng thực và đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền; chủ thể tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đủ điều kiện được phép giao dịch; đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng đang bị tranh chấp. Bên cạnh đó, quá trình ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục theo luật định, các bên không thực hiện đúng theo hợp đồng. Tất cả những sai phạm đó dẫn đến sự bất đồng, mâu thuẫn giữa bên này với bên kia trong quan hệ giao dịch. Có thể thấy tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện ở những nội dung khác nhau như: chủ thể, đối tượng, giá cả hay phương thức thanh toán nhưng chúng đều phản ánh một bản chất chung đó là những mâu thuẫn, bất đồng và xung đột về các quyền và nghĩa vụ của các bên khi tham gia ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trong cuộc sống thường nhật, có những tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà giá trị hoặc lợi ích có ảnh hưởng không lớn, hậu quả có thể khắc phục được thì quá trình giải quyết vẫn được các bên thỏa thuận ổn thỏa thông qua thỏa thuận và thương lượng để tìm ra hướng giải quyết có lợi cho cả đôi bên. Tuy nhiên, thực tế có nhiều vụ tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gây thiệt hại và hậu quả nghiêm trọng hai bên không thống nhất được tiếng nói chung trong việc giải quyết những mâu thuẫn, xung đột thì tranh chấp là tất yếu; dẫn tới khiếu nại, tố cáo thậm chí tiến hành khởi kiện tại Tòa án.

Do đó, bản chất của tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được biểu hiện thông qua những đặc trưng cơ bản sau đây:

**Thứ nhất**, về chủ thể của tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chủ thể quản lý và sử dụng quyền sử dụng đất, không có quyền sở hữu đối với đất đai. Quyền sử dụng đất được xác lập trên cơ sở Nhà nước giao đất, cho thuê đất, được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 188 luật đất đai 2013 quy định về điều kiện được chuyển nhượng đất. Vì vậy, khi xảy ra tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chủ thể tranh chấp trong trường hợp này là người có đất bị tranh chấp chứ không là chủ thể có quyền sở hữu đất đai.

**Thứ hai**, đối tượng của tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là quyền quản lý, quyền sử dụng và những lợi ích phát sinh từ quá trình sử dụng đất đai theo quy định của pháp luật. Đối tượng của tranh chấp được biểu hiện dưới dạng quyền – quyền sử dụng đất chứ không phải bản thân đất đai. Vì đất đai là một loại hàng hóa đặc biệt, tranh chấp xảy ra không thuộc quyền sở hữu của các bên mà nó thuộc sở hữu của nhà nước. Điều này hoàn toàn khác biệt so với các dạng tranh chấp của các loại tài sản thông thường khác. Đây cũng là yếu tố đặc biệt, chi phối tới quá trình giải quyết tranh chấp đất đai nói chung và tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nói riêng. Theo đó, việc giải quyết tranh chấp không chỉ nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên mà còn bảo vệ cho chủ thể có quyền sở hữu – đó là Nhà nước.

**Thứ ba**, tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không chỉ ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích của các bên xảy ra tranh chấp mà còn tác động đến quá trình giải quyết tranh chấp; ảnh hưởng đến quyền lợi của những người có liên quan; gây ra sự bất bình ổn trong quá trình phát triển, xã hội, sản xuất của cộng đồng. Vì vậy, giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải hướng tới ổn định kinh tế, chính trị, xã hội.

**Thứ tư**, tranh chấp đất đai nói chung và tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng có ảnh hưởng đến hoạt động, quản lý của nhà nước về đất đai, Nhà nước với tư cách là chủ sở hữu đất đai, quản lý đất đai thông qua hệ thống pháp luật như: Hiến pháp, Bộ luật dân sự, Luật đất đai, luật thương mại, luật nhà ở, luật kinh doanh bất động sản, luật công chứng, luật hôn nhân và gia

đình.....Thực tế việc thực thi pháp luật trong quá trình giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa thật sự triệt để còn làm ảnh hưởng tới lợi ích, hoạt động quản lý hành chính mà nhà nước thiết lập.

#### ***1.1.5. Phân loại tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất***

Sự xung đột, mâu thuẫn giữa các bên khi tham gia quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thể xảy ra từ giai đoạn giao kết hợp đồng, thực hiện hợp đồng và hậu quả pháp lý của hợp đồng. ở mỗi giai đoạn tranh chấp khác nhau thì hậu quả pháp lý cũng khác nhau. Do đó căn cứ vào từng giai đoạn cụ thể ta có thể phân thành các nhóm về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

- *Nhóm tranh chấp về giá trị pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*
  - + Tranh chấp về hình thức hợp đồng;
  - + Tranh chấp về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng;
  - + Tranh chấp do bên chuyển nhượng không có quyền chuyển nhượng;
  - + Tranh chấp do đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được;
  - + Tranh chấp do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội;
  - + Tranh chấp của bên thứ ba về giá trị pháp lý của hợp đồng.
- *Nhóm tranh chấp về thực hiện quyền và nghĩa vụ của hợp đồng.*
  - + Tranh chấp về nghĩa vụ thanh toán hợp đồng (nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng phải thanh toán đủ số tiền theo đúng phương thức đã thỏa thuận);
  - + Tranh chấp về nghĩa vụ giao đất không đúng với diện tích, hạng đất, loại đất, vị trí, số hiệu, tình trạng đất và giấy chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp của bên chuyển nhượng);
  - + Tranh chấp về nghĩa vụ làm thủ tục hành chính đất đai (kê khai hồ sơ, chứng thực công chứng, đăng ký, kê khai, nộp thuế, sang tên trước bạ, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng)
- *Nhóm tranh chấp về giải quyết hậu quả hợp đồng do bị chấm dứt, bị hủy bỏ, bị vô hiệu.*
  - + Tranh chấp do hợp đồng bị chấm dứt (do đơn phương chấm dứt, bị hủy bỏ)

+ Tranh chấp do hợp đồng bị vô hiệu (vi phạm điều kiện có hiệu lực của hợp đồng).

## **1.2. Những vấn đề lý luận về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua hoạt động xét xử của Tòa án**

### **1.2.1. Khái niệm giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.**

Theo quan điểm của chủ nghĩa Mác – Lênin thì giải quyết tranh chấp là xu hướng tất yếu của quá trình mâu thuẫn, xung đột và đấu tranh của các mặt đối lập. Khi có mâu thuẫn, xung đột căng thẳng, gay gắt tất yếu phải xảy ra sự đấu tranh của những mặt đối lập để dung hòa, tháo gỡ những mâu thuẫn xung đột, đó chính là cách thức giải quyết tranh chấp. Theo Từ điển Giải thích thuật ngữ luật học: “ *Giải quyết tranh chấp đất đai là giải quyết bất đồng, mâu thuẫn trong nội bộ nhân dân, tổ chức và trên cơ sở đó phục hồi các quyền lợi hợp pháp bị xâm hại đồng thời truy cứu trách nhiệm pháp lý đối với hành vi vi phạm pháp luật về đất đai*” [30].

Những mâu thuẫn, bất đồng, quyền và lợi ích của các bên bị ảnh hưởng đe dọa đảm bảo cho cả đôi bên cần có một cơ chế giải quyết ổn thỏa. Ta có thể thấy giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoạt động của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhằm giải quyết những mâu thuẫn, bất đồng của cả hai hay nhiều bên trong quan hệ hợp đồng chuyển nhượng trên cơ sở pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tranh chấp. Qua đó giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các quan hệ hợp đồng được điều chỉnh phù hợp với lợi ích xã hội và của người sử dụng đất, mang lại sự ổn định cho nhân dân, việc thực thi pháp luật trong đời sống được dễ dàng.

Thực chất, giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là việc cơ quan nhà nước dùng những cách thức phù hợp trên cơ sở pháp luật nhằm giải quyết những mâu thuẫn, bất đồng trong đời sống nhân dân. Quyền và lợi ích của các bên được đảm bảo, buộc bên vi phạm phải gánh chịu hậu quả pháp lý do hành vi của họ gây ra góp phần tăng cường pháp chế trong lĩnh vực chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hay nói cách khác *giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là việc áp dụng đúng đắn các quy định của pháp luật vào giải quyết các mâu thuẫn, bất đồng của các chủ thể tham gia quan hệ pháp luật*

*chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm bảo vệ quyền và lợi ích của người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng.*

Trong quan hệ pháp luật hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất việc giải quyết tranh chấp là một trong những biện pháp quan trọng để pháp luật đất đai phát huy được vai trò trong đời sống xã hội. Đồng thời nâng cao được chất lượng, hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, góp phần hoàn thiện cải cách hành chính, cải cách tư pháp, phù hợp với thực tiễn và các quy định của pháp luật. Thông qua việc giải quyết tranh chấp, nhà nước điều chỉnh các quan hệ đất đai cho phù hợp với lợi ích của Nhà nước và của xã hội đảm bảo đúng với tinh thần nghị quyết Hội nghị lần thứ 4 của Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XII về chính sách và pháp luật đất đai trong thời kỳ công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, trên cơ sở kế thừa và phát triển các quy định của luật đất đai 1993, 2003 Luật đất đai năm 2013 đã sửa đổi, bổ sung những quy định mới về giải quyết tranh chấp đất đai nói chung, trong đó có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong đó, Luật đất đai năm 2013 đã quy định các tranh chấp đất đai có giấy chứng nhận hoặc có một trong các loại giấy quy định tại Điều 100 của Luật này và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì do Tòa án nhân dân giải quyết... Như vậy, căn cứ theo quy định của Luật đất đai 2013 thì thẩm quyền giải quyết tranh chấp được mở rộng hơn. Đồng thời, giáo dục ý thức tuân thủ và tôn trọng pháp luật của mọi công dân, ngăn ngừa những hành vi vi phạm trong việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xảy ra.

Theo quy định của pháp luật, có một số cơ quan giải quyết về tranh chấp đất đai, đó là các cơ quan hành chính (UBND) các cấp, Bộ Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan tư pháp (TAND). Việc giải quyết tranh chấp đất đai nói chung và việc giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng nói riêng thông qua TAND bằng con đường khởi kiện tại Tòa án. Việc khởi kiện vụ án dân sự được Tòa án giải quyết theo thủ tục tố tụng dân sự.

Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bản chất chính là tranh chấp của một hợp đồng dân sự. Đó chính là sự tranh chấp về quyền và nghĩa vụ giữa bên chuyển nhượng QSDĐ với bên nhận chuyển nhượng QSDĐ khi giao



kết và thực hiện hợp đồng. Do vậy, các bên tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có thể khởi kiện ra Tòa án để yêu cầu giải quyết. Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo thủ tục tố tụng dân sự với một quy trình chặt chẽ theo thủ tục tố tụng. Nội dung giải quyết là tòa án căn cứ vào các quy định của Luật dân sự và LDD xác định tính hợp pháp hay không hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cơ sở đó công nhận các quyền và nghĩa vụ do hai bên xác lập và thực hiện xác định hậu quả pháp lý, trách nhiệm của bên vi phạm... Qua đó, cho ta thấy giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thông qua hoạt động xét xử tại Tòa án mang tính quyền lực nhà nước mà Tòa án là cơ quan thực hiện quyền tư pháp, tức là là quyền xét xử các vụ án, nhân danh nhà nước khi xét xử nhằm đảm bảo công lý công bằng cho các bên khi tham gia hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Từ những phân tích trên, có thể hiểu: *Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua hoạt động xét xử của cơ quan Tòa án là hoạt động của hệ thống Tòa án nhân dân các cấp nhằm giải quyết những bất đồng, mâu thuẫn giữa các chủ thể tham gia hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các chủ thể khác có liên quan, thông qua đó đảm bảo và khôi phục quyền và lợi ích cho người bị xâm hại.*

### ***1.2.2. Nguyên tắc giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất***

Trong nền kinh tế thị trường với sự tham gia của nhiều thành phần kinh tế, quan hệ pháp luật đất đai trở nên đa dạng, phức tạp và kéo dài. Nguyên tắc giải quyết tranh chấp được hiểu là hệ thống các quan điểm, tư tưởng, chỉ đạo có tác dụng định hướng trong suốt quá trình giải quyết tranh chấp. Vì vậy, việc giải quyết tranh chấp đất đai nói chung và giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng phải đáp ứng được các yêu cầu mà thực tế đặt ra. Để đảm bảo quyền và lợi ích cho các bên xảy ra tranh chấp thì việc giải quyết phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây:

***Thứ nhất, nguyên tắc đất đai thuộc sở hữu toàn dân do nhà nước thống nhất quản lý:***

Tại Điều 17 Hiến pháp năm 1992 khẳng định: “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý”[27]. Cụ thể hóa Hiến pháp năm 1992, Luật đất đai năm 2003 đã quy định: “ Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã giao cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam” và theo quy định tại Điều 4 Luật đất đai 2013 thể hiện rõ: “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này”. Điều đó khẳng định, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do nhà nước thống nhất quản lý. Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất chứ không phải là chủ sở hữu về đất đai. Do đó, đối tượng của mọi tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phát sinh chỉ là quyền quản lý và quyền sử dụng đất chứ không phải là quyền sở hữu đối với đất đai. Vì vậy, việc giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đảm bảo được quyền và lợi ích của các bên trong quan hệ hợp đồng chuyển nhượng đồng thời phải tôn trọng và bảo vệ quyền sở hữu toàn dân đối với đất đai mà Nhà nước làm người đại diện. Đây là nguyên tắc pháp lý xuyên suốt trong quá trình quản lý và sử dụng đất, phản ánh tính đặc trưng của quyền sở hữu toàn dân đối với đất đai. Do vậy, khi giải quyết tranh chấp các cơ quan nhà nước phải nghiêm chỉnh chấp hành nguyên tắc này và đó là cơ sở để giải quyết tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

***Thứ hai, nguyên tắc đảm bảo quyền và lợi ích của người sử dụng đất, nhất là lợi ích kinh tế, khuyến khích các bên tự thương lượng, hòa giải khi xảy ra tranh chấp trong quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.***

Luật đất đai 2013 ra đời với việc thừa nhận chín quyền năng của người sử dụng đất được tặng cho, thế chấp, cho thuê lại, cho thuê, chuyển nhượng quyền sử dụng đất... đã tạo điều kiện cho Nhà nước có những tư tưởng đổi mới trong quan hệ đất đai. Do đó, việc tôn trọng quyền của người sử dụng đất và tạo điều kiện để họ phát huy tối đa các quyền đó là nguyên tắc của Luật đất đai. Trên thực tế, nếu lợi ích của người sử dụng đất bị xâm phạm thì hiệu quả kinh tế mang lại hiệu quả

không cao. Và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được đảm bảo thực hiện trên thị trường, các bên dẫn đến tranh chấp về giá cả, loại đất hoặc chủ thể không đủ năng lực để tiến hành ký kết. Trước những biến động của thị trường trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thường dẫn đến xảy ra nhiều tranh chấp. Xuất phát từ những tranh chấp bất đồng không giải quyết được trong quan hệ hợp đồng chuyển nhượng thì đây cũng là một trong những nguyên tắc giải quyết tranh chấp. Tôn trọng quyền định đoạt của các chủ thể khi tham gia quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tôn trọng quyền tự do thỏa thuận, thương lượng của họ trên cơ sở các quy định của luật đất đai về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy, hòa giải trở thành cách thức và cũng là nguyên tắc hòa giải trong việc giải quyết tranh chấp và đạt hiệu quả nhất.

***Thứ ba, nguyên tắc giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm mục đích ổn định tình hình chính trị, kinh tế, xã hội, gắn với việc giải quyết tranh chấp và tổ chức lại sản xuất.***

Xuất phát từ những mâu thuẫn, bất đồng về quyền và lợi ích giữa các bên trong quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có những ảnh hưởng tiêu cực đến mọi mặt của đời sống chính trị, kinh tế, xã hội, gây nên sự căng thẳng trong các môi quan hệ xã hội, tạo ra gánh nặng cho các cơ quan giải quyết tranh chấp. Vì vậy, việc giải quyết tranh chấp với việc tổ chức sản xuất, tạo điều kiện cho quá trình chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất và cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hóa – hiện đại hóa đất nước sẽ giúp phát triển các hoạt động sản xuất kinh doanh, từng bước ổn định cải thiện đời sống nhân dân. Vì vậy, yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải gắn liền với việc tổ chức lại sản xuất, tạo điều kiện cho ai giỏi nghề gì thì làm việc ấy, chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất theo hướng thâm canh, tăng vụ trên cơ sở không ngừng cải tạo lại đất, bố trí lại cơ cấu hàng hóa theo nhu cầu của thị trường. Với ý nghĩa to lớn, khi giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chúng ta phải triệt để thực hiện nguyên tắc này.

***Thứ tư, nguyên tắc đảm bảo pháp chế xã hội chủ nghĩa***

Khi tiến hành giải quyết các tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cần phải tuân thủ các quy định về trình tự, thủ tục thẩm quyền mà pháp

luật quy định. Đồng thời nhằm phát hiện những vi phạm trong quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có sai phạm về chủ thể, hình thức chuyển nhượng viết tay hay bắt buộc phải công chứng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền... tránh tình trạng để tranh chấp kéo dài, làm ảnh hưởng đến tâm lý và quyền lợi của các bên.

Ngoài những nguyên tắc cơ bản trên, khi giải quyết tranh chấp chúng ta cần phải tuân thủ một số nguyên tắc khác như: Thực hiện đúng phân định thẩm quyền giải quyết tranh chấp; bảo vệ các giao dịch đã được thực hiện giữa các bên theo nguyên tắc tuân thủ pháp luật, tôn trọng truyền thống, lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp pháp của các bên; tôn trọng ý chí, tự do thỏa thuận, trung thực; đồng thời thông qua hoạt động xét xử nhằm giáo dục pháp luật cho các đương sự, thực hiện nghị quyết của Đảng và nhà nước.

### ***1.2.3. Phương thức giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất***

Giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một trong những biện pháp quan trọng để pháp luật đất đai phát huy được vai trò trong đời sống xã hội.

Quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn kết với các lợi ích, vì vậy cũng dễ phát sinh tranh chấp khi có xung đột về lợi ích. Sự xung đột này thường xuất hiện khi hành vi không thực hiện hoặc thực hiện không đúng các cam kết trong hợp đồng. Khi có tranh chấp các bên thường tìm đến các phương thức giải quyết tranh chấp khác nhau để giải tỏa xung đột, bất đồng, mâu thuẫn về lợi ích, tạo lập lại sự cân bằng mà các bên có thể chấp nhận được. Có nhiều phương thức giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật hiện hành công nhận các phương thức giải quyết tranh chấp như: thương lượng, hòa giải và tòa án. Theo đó, khi xảy ra tranh chấp các bên có thể giải quyết tranh chấp thông qua việc trực tiếp thương lượng với nhau.

Phương thức hòa giải là một biện pháp truyền thống để giải quyết các tranh chấp phát sinh trong đời sống xã hội, hòa giải có thể được hiểu là một biện pháp giúp các bên tìm ra tiếng nói chung để tháo gỡ những mâu thuẫn, bất đồng trên cơ sở sự thỏa thuận. Nếu hòa giải thành, tranh chấp kết thúc. Trường hợp các bên

không thể tự thương lượng được với nhau thì việc giải quyết tranh chấp sẽ được thông qua hòa giải cơ sở. Nếu hòa giải cơ sở vẫn không thể thống nhất thì các bên có quyền gửi đơn đến UBND cấp xã nơi có đất tranh chấp để yêu cầu hòa giải.

Thời hạn hòa giải là 45 ngày kể từ ngày nhận đơn. Kết quả giải quyết phải được lập thành văn bản có sự xác nhận của ủy ban nhân dân cấp xã và có chữ ký của các bên. Trường hợp kết quả có sự thay đổi hiện trạng sử dụng đất thì UBND xã gửi biên bản đến Phòng tài nguyên và môi trường đối với tranh chấp giữa các hộ gia đình, cá nhân; cộng đồng dân cư với nhau. Các cơ quan này trình cơ quan cùng cấp để xem xét giải quyết quyết định công nhận việc thay đổi hoặc cấp mới GCNQSDĐ.

Phương thức giải quyết bằng tòa án, tuân theo quy định của luật đất đai năm 2013 thẩm quyền giải quyết tranh chấp đối với đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc các giấy tờ khác theo quy định của pháp luật (các giấy tờ quy định tại Điều 100 luật đất đai 2013). Trong trường hợp hòa giải tại UBND xã không thành, Tòa án nhân dân sẽ thụ lý để giải quyết (khoản 1 Điều 203 luật đất đai 2013). Khi xảy ra tranh chấp không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc không có một trong các giấy tờ theo quy định tại khoản 2 điều 2013 thì các bên tranh chấp có thể yêu cầu Ủy ban nhân có thẩm quyền giải quyết hoặc có thể khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định về thủ tục tố tụng dân sự. Hơn nữa, luật cũng cho phép các bên tranh chấp khi lựa chọn giải quyết tại Ủy ban nhân dân có thẩm quyền, nếu không đồng ý với quyết định giải quyết lần đầu bên cạnh việc khiếu nại lên cấp trên trực tiếp thì có thể khởi kiện ra Tòa án nhân dân theo thủ tục hành chính. Đây là một điểm mới của luật đất đai 2013 so với Luật Đất đai năm 2003 về thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai, tạo ra nhiều phương thức giải quyết tranh chấp cho các bên và để giải quyết tranh chấp một cách nhanh chóng, triệt để nhất. Tại khoản 3 Điều 203 Luật đất đai năm 2013 quy định rõ ràng về thẩm quyền giải quyết các vụ việc tranh chấp: Trường hợp đương sự lựa chọn giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thì việc giải quyết tranh chấp đất đai được thực hiện như sau:

a) Trường hợp tranh chấp giữa hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư với nhau thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện giải quyết; nếu không đồng ý với quyết định giải quyết thì có quyền khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

b) Trường hợp tranh chấp mà một bên tranh chấp

Việc quy định này nhằm đảm bảo cho các bên tranh chấp có thể dễ dàng xác định được cơ quan có thẩm quyền, tránh tình trạng cơ quan Nhà nước trì trệ cố tình gây phiền toái từ chối tiếp nhận đơn từ giải quyết tranh chấp.

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

Như ở các phần trước đã nêu trên, tranh chấp đất đai nói chung và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng có thể được giải quyết theo phương thức khởi kiện tại Tòa án có thẩm quyền hoặc khiếu nại lên cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tương ứng với mỗi phương thức, quy trình, thủ tục giải quyết cũng khác nhau.

Trình tự giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được thực hiện theo một trình tự quy định theo luật tố tụng dân sự, bao gồm các giai đoạn khởi kiện, thụ lý, chuẩn bị xét xử, hòa giải, đưa vụ án ra xét xử, xét xử sơ thẩm, kháng cáo, kháng nghị, xét xử phúc thẩm, giải quyết đề nghị giám đốc thẩm, tái thẩm.

Khởi kiện vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì người khởi kiện là bên chuyển nhượng hoặc là bên nhận chuyển nhượng hoặc bên thứ ba liên quan tới giá trị pháp lý của hợp đồng. Người khởi kiện phải có đơn khởi kiện và nộp kèm theo đơn là tài liệu chứng cứ, bao gồm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, giấy tờ về đất, các biên bản bàn giao nhận tiền, đất và chứng cứ khác có giá trị chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình. Sau khi có đơn khởi kiện thì người khởi kiện có quyền nộp trực tiếp hoặc gửi qua bưu điện cho Tòa án để thực hiện việc khởi kiện của mình.

Thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là việc Tòa án nhận đơn khởi kiện của người khởi kiện và vào sổ thụ lý án dân sự. Tranh chấp về

hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ hiểu theo nghĩa rộng là một dạng tranh chấp của tranh chấp đất đai. Nhưng khác với một số loại tranh chấp đất khác là khi thụ lý không cần phải có hòa giải tại UBND để làm điều kiện thụ lý. Theo quy định tại Điểm c, khoản 2 Điều 23 Nghị quyết 03/2012/NQQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC thì “*tranh chấp quyền sử dụng đất là tranh chấp ai có quyền sử dụng đất đó*” nên những việc tranh chấp liên quan đến giao dịch về đất không phải là tranh chấp QSDĐ nên không bắt buộc hòa giải ở cơ sở khi khởi kiện. Do đó, khi nhận được đơn khởi kiện và các tài liệu kèm theo Tòa án phải xem xét thụ lý vụ án.

Chuẩn bị xét xử tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là quá trình bao gồm nhiều công việc khác nhau như đo đạc, thẩm định, định giá đất tranh chấp, lập hồ sơ vụ án, tiến hành hòa giải vụ án... Căn cứ vào đơn khởi kiện, xét xét tài liệu chứng cứ kèm theo, thẩm phán phân công xét xử phải đưa vụ án ra xét xử. Ngay trong quá trình xét xử, các đương sự vẫn có thể thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Nếu không đồng ý các bên vẫn có quyền kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

### **1.3. Những yếu tố ảnh hưởng đến việc giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án**

Hoạt động xét xử của Tòa án nhân dân nói chung và hoạt động giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân nói riêng là hoạt động áp dụng pháp luật. Như đã phân tích nêu trên, tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang phát sinh ngày càng nhiều gây ảnh hưởng không tốt đến đời sống xã hội, giải quyết tranh chấp tốt là một trong những mục tiêu mà chúng ta đặt ra, muốn vậy trước hết chúng ta phải tìm hiểu các yếu tố chi phối việc giải quyết tranh chấp để góp phần vào việc tìm ra cơ chế hữu hiệu giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Qua quá trình tìm hiểu có thể xác định có một số yếu tố chi phối quá trình giải quyết tranh chấp sau đây:

**Một là**, trải qua thời kỳ lịch sử do chiến tranh để lại có sự thay đổi về chế độ sở hữu đất đai. Vấn đề lịch sử và hậu quả mà ngày hôm nay chúng ta phải giải quyết

rất nhiều tranh chấp có tính chất phức tạp với mức độ gay gắt và rất khó giải quyết. Chiến tranh đã làm thay đổi chủ thể sử dụng đất, về ranh giới đất đai gây ra nhiều dạng tranh chấp như: Tranh chấp đất giữa những người có quyền sử dụng đất trước đây do chiến tranh loạn lạc mà phải phân tán đi nơi khác nay trở về với người đang chiếm hữu đất. Sự thay đổi về chế độ sở hữu (từ đất đai thuộc nhiều hình thức sở hữu, trong đó có sở hữu tư nhân trước Hiến pháp năm 1980, đến đất đai thuộc sở hữu toàn dân – từ sau Hiến pháp năm 1980) dẫn đến tranh chấp trong việc trưng thu, trưng mua, thu hồi đất. Trong công tác xã hội hóa về đất đai cũng gây không ít những mâu thuẫn, bất đồng xung đột giữa các hộ dân với nhau. Việc ban hành các bản quy phạm pháp luật đất đai qua các thời kỳ lịch sử đã có sự chông chéo trong việc giải quyết tranh chấp xảy ra ví dụ như: theo Hiến pháp năm 1959 thì ở nước ta có 3 hình thức sở hữu về đất đai đó là sở hữu nhà nước, sở hữu tập thể và sở hữu tư nhân. Do đó việc mua bán chuyển nhượng đất được phép thực hiện và không bị cấm. Nhưng đến thời kỳ sau Hiến pháp 1980 cho đến trước khi luật đất đai 1993 ra đời nhà nước trở thành đại diện duy nhất của chủ sở hữu đối với đất đai. Và đặc biệt hơn khi Luật đất đai năm 2013 ra đời thì đất đai vẫn thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu nhưng người sử dụng đất lại được phép thực hiện đầy đủ các quyền của người sử hữu đối với đất đai mà mình đang sử dụng, quyền sử dụng đất trở thành một loại hàng hóa đặc biệt.

**Hai là**, do nhận thức của người dân về sở hữu đất đai không đồng nhất với quy định của pháp luật; vẫn còn tồn tại các phong tục tập quán, thói quen, hươu ước, luật tục với những quy định lạc hậu về sở hữu đất đai chưa được loại bỏ đã ăn sâu trong tiềm thức của một bộ phận dân chúng vốn ít tiếp xúc với pháp luật. Trong tiềm thức của một bộ phận dân chúng (đặc biệt là những người dân sống ở khu vực nông thôn, vùng sâu, vùng xa hoặc người dân có trình độ học vấn thấp) vẫn tồn tại quan niệm đất do ông cha ta để lại. Người dân chủ yếu sinh sống ở vùng xa trung tâm, thị trấn và sử dụng ngôn ngữ dân tộc là chủ yếu nên thực tế cho thấy trong việc thực hiện mọi giao dịch liên quan đến lợi ích của họ đơn thuần chỉ là thói quen điển hình như việc chuyển nhượng bằng cách mua bán viết tay, các bên cùng ký tên để xác lập giao dịch chứ không hiểu phải tuân thủ theo quy định của pháp luật. Hoặc



trong trường hợp người nhận chuyển nhượng đã xây dựng nhà kiên cố nhưng không làm thủ tục vì cho rằng không quan trọng rồi mới phát sinh tranh chấp nên rất khó giải quyết cho thấu tình đạt lý. Xuất phát từ phong tục tập quán, thói quen đã có sẵn của nhân dân về vấn đề chuyển nhượng đã gây ảnh hưởng không nhỏ tới việc giải quyết tranh chấp tại Tòa án còn chậm chễ, kéo dài.

**Ba là**, những thay đổi về chính sách, pháp luật về đất đai: Có lẽ trong lĩnh vực đất đai là một trong những lĩnh vực có sự thay đổi rất nhiều về chính sách, pháp luật điều chỉnh nhất, có nhiều văn bản hướng dẫn thi hành. Luật đất đai, Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật khiếu nại tố cáo, Pháp lệnh về thủ tục giải quyết tranh chấp còn chông chéo, mâu thuẫn. Trong quá trình sửa đổi, bổ sung chưa có Bộ luật nào gây ra sự tranh cãi nhiều như luật đất đai hay chưa có Nghị định nào sánh được số trang, độ dài so với đất đai. Việc thay đổi pháp luật chưa phù hợp với thực tiễn giải quyết tranh chấp đất đai cũng như việc giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong một thời gian ngắn và các văn bản dưới luật quá nhiều đã gây trở ngại đáng kể cho người làm công tác giải quyết tranh chấp. Cụ thể, chưa kịp cập nhật văn bản hướng dẫn hoặc chông chéo hoặc mâu thuẫn với nhau hoặc mâu thuẫn với luật, quy định trong văn bản luật không đồng nhất nên không biết áp dụng cái nào để giải quyết, lại có nhiều văn bản không rõ ràng nên khó áp dụng.

**Bốn là**, đội ngũ cán bộ công chức của Tòa án, thực tế chứng minh, hiệu quả hoạt động áp dụng pháp luật của Tòa án phụ thuộc vào nhiều điều kiện, yếu tố, nguyên nhân chủ quan, khách quan khác nhau. Một trong những yếu tố ảnh hưởng đến hoạt động giải quyết tranh chấp của Tòa án nói chung, trong giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Tòa án nói riêng, đó là: Chất lượng đội ngũ cán bộ, công chức ngành Tòa án mà trước hết là trình độ chuyên môn, phẩm chất đạo đức, năng lực, tinh thần trách nhiệm của đội ngũ Thẩm phán. Bên cạnh đó, cơ sở vật chất của Tòa án nhân dân, điều kiện làm việc và chế độ đãi ngộ đối với ngành Tòa án có ảnh hưởng không nhỏ đến chất lượng áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**Năm là**, ảnh hưởng do đặc thù về điều kiện tự nhiên, địa lý, kinh tế – xã hội: Thành phố Lào Cai trực thuộc tỉnh Lào Cai, là một tỉnh miền núi thuộc Tây Bắc của

đất nước ta, có nhiều dân tộc cùng sinh sống, mặc dù là thành phố nhưng vị trí địa lý cũng còn nhiều xã thuộc vùng cao, miền núi nên việc đi lại cũng rất khó khăn cho công tác điều tra, xác minh, định giá việc triệu tập các đương sự cũng gặp rất nhiều khó khăn (giao thông đi lại khó khăn, công tác văn thư vận chuyển chậm...) có trường hợp vất vả mới tìm được đến nhà đương sự, nhưng từ xa nhìn thấy cán bộ Tòa án đến họ lại bỏ đi không tiếp, việc tiếp xúc để lấy lời khai, việc áp dụng pháp luật đối với một số trường hợp là rất khó khăn đặc biệt trong việc chuyển nhượng của người dân chỉ viết tay không thông qua cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Mặt khác, do đặc thù là một tỉnh miền núi, thành phố Lào Cai cũng thuộc thành phố vùng cao nên trình độ dân trí thấp, chủ yếu là các vùng nông thôn nên việc tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật còn hạn chế do trình độ nhận thức, ít am hiểu về xã hội, ít có điều kiện xem báo chí, nghe đài nên những kiến thức về pháp luật nói chung và Luật dân sự nói riêng còn rất hạn chế. Từ những vị trí địa lý, điều kiện xã hội đã ảnh hưởng không nhỏ đến quá trình giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như việc áp dụng pháp luật trong thụ lý, xác minh, thu thập chứng cứ đến giai đoạn xét xử đối với loại tranh chấp này.

**Sáu là**, công tác giải quyết tranh chấp còn dựa vào chủ quan, nể nang, chưa đúng pháp luật và thiếu công bằng. Công tác xét xử các vụ án tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án còn bộc lộ những hạn chế, lúng túng nhất định khi áp dụng pháp luật đất đai, pháp luật dân sự, đường lối chính sách của Nhà nước về kiến thức đất đai trong từng giai đoạn lịch sử dẫn đến một số bản án, quyết định của Tòa án còn chưa thật sự chính xác, khách quan. Chất lượng xét xử của Tòa án trong một số vụ chưa cao, kéo dài; có những vụ án có sai lầm nghiêm trọng trong việc áp dụng pháp luật, cấp trên phải sửa án hoặc hủy bản án, quyết định của Tòa án cấp dưới.

**Bảy là**, công tác lãnh đạo chỉ đạo của cơ quan Tòa án trong việc giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn hữu khuynh, mất cảnh giác. Những vụ việc không có hồ sơ đầy đủ, mà việc chuyển nhượng đất được thực hiện với điều kiện dễ dàng, thiếu chặt chẽ còn vi phạm pháp luật về chủ thể, hình thức của hợp đồng chuyển nhượng...Hay tiến hành chuyển nhượng bởi sự giúp

sức của một số thành phần xấu. Với xu thế người sử dụng đất có nhu cầu sử dụng đất ngày càng cao đòi hỏi việc chuyển nhượng ngày càng tăng lên để có đất để sinh sống, sản xuất. Do những chính sách, đường lối giải quyết chưa phù hợp, chậm đổi mới đã tạo cơ sở cho việc chiếm đất, chuyển nhượng ngầm diễn ra phổ biến, song chưa được giải quyết kịp thời.

### **Kết luận chương 1**

Trong những năm gần đây, việc mở rộng quyền cho người sử dụng đất, cùng với sự phát triển của nền kinh tế thị trường làm cho các giao dịch dân sự, kinh tế, trong đó có giao dịch về đất đai ngày càng phát triển đã làm cho việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày càng nhiều và phức tạp.

Cho thấy, giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án là một phương thức (cách thức) giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng Tòa án theo thủ tục tố tụng dân sự. Tòa án với tư cách là cơ quan có quyền tư pháp, nhân danh Nhà nước giải quyết những mâu thuẫn, bất đồng xung đột giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng QSDĐ hoặc với bên thứ ba có liên quan đến hợp đồng. Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo thủ tục tố tụng dân sự trên cơ sở vận dụng các quy định của LDD, BLDS và các quy định của BLTTDS nhằm đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng cho nhân dân, bảo vệ pháp chế xã hội chủ nghĩa và giữ vững ổn định chính trị.

Pháp luật giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó là những văn bản pháp luật áp dụng để giải quyết các tranh chấp phát sinh trong quá trình ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà cơ quan giải quyết là Tòa án nhân dân. Hệ thống pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hoạt động xét xử của Tòa án là một mảng pháp luật rộng lớn bao gồm nhiều mảng pháp luật chuyên ngành, chúng được điều chỉnh trực tiếp bởi những quy định pháp luật đất đai, Bộ luật tố tụng Dân sự và những quy định cụ thể của hệ thống Tòa án.

**Chương 2**  
**THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT**  
**VÀ THỰC TRẠNG ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VÀO VIỆC GIẢI QUYẾT**  
**TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**  
**TẠI TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LÀO CAI**

**2.1. Thực trạng pháp luật giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

Trong thời gian qua, Nhà nước đã ban hành nhiều văn bản pháp luật điều chỉnh quan hệ pháp luật đất đai nói chung và quan hệ về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng. Tuy nhiên, cũng không thể phủ nhận rằng thực trạng hệ thống pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai nói chung cũng như giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nhiều thiếu sót, bất cập, văn bản quy phạm pháp luật thì nhiều nhưng thiếu thống nhất. Thực tiễn nhiều văn bản pháp luật còn chồng chéo nên việc áp dụng pháp luật trong quá trình giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại ngành Tòa án nhân dân còn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc, nhiều lúc không biết áp dụng văn bản nào để giải quyết và việc áp dụng pháp luật để giải quyết tranh chấp giữa các cấp tòa, giữa địa phương không thống nhất.

***2.1.1. Thẩm quyền của Tòa án nhân dân giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất***

Pháp luật quy định chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khác với loại hợp đồng, quy định cụ thể đối với từng đối tượng nhằm quản lý việc sử dụng đất, hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất một cách công khai hướng dẫn niêm yết trên các bảng ghi đặt tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một hợp đồng dân sự nhằm thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất từ chủ thể này sang chủ thể khác.

Theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định chi tiết về thẩm quyền, trình tự, thủ tục xét xử tranh chấp đất đai. Theo đó, Khoản 7 Điều 25 Bộ luật tố tụng dân sự 2004, sửa đổi bổ sung 2011 nêu rõ tranh chấp về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và theo khoản 2 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự cũng nêu toc

tranh chấp về quyền sở hữu và các quyền khác đối với tài sản theo quy định của pháp luật đất đai là một trong những tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Theo quy định tại Điều 136 Luật đất đai năm 2003, nay là Điều 203 LDD năm 2013 thì tranh chấp đất đai được hòa giải tại UBND cấp xã, nếu như đất tranh chấp có các giấy tờ theo quy định tại khoản 1,2 và 5 LDD năm 2003 (Điều 100 LDD năm 2013) thì thẩm quyền giải quyết tranh chấp thuộc về TAND. Đối với tranh chấp mà đất chưa có giấy tờ về đất theo quy định trên thì LDD năm 2003 thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND, còn theo LDD năm 2013 thì đương sự có quyền lựa chọn TAND hoặc UBND để giải quyết.

Như vậy vấn đề đặt ra là khởi kiện vụ án tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có bắt buộc phải thông qua hòa giải tại cơ sở không và những tranh chấp mà đất chuyển nhượng chưa có giấy tờ về đất theo quy định thì UBND có thẩm quyền giải quyết không? Có thể thấy đây là một vấn đề còn có nhiều cách hiểu chưa thống nhất, việc thực thi trên thực tế còn nhiều sai sót.

Ngày 03/12/2012, Hội đồng Thẩm phán TANDTC đã ban hành Nghị quyết số 03/2012/NQ-HĐTP tại điểm c khoản 2 Điều 23 đã quy định: “ *Tranh chấp về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai là tranh chấp ai có quyền sử dụng đất đó*”[13]. Như vậy, theo quy định này chỉ có những tranh chấp đất đai mà mục đích tranh chấp xác định ai có QSDĐ thì khi khởi kiện bắt buộc có hòa giải tại UBND xã làm điều kiện thụ lý vụ án và nếu như đất tranh chấp không có giấy tờ theo quy định thì đương sự có thể khiếu kiện đến UBND có thẩm quyền. Do đó, khi giải quyết tranh chấp loại này việc khởi kiện, thụ lý, giải quyết theo quy định chung của luật Tố tụng dân sự, không yêu cầu phải có hòa giải cơ sở, hòa giải tại UBND xã.

Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là một dạng tranh chấp về hợp đồng dân sự. Do đó, thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo loại việc theo quy định tại Khoản 3 Điều 25 BLTTDS năm 2004 đã sửa đổi, bổ sung năm 2011. Việc xác định cụ thể Tòa án nào có thẩm quyền giải quyết được xác định theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 35 BLTTDS.

Thời hiệu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án theo thủ tục tố tụng. Theo quy định tại Điều 159 BLTTDS thì thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự là thời hạn mà chủ thể được quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án dân sự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm; nếu thời hạn đó kết thúc thì mất quyền khởi kiện, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Theo quy định của luật chuyên ngành và luật tố tụng, thời điểm phát sinh thời hiệu khởi kiện thường ấn định tại thời điểm quyền và lợi ích bị xâm phạm bởi người có nghĩa vụ vi phạm hợp đồng. Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tranh chấp về hợp đồng dân sự theo quy định tại Điều 427 BLDS thì thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng dân sự kể từ 2 năm. Trong khi đó, Nghị quyết 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của HĐ Tầm phán TAND tối cao Hướng dẫn đối với những loại hợp đồng đã được giao kết mà có thỏa thuận kéo dài thực hiện hợp đồng hoặc thỏa thuận bổ sung thì căn cứ vào thỏa thuận của các bên để giải quyết. Như vậy, phân biệt thời điểm tính thời hiệu khởi kiện khác nhau căn cứ và việc phát sinh trước và sau khi hợp đồng hết hiệu lực là không phù hợp. Chưa có sự thỏa thuận phân biệt rõ ràng giữa việc các bên thỏa thuận gia hạn thời hạn hiệu lực của hợp đồng với việc các bên thỏa thuận quyền và nghĩa vụ mới.

### ***2.1.2. Trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ***

Trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án chính là nói đến pháp luật về hình thức. Để giải quyết các tranh chấp phát sinh trong đời sống xã hội, trong đó tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các văn bản pháp luật về hình thức là những văn bản không thể thiếu. Luật hình thức là văn bản pháp lý quan trọng, là cơ sở để áp dụng luật nội dung vào giải quyết tranh chấp nói chung.

Thủ tục giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được tiến hành theo quy định chung đối với giải quyết một vụ án dân sự từ thủ tục bắt đầu khởi kiện thụ lý vụ án đến giai đoạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm, hòa giải, phiên tòa sơ thẩm...theo quy định tại BLDS 2004 đã sửa đổi, bổ sung năm 2011. Khi tiến hành

xét xử một vụ án tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền QSDĐ Tòa án phải tuân thủ đúng các nguyên tắc chung của BLTTDS, BLDS, Luật đất đai.

Tài liệu quan trọng nhất khi giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính là hợp đồng. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là căn cứ để xác định các nội dung của các bên thỏa thuận khi chuyển nhượng QSDĐ hợp đồng chưa đựng các điều khoản về quyền và nghĩa vụ của các bên thực hiện hợp đồng có hợp pháp về hình thức hay nội dung của hợp đồng không. Do đó, khi khởi kiện các bên phải xuất trình hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

Để xác định được vị trí, thửa đất diện tích và giá trị thực tế chuyển nhượng Tòa án cần phải tiến hành đo đạc lại, thẩm định, định giá đất chuyển nhượng. Đây là hoạt động vô cùng quan trọng và cần phải được tiến hành khi Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Việc thẩm định giúp cho Tòa án giải quyết tranh chấp đúng đối tượng. Việc định giá QSDĐ được thực hiện theo quy định tại Điều 92 BLTTDS và hướng dẫn tại Thông tư 02/2014/TTLT – TANDTC – VKSNDTC –BTP-BTC ngày 28/3/2014 do TANDTC, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ tư pháp và Bộ tài chính ban hành. Các bên tranh chấp có quyền tự thỏa thuận việc xác định giá đất tại thời điểm xét xử, nhưng không được thỏa thuận nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với nhà nước, nếu không tự thỏa thuận được về giá thì một trong các bên có quyền khởi kiện. Việc xác định giá có vai trò quan trọng để xác định án phí theo giá ngạch, xác định thiệt hại do chênh lệch giá khi ký hợp đồng, bị tuyên vô hiệu.

*\*Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong một số trường hợp cụ thể (được hướng dẫn tại mục 2 phần II Nghị Quyết số 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TANDTC).*

Thứ nhất, đối với tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trước ngày 01/7/1980 (ngày Hội đồng chính Phủ nay là Chính phủ ban hành Quyết định số 201/CP về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước) mà sau ngày 15/10/1993 mới phát sinh tranh chấp được quy định tại tiểu mục 2.1 mục 2 Phần II Nghị quyết. Ở thời điểm này, đất đai được xem như thuộc sở hữu của nhiều thành phần khác nhau nên việc

trao đổi, mua bán được thực hiện một cách dễ dàng. Đất chuyển nhượng phù hợp với nội dung và hình thức thì việc xử lý hợp đồng loại này được thực hiện theo nguyên tắc sau: nếu hợp đồng đã thực hiện xong thì công nhận hợp đồng; nếu một bên đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình như đã nhận đất hoặc đã trả tiền xong thì Tòa án công nhận hợp đồng, buộc các bên tiếp tục hòa tất thủ tục như nếu chưa giao đất thì giao đất, chưa trả tiền thì phải trả tiền và buộc các bên làm thủ tục sang tên lệ phí trước bạ.

Nếu nội dung của hợp đồng phù hợp với pháp luật nhưng hình thức vi phạm mà các bên chưa thực hiện nghĩa vụ thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và hủy hợp đồng.

*Thứ hai*, việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ ngày 01/7/1980 (ngày Chính phủ ban hành Quyết định số 201/CP) đến trước ngày 15/10/1993 (ngày LDD 1993 có hiệu lực) quy định tại tiêu mục 2.2 mục 2 Phần II Nghị quyết.

Đặc trưng trong thời gian này nhà nước nghiêm cấm các hành vi mua bán chuyên nhượng đất. Người sử dụng đất chưa được Nhà nước thừa nhận quyền chuyển QSDĐ nói chung và chuyển nhượng QSDĐ nói riêng. Nhưng trên thực tế việc mua bán, chuyển nhượng vẫn diễn ra thường xuyên họ trao đổi, mua bán lợi ích từ đất, mua bán cây trồng trên đất. Theo quy định của luật thì xử lý trường hợp này như sau: về nguyên tắc chung đều là hợp đồng trái pháp luật vì thời điểm này Nhà nước cấm chuyển nhượng, do đó tranh chấp mà hợp đồng chuyển nhượng chưa được thực hiện thì Tòa án hủy hợp đồng và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo nguyên tắc chung đối với hợp đồng vô hiệu. Nếu hợp đồng chuyển nhượng đã được thực hiện thì Tòa án công nhận hợp đồng.

*Thứ ba*, việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được xác lập từ sau ngày 15/10/1993. Giai đoạn này Luật đất đai năm 1993 có hiệu lực đã chính thức ghi nhận quyền chuyển nhượng đất cho người sử dụng đất. Do đó, về nội dung và hình thức chuyển nhượng cần phải được thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai và luật dân sự. Theo đó thì các bên tiến hành chuyển nhượng đất cho nhau cần thực hiện các quy định sau: Người tham gia giao kết hợp đồng hoàn



toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của hợp đồng không trái pháp luật và đạo đức xã hội; đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo LDD 1987, LDD 1993 và LDD 2003; bên chuyển nhượng QSDĐ phải có đủ điều kiện chuyển như đất thuộc quyền sử dụng của mình, đất không tranh chấp, đất không bị quy hoạch, có thời hạn sử dụng đất....bên nhận chuyển nhượng QSDĐ cũng phải có đủ điều kiện nhận chuyển nhượng như nhận chuyển nhượng phải đúng mục đích, được nhà nước cho phép...

Nếu như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập trước ngày 01/7/2004 mà đất chuyển nhượng không có giấy chứng nhận QSDĐ, nhưng đã có một trong các loại giấy tờ về QSDĐ được quy định tại khoản 1,2 và 5 Điều 50 của LDD 2003 mà có phát sinh tranh chấp, nếu từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này. Các giấy tờ tại Khoản 1,2 và 5 Điều 50 LDD 2003 là các giấy tờ chứng minh QSDĐ hợp pháp của bên chuyển nhượng như được tặng cho, được thừa kế, được nhận chuyển nhượng, quyết định giao đất, có tên trong sổ địa chính...những giấy tờ này được quy định tại Điều 100 LDD 2013.

Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm về hình thức và đất chưa có giấy chứng nhận QSDĐ, nhưng sau đó đã được UBND cấp có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ hoặc một trong các giấy tờ quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này.

*Thứ tư*, giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong trường hợp vô hiệu quy định tại Điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết. Nguyên tắc của việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo quy định tại Điều 173 BLDS 2005, 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; việc hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì hoàn trả bằng tiền, bên có lỗi thì phải bồi thường.

### ***2.1.3. Thực trạng pháp luật đất đai liên quan đến giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất***

Luật đất đai đầu tiên ghi nhận người sử dụng đất có quyền QSDĐ, trong đó có quyền chuyển nhượng là LDD năm 1993. Sau đó, tiếp tục được hoàn thiện bởi LDD năm 2013. Chuyển nhượng QSDĐ theo luật đất đai các thời kỳ được xem là quyền của người sử dụng đất. Như vậy, người sử dụng đất với tư cách là chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thực hiện QSDĐ thông qua hợp đồng để dịch chuyển QSDĐ của mình cho người khác. Do vậy, để giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tòa án cần phải nắm vững các quy định về quyền chuyển nhượng QSDĐ của người sử dụng đất hiện hành.

- Người sử dụng đất: theo quy định tại Điều 5 LDD năm 2013 gồm cá nhân, hộ gia đình sử dụng đất, tổ chức trong nước, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận QSDĐ theo quy định của Luật này. Người sử dụng đất có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 168 LDD 2013. Thời điểm được thực hiện các quyền chuyển nhượng QSDĐ là người sử dụng đất có giấy chứng nhận quyền QSDĐ (Điều 168 LDD 2013). Như vậy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là điều kiện cần phải có khi các bên chuyển nhượng đất.

- Điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người sử dụng đất:

Do đất đai và quyền sử dụng đất có những đặc tính riêng biệt nên có nhiều yếu tố ảnh hưởng đến quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đất đai luôn cố định, bất biến và chịu ảnh hưởng sâu sắc về tập quán sinh hoạt, điều kiện kinh tế - xã hội của mỗi vùng miền. Về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: a) Có giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này; b) Đất không có tranh chấp; c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; d)

*Trong thời hạn sử dụng đất*”. Ngoài ra, người sử dụng đất khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất còn phải có đủ điều kiện theo quy định tại các Điều 189, 190, 191, 192, 193 và 194 của Luật Đất đai năm 2013. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực tại thời điểm đăng giao kết hợp đồng và được công chứng chứng thực nhưng hoàn thành thủ tục vào thời điểm trước bạ.

(a) *Có giấy chứng nhận*: Theo Luật Đất đai năm 2013, người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất đều được cấp một loại giấy chứng nhận là “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” nhưng với nội dung thông tin khác nhau tùy thuộc vào phạm vi quyền của họ. Tuy nhiên, các loại giấy chứng nhận đã được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng trước ngày 10/12/2009 vẫn có giá trị pháp lý và không phải đổi sang “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”[1]. Các loại giấy chứng nhận này là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất. Ngoài ra, người thừa kế nhận thừa kế quyền sử dụng đất vẫn được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đối với đất được thừa kế dù chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, nhưng đã có đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận đó

(b) *Đất không có tranh chấp*: Khi một tài sản đang có tranh chấp đồng nghĩa với việc một người khác có thể đang có quyền, lợi ích liên quan đến tài sản đó, nên việc định đoạt tài sản trong các trường hợp này có thể bị ảnh hưởng đến quyền, lợi ích chính đáng của người liên quan và có thể kéo theo trình trạng kiện tụng tranh chấp. Vì thế, một mặt để bảo đảm quyền, lợi ích chính đáng cho các chủ thể khác có liên quan, mặt khác, nhằm tránh tình trạng tranh chấp về sau này, pháp luật thường không cho phép các chủ thể định đoạt (mua bán, chuyển nhượng) các tài sản đang có tranh chấp. Nhằm đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng của người đang tranh

chấp thì cần phải xác định như thế nào là đất có tranh chấp hay tranh chấp đó chỉ nhằm vào mục đích làm cho người có quyền sử dụng đất không thể chuyển nhượng được đất đó.

Thực tế cho thấy đã có nhiều trường hợp chỉ vì không muốn cho người sử dụng đất chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó nên có người đã tạo ra lý do tranh chấp. Khi đó, các cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai, các tổ chức có liên quan đến việc thực hiện thủ tục về chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều tạm dừng việc thực hiện đó cho đến khi tranh chấp được giải quyết. Đây là việc ngụy tạo lý do tranh chấp với mục đích ngăn cản quyền chuyển nhượng chính đáng là hành vi xâm phạm đến quyền sở hữu tài sản của người sử dụng đất và có thể gây thiệt hại lớn cho họ nếu như họ mất cơ hội chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tạo vốn kinh doanh, sản xuất.

*(c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án:* Mục đích của việc kê biên tài sản là nhằm bảo đảm hiệu lực thi hành bản án, quyết định trên thực tế. Theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự thì chỉ được kê biên tài sản thuộc sở hữu của người phải thi hành án nên quyền sử dụng đất đã bị kê biên là một loại tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất nhưng vì mục đích trên, pháp luật đất đai không thừa nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu đối tượng chuyển nhượng đã bị kê biên. Theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự thì quyền sử dụng đất có thể bị kê biên trước khi các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cũng có thể bị kê biên kể cả khi quyền sử dụng đất đó đã được chuyển giao cho người khác theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

*(d) Trong thời hạn sử dụng đất:* Tùy thuộc vào mục đích sử dụng đất, căn cứ xác lập quyền sử dụng đất mà thời hạn sử dụng đất sẽ có sự khác nhau. Mặt khác, về cơ bản, quyền sử dụng đất chỉ được chuyển nhượng nếu được xác lập thông qua việc được nhà nước giao đất, cho thuê đất và trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

- Điều kiện chuyển nhượng QSDĐ nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp. Theo quy định tại Điều 139 LĐĐ, tổ chức

kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng QSDĐ nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp.

- Điều kiện chuyển nhượng QSDĐ trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà nước, dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê.

- Việc chuyển nhượng QSDĐ gắn với chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê.

+ Phải đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 188 của LĐĐ năm 2013;

+ Dự án phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt.

## **2.2. Thực trạng áp dụng pháp luật vào việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai.**

Từ nhiều năm nay, do nhiều nguyên nhân khác nhau, tình hình tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày càng diễn ra phức tạp, gia tăng về số lượng, gay gắt và phức tạp về tính chất. Nhiều địa phương, tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trở thành điểm nóng, Thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai cũng không phải là ngoại lệ.

Theo số liệu thống kê từ năm 2012 đến năm 2016, Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai đã thụ lý tổng số: vụ án liên quan đến giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

**Năm 2012:** Thụ lý 98 vụ án DS trong đó đã giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng đất là 20 vụ, đạt 20% ; Tòa án đưa vụ án ra xét xử 8 vụ công nhận sự thỏa thuận của các bên 10 vụ đình chỉ 1 vụ, tạm đình chỉ 1 vụ.

**Năm 2013:** Thụ lý 109 vụ án DS trong đó đã giải quyết được 35 vụ liên quan đến tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đạt 32,1 %. Tòa án đưa ra xét xử 5 vụ, Công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự 15 vụ; Đình chỉ 9 vụ; tạm đình chỉ 6 vụ.

**Năm 2014:** Thụ lý 134 vụ án DS, trong đó đã giải quyết được 65 vụ liên quan đến tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đạt 48,5 %.

Tòa án đưa ra xét xử 15 vụ, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự 35 vụ; Đình chỉ 7 vụ, tạm đình chỉ 8 vụ.

**Năm 2015:** Thụ lý 69 vụ, trong đó đã giải quyết được 23 vụ liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đạt 33,3 %. Tòa án đưa ra xét xử 8 vụ, CNSTTCCDS 12 vụ; Đình chỉ 2 vụ; Tạm đình chỉ 01 vụ.

**Năm 2016:** Thụ lý 78 vụ, đã giải quyết được 42 vụ tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng đất, đạt 53,8%. Tòa án đưa ra xét xử 18, Tòa CNSTTCCDS 22 vụ; Đình chỉ 01 vụ.

*(Số liệu trên tác giả trích lấy từ báo cáo tổng kết cuối năm của ngành Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai)*

Qua số liệu nêu trên cho thấy các vụ việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai thụ lý và giải quyết ngày càng nhiều, chiếm tỷ lệ lớn trong các loại vụ việc, vụ án phức tạp... gây nhiều khó khăn, vướng mắc cho quá trình giải quyết nhiều vụ án còn chậm trễ, kéo dài về thời gian, công sức tiền bạc cho cán bộ tòa án cũng như đương sự.

Trong quá trình xét xử các vụ án dân sự nói chung và các án về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng trên địa bàn thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai, tôi nhận thấy các dạng tranh chấp này được biểu hiện ở những nội dung cơ bản, cụ thể sau đây:

### ***2.2.1 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do vi phạm điều kiện về nội dung***

Đây là dạng tranh chấp có tính chất phức tạp, việc giải quyết tranh chấp này thường gây nhiều khó khăn và vướng mắc trong quá trình tham gia ký kết và thực hiện hợp đồng, các bên hoặc một trong các bên do nhiều nguyên nhân khác nhau làm trái hoặc làm không đúng theo quy định của pháp luật, hoặc đối tượng trong hợp đồng không đủ điều kiện để thực hiện giao dịch nhưng các bên vẫn tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng... Đây là một trong những nguyên nhân cơ bản dẫn đến tranh chấp. Vụ việc sau đây là một minh chứng điển hình.

Bản án số: ...../2011/DSST ngày 26/12/2013 của Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Lê Văn A và bà Vũ Thị B
- Bị đơn: Nguyễn Thị C và ông Vũ Văn D

**Nội dung vụ án:** Theo đơn khởi kiện vào ngày 10/9/2012 có nội dung như sau: Năm 1984, ông Vũ Văn D cùng với vợ là bà Nguyễn Thị C có khai hoang một mảnh đất, năm 1997 được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, là chủ sử dụng hợp pháp lô đất, Ông Bà xin được chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 5.500m<sup>2</sup> tại thửa đất số 163 + 164 +165, tại tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại thôn Đá Đình, xã Tả Phời, thành phố Lào Cai; mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm; thời hạn sử dụng đến năm 2040... cho ông Lê Văn A và bà Vũ Thị B

Ngày 12/8/1998, ông Vũ Văn D và ông Lê Văn A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Vũ Văn D, bà Nguyễn Thị C và bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn A, bà Vũ Thị B (bà B và bà C không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất), diện tích chuyển nhượng là 5.500m<sup>2</sup>, với giá chuyển nhượng 10.000.000 đồng và đã nộp lệ phí chuyển nhượng là 50.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng có xác định của Ủy ban nhân dân thành phố Lào Cai.

Theo lời khai của ông A trình bày vào ngày 24/01/2010, ông Vũ Văn D đã giao bìa đỏ trồng cây lâu năm cho ông với diện tích là 3.659m<sup>2</sup>, số thửa 141; ông A và ông D thống nhất đất ruộng ông D còn thiếu cho ông A là 1.841m<sup>2</sup>. Do ông D bị bệnh tim bẩm sinh, con còn nhỏ không làm được nên ông A vẫn để ông D và bà C mượn và canh tác đất nhưng ông A lại không có tài liệu nào chứng minh việc ông D, bà C mượn đất. Năm 2012, bà C bán diện tích đất ruộng cho ông Lục Văn Minh, vợ chồng ông A yêu cầu bà C trả lại đất ruộng còn thiếu là 1.841m<sup>2</sup> thì bà C không đồng ý.

Bà C trình bày vào năm 1998, gia đình bà chỉ chuyển nhượng cho ông Lê Văn A diện tích đất trồng cây lâu năm là 3.659m<sup>2</sup>, ông D đã giao đủ diện tích đất cho ông A và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ năm 1998 đến nay không có

tranh chấp. Năm 2005, ông D mất, bà C đã làm thủ tục đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất ruộng là 2.884m<sup>2</sup>. Vào ngày 29/6/2012, bà C đã chuyển nhượng diện tích đất ruộng cho ông Lục Văn Minh và ngày 29/8/2012, vợ chồng ông Lục Văn Minh, bà Ma Thị Xiếp đã được ủy ban nhân dân thành phố Lào Cai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông D còn sống cũng như sau khi ông D chết, Bà không nghe nói việc chưa giao đủ đất. Bà Như không chấp nhận việc vợ chồng ông Việt khởi kiện yêu cầu Bà giao đủ đất như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì cho rằng vào năm 1998, Bà và ông D chỉ bàn bạc thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông A diện tích trồng cây lâu năm là 3.659m<sup>2</sup>, bà không nghe ông D nói gì về việc diện tích còn thiếu.

**Tại bản án sơ thẩm số...../2011/DSST ngày 26/12/2013, Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai nhận định tóm tắt:** Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên đã ký kết, có công chứng tại Ủy ban nhân dân thành phố Lào Cai ngày 12/8/1998 nhưng theo quy định của Bộ luật dân sự và Luật đất đai tại thời điểm hai bên giao dịch có hiệu lực thì tại Điều 696 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định: việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm được đăng ký quyền sử dụng đất tại UBND cấp có thẩm quyền. Điều 31 của Luật đất đai năm 1993 quy định thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nông thôn làm tại Ủy ban nhân dân thành phố, hơn nữa ngay trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Văn D và ông Lê Văn A đã nêu rõ: *“Những nội dung của hai bên thỏa thuận thống nhất như trên, hợp đồng chỉ có hiệu lực khi cấp có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng và công nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Văn A”*. Việc các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực, công nhận tại Ủy ban nhân dân thành phố nhưng các bên không thực hiện các bước tiếp theo là chưa tuân thủ theo quy định tại thời điểm giao kết, nên hợp đồng trên là chưa có hiệu lực pháp luật. Do đó, việc yêu cầu của vợ chồng ông Lê Văn A và bà Vũ Thị B yêu cầu bà Nguyễn Thị C giao diện tích 1.841m<sup>2</sup> đất cho đủ như hợp đồng là không có cơ sở. Vì thế cần bác yêu cầu của vợ chồng ông Lê Văn A và bà Vũ Thị B.

Từ đó quyết định:



Áp dụng Điều 696 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 31 của Luật đất đai năm 1993; Áp dụng Điều 128, 131 của Bộ luật tố tụng dân sự và Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của UBTVQH về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông Lê Văn A và bà Vũ Thị B về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị C giao đủ diện tích chuyển nhượng còn thiếu là 1.841m<sup>2</sup>.

***Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án, tôi nhận thấy:***

Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có ghi ngày tháng xin chuyển nhượng đất ở các thửa 163, 164, 165 tại tờ bản đồ số 9, diện tích là 5.500m<sup>2</sup> nhưng không có hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất nói trên. Trong quá trình giải quyết ông A trình bày giữa Ông và ông D thỏa thuận miệng về việc giao cho ông D mượn ruộng nước để làm, sau này tách bìa sau. Ông D đã mất, bà Như trình bày việc thỏa thuận miệng giữa ông D và ông A thì Bà không biết, bà C không chấp nhận yêu cầu của ông A, bà B khởi kiện đòi diện tích 1.841m<sup>2</sup> đất ruộng. Trong tổng diện tích thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 5.500m<sup>2</sup>, bà C chỉ thừa nhận việc ông D có chuyển nhượng 3.659m<sup>2</sup> diện tích đất trồng cây lâu năm nên việc chuyển nhượng này là có thực, hợp pháp; đối với diện tích 1.841m<sup>2</sup> mà ông A, bà B khởi kiện nhưng không được bà C chấp nhận và chưa được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền, cụ thể: Tại điều 696 của Bộ luật dân sự năm 1995 quy định: *Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất tại UBND cấp có thẩm quyền*; Tại khoản 2 Điều 31 của Luật đất đai năm 1993 quy định: thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nông thôn làm tại Ủy ban nhân dân huyện. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của ông A, bà B là có căn cứ. Tuy nhiên, tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện ông D chuyển nhượng cho ông A diện tích đất là 5.500m<sup>2</sup>, Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết đối với phần diện tích đất (ruộng) còn thiếu so với hợp đồng chuyển nhượng là 1.841m<sup>2</sup> là chưa đầy đủ, toàn diện.

Như vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp các đương sự có quyền kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm nhằm yêu cầu tòa phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 3.659m<sup>2</sup> cho vợ chồng ông A, bà B được

quyền sử dụng và việc chuyển nhượng đất 1.841m<sup>2</sup> mà ông D chuyển nhượng cho ông A là vô hiệu, buộc bà C có trách nhiệm trả bằng tiền tương đương với giá trị diện tích đất.

### ***2.2.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm về hình thức của hợp đồng, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu***

Về nguyên tắc, hình thức của hợp đồng do các bên thỏa thuận. Nhưng đối với một số hợp đồng do tầm quan trọng của nó pháp luật quy định hình thức bắt buộc của loại hợp đồng đó mà khi giao kết hợp đồng các bên phải tuân thủ hình thức. Luật pháp có quy định đối với loại hợp đồng do vi phạm về hình thức, Tòa án dành một thời gian nhất định để các bên hoàn tất thủ tục theo quy định.

Bản án số:...../2016/DS-ST ngày 15/4/2016 Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai về giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất yêu cầu văn bản công chứng vô hiệu.

**Nội dung vụ án:** Ngày 25/01/1999 vợ chồng anh chị X Đ có mua một thửa đất của Ông Đỗ Ngọc G có chiều rộng là 4,5m chiều sâu 20m với giá 2.700.000 đồng do mảnh đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên có viết giấy mua bán với nhau. Đến năm 2004, vợ chồng anh chị XĐ có xây dựng căn nhà gỗ lợp tạm Proximang trên diện tích đất mua để ở đằng sau có xây dựng công trình phụ. Anh chị XĐ là người nộp thuế từ năm 2004 đó đến nay. Năm 2005 Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai có chủ trương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân cư có đất để ổn định, nhưng tại thời điểm đó quy định phải có hộ khẩu tại Lào Cai thì mới đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm đó, gia đình anh chị X Đ chỉ có sổ tạm trú nên không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do chơi thân với chị Trần Thị L nên nhờ chị L có hộ khẩu thường trú tại tổ 17 Phường Duyên Hải, thành phố Lào Cai đứng tên và làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh chị Xuân Đăng có thỏa thuận trả công cho chị Lý là 10.000.000 đồng và số tiền của anh chị đưa cho bà Lý đi nộp thuế là 39.600.000 đồng. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh chị XĐ không thấy bà Trần Thị L mang giấy chứng nhận sang trả và có nhiều lần đòi thì được trả lời rằng giấy chứng nhận đang được mang đi thế chấp

tại Ngân hàng. Đến năm 2007, bà L có mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả cho anh chị XĐ. Năm 2008 anh Đ có nhờ bà L thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay số tiền 40.000.000 đồng việc nhờ này có sự chứng kiến của anh Nguyễn Thế Tùng.

Số tiền vay anh chị XĐ đều đưa tiền trả lãi hàng tháng cho bà L, đến năm 2009 anh chị XĐ có đưa cho bà L để trả nốt số tiền còn nợ 20.000.000 đồng thì bà L có nói em cứ trả cho chị đi rồi chị trả bia đồ cho em nhưng sau đó không liên lạc được với bà L. Năm 2010, bà Trần Thị L có gặp anh chị XĐ và nói là đã bán đất nhưng vợ chồng anh chị XĐ vẫn tin tưởng bà L, mãi đến khi bà Vương Thị San đến đòi đất thì anh chị XĐ mới biết và bà Trần Thị L đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất công chứng số 389. Quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/6/2010 được ký giữa bên chuyển nhượng bà Trần Thị L, Hà Trung Đ và bên nhận chuyển nhượng là bà Vương Thị San.

Vì vậy, nguyên đơn đề nghị Tòa án xem xét tuyên bố văn bản công chứng số 389. Quyền số 01.TP/CC – SCC/HĐGD ngày 14/6/2010 của văn phòng công chứng số 2 do Công chứng viên Lê Thị H ký vô hiệu và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 14/6/2010 được ký giữa bà Trần Thị L, ông Hà Trung Đ với bên nhận chuyển nhượng là bà Vương Thị San vô hiệu và công nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là tài sản chung của vợ chồng anh chị X Đ.

Tại bản án số:...../2016/DS-ST ngày 15/4/2016 Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai xét thấy: Xét yêu cầu của anh chị X Đ về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trần Thị L, ông Hà Trung Đ và bà Vương Thị San. Tuyên bố văn bản công chứng số 389 quyền số 01. TP/CC – SCC/SĐGD ngày 14/6/2016 của văn phòng công chứng số 2 tỉnh Lào Cai do công chứng viên Lê Thị H ký về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Xét việc công chứng viên Lê Thị H thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/6/2010 giữa bà Trần Thị L, ông Hà Trung Đ và bà Vương Thị San. Vào ngày 14/6/2010 bà Trần Thị L

có phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Do quá trình công chứng là bà Trần Thị L và ông Hà Trung Đ không khai báo nguồn gốc đất này từ đâu, đồng thời ông bà Lý, bà San đã biết rõ ngôi nhà được xây dựng trên mảnh đất tại tổ 18, phường Duyên Hải, thành phố Lào Cai là do vợ chồng anh chị XĐ xây dựng lên mà Văn phòng công chứng chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà không tiến hành xác minh rõ là trái với quy định tại khoản 4 Điều 35 Luật công chứng năm 2006 quy định về thẩm tra hồ sơ, xâm phạm đến quyền và lợi ích của vợ chồng anh chị XĐ theo quy định tại Điều 132 Bộ luật dân sự.

Do đó, Tòa án chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh chị X Đ; Tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu số 389 quyền số 01.TP/CC –SCC/HĐGD ngày 14/6/2016 của văn phòng công chứng số 2 tỉnh Lào Cai do công chứng viên Lê Thị H ký về việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trần Thị L, Ông Hà Trung Đ và bà Vương Thị San.

**Nhận xét:** Căn cứ vào các lời khai của đương sự, biên bản đối chất, những người làm chứng và các chứng cứ khác có trong hồ sơ thì việc vợ chồng anh chị X Đ có mua một mảnh đất của ông Đỗ Ngọc G tại tổ 18, phường Duyên hải, thành phố Lào Cai và tại thời điểm đó do chưa có hộ khẩu tại Lào Cai nên có nhờ chị Trần Thị L đi làm thủ tục và đứng tên giùm trên đất. Năm 2010 bà Trần Thị L tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Vương Thị San dẫn đến tranh chấp xảy ra.

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đồng thời tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 14/6/2010 giữa vợ chồng bà Trần Thị L, Hà Trung Đ với bà Vương Thị San là vô hiệu là đúng với quy định của pháp luật phù hợp với Điều 128 Bộ luật dân sự nhằm trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh chị XĐ. Việc công chứng viên Lê Thị H không nắm rõ được nguồn gốc của mảnh đất dẫn đến xảy ra tranh chấp giữa các đương sự, Tòa tuyên bố vô hiệu văn bản công chứng số 389. Quyền số 01.TP/CC –SCC/HĐGD ngày 14/6/2010 về

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của văn phòng công chứng số 2 Tỉnh Lào Cai là có căn cứ được chấp nhận.

### **2.2.3. Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo**

*(Kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)*

**Nội dung vụ án:** Theo đơn khởi kiện ngày 4/10/2013 và các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là bà Đoàn Thị T. Năm 2007, bà Vũ Thị Lan H có vay của bà T số tiền là 90.000.000 đồng nhưng không trả, bà T khởi kiện ra Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai/ Tại quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số ...../DSST/2009 ngày 29/4/2009 bà Vũ Thị Lan H nhận trả cho bà T số tiền 90.000.000 đồng. Cùng năm 2009, bà T có làm đơn yêu cầu thi hành án theo quyết định nêu trên. Ngày 24/7/2009, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Lào Cai ra quyết định trả lại đơn yêu cầu thi hành án với lý do bà Vũ Thị Lan H không có tài sản. Năm 2012, bà T biết được bà Vũ Thị Lan H có 01 thửa đất tại thửa đất số 1431, tờ bản đồ số 23, địa chỉ thửa đất tại tổ 31, phường Phố Mới, thành phố Lào Cai đã được Ủy ban nhân dân thành phố Lào Cai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 209240/QSĐĐ ngày 30/7/2009. Ngày 17/10/2007, bà Vũ Thị Lan H đã chuyển nhượng lô đất trên cho ông Nguyễn Thái L, bà Đỗ Thị P và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Vũ Thị Lan H với ông L, bà P cũng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 727767 mang tên ông Nguyễn Thái L, bà Đỗ Thị P.

Ngày 04/3/2008 vợ chồng ông Nguyễn Thái L có mua của bà Vũ Thị Lan H 01 lô đất với giá 230.000.000 đồng khi mua bán hai bên chỉ viết giấy tay với nhau có xác nhận của ủy ban nhân dân.

Ngày 28/5/2012, Ủy ban nhân dân phường Phố Mới lập tờ trình về việc đề nghị chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề nghị Phòng tài nguyên và môi trường và Ủy ban nhân dân thành phố Lào Cai giải quyết thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/2/2012, hai bên mới làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Ngày 17/5/2013, ông Long bà P được Ủy ban nhân

dân thành phố Lào Cai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 727767. Thực tế ông bà Long P không hề biết bà T đang có tranh chấp. Ông bà L, P không chấp nhận đơn yêu cầu của bà Thắm.

Trong ngày 17/5/ 2013, ông Nguyễn Thái L, bà Đỗ Thị P có lập giấy sang nhượng đất cho ông Nguyễn Bá T và bà Phạm Thị H với số tiền là 950.000.000 đồng.

Theo bản tự khai ngày 27/12/2013 của ông Lê Duy B đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch ủy ban nhân phường Phố Mới thì tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Vũ Thị Lan H thì UBND phường Phố Mới không nhận được bất cứ văn bản nào phong tỏa, kê biên, cưỡng chế tài sản hoặc hạn chế quyền với bà Vũ Thị Lan H, do đó ngày 29/02/2012 chủ tịch UBND phường đã ký chứng thực.

Ngày 10/4/2013, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Lào Cai ban hành thông báo cho ông bà L, P biết để khởi kiện ra Tòa trong thời hạn là 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo.

Ngày 24/5/2013 Phòng tài nguyên và môi trường, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Lào Cai có công văn về việc gửi cho ông Nguyễn Bá T và bà Phạm Thị H về việc tạm dừng thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo đó, ông Nguyễn Thái L và bà Đỗ Thị P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị Thắm.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số ...../2014/DSST ngày 01/4/2014, Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai, tỉnh Lào cai, quyết định:**

Áp dụng khoản 10 Điều 25, 33a, Điều 35; 131; 179; khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 199 Bộ luật tố tụng dân sự. Các điều 128, 137, 692 Bộ luật dân sự 2005. Điều 136 Luật đất đai năm 2003, khoản 4 Điều 146 Nghị định số 81/2004/NĐ-CP về thi hành luật đất đai. Khoản 1 Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 20/7/2010 của Bộ tư pháp Tòa án nhân dân tối cao – Viện kiểm sát nhân dân tối cao về việc hướng dẫn thi hành Điều 32a của Bộ luật tố tụng dân sự - sửa đổi bổ sung năm 2011.

Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Đoàn Thị T.

Tuyên xử: Giấy sang nhượng đất lập ngày 04/3/2008 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/2/2012 giữa bà Vũ Thị Lan H và ông Nguyễn Thái L, bà Đỗ Thị P là vô hiệu.

Hủy quyết định số 830/QĐ-UBND ngày 17/5/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố Lào Cai về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 727767 và quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 829/QĐ-UBND ngày 17/5/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố Lào Cai.

Buộc bà Vũ Thị Lan H phải trả cho ông Nguyễn Thái L, bà Đỗ Thị P số tiền là 230.000.000 đồng.

*Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án, tôi nhận thấy:*

Theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số .../DSST/2009 ngày 29/4/2009 của Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai thì bà Vũ Thị Lan H chấp nhận trả cho bà Đoàn Thị Thắm số tiền 90.000.000 đồng và tiền lãi suất thi hành án được áp dụng theo khoản 2 Điều 305 của Bộ luật dân sự. Ngày 24/7/2009, Chi cục thi hành án dân sự thành phố Lào Cai ban hành quyết định số 35/QĐ-THA về việc trả lại đơn yêu cầu thi hành án cho bà Đoàn Thị T với lý do thi hành bà Vũ Thị Lan Hương không có tài sản để thi hành án. Cơ quan thi hành án chưa xác minh về tài sản của bà Vũ Thị Lan H mà đã trả lại đơn bà Đoàn Thị T là không đúng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 51 của Luật thi hành án dân sự năm 2008; điểm a, khoản 1 Điều 51 Luật Thi hành án dân sự quy định: *“người phải thi hành án không có tài sản để thi hành án hoặc có tài sản nhưng giá trị tài sản chỉ đủ để thanh toán chi phí cưỡng chế thi hành án hoặc tài sản đó theo quy định của pháp luật không được xử lý để thi hành án”*.

Từ những căn cứ trên cho thấy trong suốt quá trình bà T yêu cầu thi hành án, cơ quan thi hành dân sự thành phố Lào Cai đã không áp dụng biện pháp bảo đảm thi hành án theo quy định tại Điều 66; không ra quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng theo Điều 69 và áp dụng các biện pháp thi hành cưỡng chế thi hành án theo Điều 71 của Luật thi hành án dân sự năm 2008, việc bà T chỉ có văn bản yêu cầu ngăn chặn việc tẩu tán tài sản gửi đến Phòng tài nguyên và Môi trường thành phố Lào Cai nên Ủy ban nhân thành phố Lào

Cai vẫn giải quyết đăng ký chuyển tên chủ sử dụng đất sang tên cho ông bà Long L là phù hợp với khoản 2 Điều 689 của Bộ luật dân sự và Điều 49 và điều 50 của Luật đất đai năm 2003.

Tại Điều 6 của thông tư số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 quy định: *“Kể từ thời điểm có bản án, quyết định sơ thẩm mà người phải thi hành án bán, chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, cầm cố tài sản của mình cho người khác, không thừa nhận tài sản là của mình mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Nếu có tranh chấp thì Chấp hành viên hướng dẫn đương sự thực hiện việc khởi kiện tại Tòa án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Hết thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được thông báo mà không có người khởi kiện thì cơ quan thi hành án xử lý tài sản để thi hành án. Kể từ thời điểm có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc trong trường hợp đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án mà tài sản bị bán, chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, cầm cố cho người khác, người phải thi hành án không thừa nhận tài sản là của mình **thì bị kê biên, xử lý để thi hành án**”.*

Đáng lẽ ra , Chi cục thi hành án dân sự thành phố Lào Cai phải ra một trong các quyết định được quy định tại Điều 66, 69 và 71 của Luật thi hành án dân sự để hạn chế quyền tài sản đối với quyền sử dụng đất đứng tên chủ sử dụng của bà Vũ Thị Lan H khi bà T có đơn yêu cầu Thi hành án và trước khi ông L, bà L hoàn thành thủ tục đăng ký trước bạ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Lào Cai. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Lào Cai chỉ thông báo danh sách hồ sơ người phải thi hành án về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản ghi ngày 07/8/2012 gửi đến phòng tài nguyên và môi trường, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Lào Cai . Do vậy, Phòng Tài nguyên và môi trường, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Lào Cai không thực hiện là có căn cứ.

Quyền sử dụng đất mà bà Vũ Thị Lan H chuyển nhượng cho ông Long, bà L không bị thế chấp, bảo đảm cho nghĩa vụ nào, không bị hạn chế giao dịch bởi một



quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của bà Đoàn Thị T tuyên bố giấy sang nhượng lập ngày 29/02/2012 giữa bà Vũ Thị Lan H với ông Long, bà L là vô hiệu và Hủy quyết định số 830/QĐ-UBND ngày 17/5/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố Lào Cai về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 727767 và Quyết định thu hồi giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 829/QĐ-UBND ngày 17/5/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố Lào Cai là chưa phù hợp với quy định của pháp luật.

Theo đó, bà Vũ Thị Lan H có quyền kháng cáo lên Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân Tỉnh Lào Cai nhằm công nhận quyết định cấp giấy chứng nhận của UBND thành phố Lào Cai là đúng với quy định của pháp luật đảm bảo cho việc sử dụng đất của ông Nguyễn Thái L và bà Trần Thị L.

Sau khi nghiên cứu các hồ sơ vụ án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thể thấy nguyên nhân chủ yếu dẫn đến tranh chấp bao gồm:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chủ yếu là hợp đồng viết tay, không có công chứng, chứng thực giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Hoặc là đối với quyền sử dụng đất mà hộ gia đình khi chuyển nhượng QSDĐ của hộ gia đình khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có sự đồng ý của các thành viên trong gia đình. Nhiều trường hợp tại Lào Cai, giấy chứng nhận QSDĐ được cấp cho hộ gia đình nhưng khi CNQSDĐ lại không có sự đồng ý của tất cả các thành viên gia đình. Có nhiều trường hợp người nhận chuyển nhượng đã xây dựng nhà ở hoặc đầu tư tiền vào diện đất nhận chuyển nhượng thì lại có đơn yêu cầu đòi lại tài sản của thành viên trong gia đình. Điều này khiến cho việc xử lý giao dịch vô hiệu của cơ quan có thẩm quyền gặp rất nhiều khó khăn. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng nhưng không được một trong hai bên đồng ý diễn ra phổ biến tại Lào Cai. Thực tế, việc giải quyết tranh chấp tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án cấp sơ thẩm còn sai chiếm tỉ lệ không nhỏ. Các tranh chấp này dẫn đến tình trạng Tòa án cấp phúc thẩm phải quyết định sửa bản án, hủy án...

### **2.3. Một số hạn chế, vướng mắc phát sinh trong việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai thời gian qua.**

Số lượng các vụ án tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được tòa án thụ lý, giải quyết ngày càng tăng. Nhìn chung các TAND đã tuân thủ các quy định của Pháp luật tố tụng trong việc giải quyết các vụ án dân sự, nhận thức rõ tính đặc thù trong quá trình giải quyết các vụ tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, kiên trì hòa giải. Do đó số lượng vụ việc tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được TAND hòa giải thành chiếm tỷ lệ lớn, góp phần giải quyết nhanh các vụ tranh chấp.

Về cơ bản, TAND thành phố Lào Cai đã áp dụng đúng đắn và thống nhất các quy định của Luật đất đai 2013, Bộ luật dân sự, các văn bản pháp luật khác về đất đai, các hướng dẫn của TANDTC trong công tác xét xử các vụ án về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đường lối xét xử các tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các Tòa án tuân thủ và áp dụng tương đối tốt. Chất lượng giải quyết ngày càng một nâng cao, góp phần quan trọng vào việc ổn định trật tự, an toàn, xã hội, phát triển kinh tế, bảo vệ chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai, hiệu quả trong việc quản lý của nhà nước, bảo vệ quyền và lợi ích của người được Nhà nước giao đất, bảo vệ các giao dịch dân sự hợp pháp trong đời sống xã hội. Phần lớn các bản án, quyết định của TAND xét xử các loại tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có căn cứ pháp luật, phù hợp với lịch sử, được nhân dân đồng tình bảo đảm hiệu lực thi hành. Dưới đây là những kết quả đã đạt được của Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai trong quá trình giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bên cạnh những mặt tích cực đã nêu trên, công tác xét xử các vụ án tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại TAND thành phố Lào Cai cũng bộc lộ những hạn chế nhất định, có một số bản án, quyết định của Tòa án thể hiện chất lượng xét xử chưa tốt, xét xử không đúng thẩm quyền, phán quyết của tòa còn dựa trên cảm tính, có nhiều vụ án phải xét xử đi xét xử lại nhiều lần. Thực tiễn cho thấy, việc áp dụng pháp luật trong quá trình giải quyết tranh chấp cũng rất đa

dạng và phức tạp, các đương sự tham gia khởi kiện, trình độ, nhận thức, nghề nghiệp cũng khác nhau dẫn đến phương thức làm việc của từng vụ án cũng khác nhau. Khi vụ án được đưa ra xét xử và có bản án hầu như các đương sự không hài lòng với kết luận cuối cùng của Tòa án tuyên trong bản án. Do đó, các vụ án bị đưa ra xét xử thường bị kháng cáo, kháng nghị nhiều hơn so với các quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Với số lượng các tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày càng lớn, tính chất của tranh chấp ngày càng phức tạp... là một trong những áp lực lớn đối với cán bộ Tòa án trong quá trình giải quyết tranh chấp. Thực tế giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai trong thời gian qua đã gặp không ít khó khăn nhất định.

**Thứ nhất**, tình trạng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “viết tay” do khó khăn về mặt giấy tờ thủ tục không đáp ứng được, nhưng cả hai bên do có nhu cầu chuyển nhượng nên họ đã chấp nhận viết tay, nhận tiền giao đất với nhau vẫn còn xảy ra phổ biến. Những hợp đồng chuyển nhượng chỉ viết tay mà không tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật hiện hành. Vì vậy, khi giá đất đẩy lên cao, hoặc đồng sở hữu chết mà không giải quyết được về thừa kế..... dẫn đến phát sinh tranh chấp. Thậm chí bằng mọi thủ đoạn để lách luật, thực hiện mua bán, chuyển nhượng tài sản hay thành quả trên đất.

**Thứ hai**, 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 trước năm 1980 nhưng 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 các trưởng ấp... Như vậy không phải là chứng thực về hợp đồng). Nhiều trường hợp không làm thủ tục mà lại tiếp tục chuyển nhượng cho người khác cũng chỉ viết tay và giao lại các các giấy tờ nhận chuyển nhượng trước đây. Sau một thời gian giá đất tăng cao, bên chuyển nhượng lại không đồng ý chuyển nhượng hay đất đã xây xong mà vẫn chưa làm được thủ tục theo quy định của pháp luật, có người

khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bên kia thực hiện việc giao đất (vì đã trả tiền) và yêu cầu bên bán hoàn tất hợp đồng và sang tên giấy tờ sở hữu cho mình...

**Thứ ba,** Việc xác định đúng quyền sử dụng đất và chủ sử dụng đất hợp pháp là hết sức khó khăn, thậm chí bế tắc khi có tranh chấp, phải khởi kiện ra tòa án để xác định chủ sử dụng đất hợp pháp, ai là người có quyền sử dụng đất. Thực tế cho thấy, nhiều hồ sơ đất làm giả, giao dịch về đất còn thiếu nhiều thông tin chưa rõ ai là người có quyền sử dụng đất, nguồn gốc không rõ... dẫn đến tình trạng nhiều giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vẫn nằm ngoài vùng kiểm soát của nhà nước – đại diện chủ sở hữu về đất đai theo quy định của Hiến pháp.

**Thứ tư,** khó khăn trong việc xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng. Vấn đề xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng từ thời điểm đăng ký hợp đồng hay là đăng ký sang tên quyền sử dụng đất; hành vi đăng ký là hình thức hợp đồng hay thực hiện hợp đồng. Nếu hiểu theo những quy định trên thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời đăng ký quyền sử dụng đất, không phải đăng ký sang tên. Thiết nghĩ, đăng ký hợp đồng là quy định về hình thức hợp đồng. Không phải mọi hợp đồng đều phải đăng ký, pháp luật quy định loại hợp đồng nào cần phải đăng ký phụ thuộc vào đối tượng của hợp đồng cũng như ý nghĩa của việc đăng ký. Còn đăng ký sang tên trước bạ là hành vi thực hiện hợp đồng, thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sở hữu. Vì vậy không công chứng hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm về hình thức có thể làm hợp đồng vô hiệu; còn chưa đăng ký sang tên trước bạ là chưa thực hiện nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng.

Theo quy định tại Điều 689 BLDS: “*Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật*”. Từ quy định trên cho thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thuộc trường hợp đồng có hiệu lực. Theo Điều 689 BLDS thì pháp luật yêu cầu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực đây là điều kiện để hợp đồng có hiệu lực vì vậy các bên khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải tuân thủ các quy định tại điều 689.

Và theo khoản 3 Điều 4 Luật công chứng quy định : “ *Văn bản công chứng có hiệu lực kể từ ngày được công chứng viên ký và có đóng dấu của tổ chức hành nghề công chứng*”. Theo đó ta thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm công chứng. Tuy nhiên theo luật đất đai thì thời điểm có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

**Thứ năm**, thực tiễn cho thấy hợp đồng chuyển nhượng không công chứng hoặc chứng thực diễn ra rất phổ biến gây cản trở khó khăn cho Tòa án trong quá trình giải quyết tranh chấp. Mặc dù Bộ luật dân sự và Luật đất đai đã quy định hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản và có công chứng hoặc chứng thực đăng ký. Không chỉ vậy, thực tế còn có nhiều hình thức lách luật nhằm trốn thuế như hạ giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng, chứng minh tài sản duy nhất để được miễn thuế thu nhập cá nhân. Hoặc tăng giá chuyển nhượng trong trường hợp muốn rửa tiền hoặc rút tiền của các tổ chức tín dụng thông qua giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bởi lẽ, trong vấn đề này khung pháp luật còn lỏng lẻo, quản lý chưa chặt và có những kẽ hở nhất định.

Đối với việc giải quyết tranh chấp tại Tòa án: các vụ án bị kháng cáo, kháng nghị khi đưa ra xét xử phúc thẩm năm nào cũng có án bị sửa hoặc hủy cao, nguyên nhân do quá trình điều tra, thu thập chứng cứ còn chưa toàn diện, việc áp dụng pháp luật để giải quyết vụ án chưa chính xác, xác định sai mối quan hệ phát sinh tranh chấp hoặc vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

Hạn chế trong việc áp dụng Luật, điều luật, xác định không đúng tư cách người tham gia tố tụng và vi phạm thủ tục tố tụng. Có rất nhiều vụ án khi Tòa án thụ lý và trong quá trình giải quyết đã áp dụng Luật và điều luật không đúng, xác định tư cách người tham gia tố tụng không đúng dẫn đến việc giải quyết vụ án không được khách quan, không đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, thường bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm. Như vậy có ảnh hưởng rất lớn đến kết quả của Tòa án cũng như đảm bảo được quyền và lợi ích của các bên.

***Nguyên nhân dẫn đến hạn chế trong việc giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai.***

Qua thực trạng áp dụng pháp luật trong việc giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai cho thấy ngoài việc kết quả đạt được trong hoạt động xét xử thì vẫn còn tồn tại những hạn chế, thiếu sót. Nguyên nhân dẫn đến những hạn chế còn nhiều được thể hiện ở hai khía cạnh trong việc áp dụng pháp luật của Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai đồng thời nhằm nâng cao năng lực xét xử và đảm bảo việc giải quyết các vụ án dân sự đạt kết quả cao và sự tin tưởng trong nhân dân.

***+ Nguyên nhân khách quan***

Xã hội ngày càng phát triển, phát sinh nhiều quan hệ tranh chấp mới mà nhiều khi pháp luật không dự liệu hết được các tình huống sẽ xảy ra. Do đó cho thấy hệ thống pháp luật của chúng ta chưa đồng bộ, các văn bản hướng dẫn còn thiếu, chưa được cập nhật liên tục, quá trình thực hiện, áp dụng pháp luật còn nhiều hạn chế, bất cập. Trong công tác giải quyết án về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhiều trường hợp phải hoãn phiên tòa do các nguyên nhân khách quan làm ảnh hưởng đến tiến độ giải quyết án như: các đương sự không thực hiện hết các quyền và nghĩa vụ của mình trong việc cung cấp chứng cứ, một số cơ quan Nhà nước thiếu trách nhiệm phối hợp với Tòa án, thậm chí chưa làm hết trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật về thu thập, điều tra, giám định, tham gia định giá tài sản... làm cho quá trình xây dựng hồ sơ bị sửa hoặc hủy án và chưa đưa ra xét xử ngay được kéo đến chậm chễ, ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự.

Một số cơ quan Nhà nước chưa thực sự tạo điều kiện cho người dân xin sao lục tài liệu để làm chứng cứ trước Tòa. Vì khi có tranh chấp xảy ra, họ cần xin sao lục tài liệu liên quan đến trích lục hồ sơ địa chính hay bản gốc công chứng, sổ lưu giấy tờ chuyển nhượng... cơ quan Nhà nước còn những thiếu sót, hách dịch và chưa có trách nhiệm phối hợp với Tòa án trong quá trình cung cấp tài liệu chứng cứ.

Trong điều kiện nền kinh tế thị trường và những xu thế biến đổi nhu cầu cuộc sống của xã hội ngày càng gia tăng nên phát sinh nhiều tranh chấp về đất đai đặc biệt là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phức tạp, đa dạng, số lượng án ngày càng tăng trong khi cơ sở phục vụ cho công tác giải quyết, xét xử các loại vụ án của Tòa án còn nhiều thiếu thốn, chế độ đãi ngộ cho đội

ngũ cán bộ, Thẩm phán không tương xứng với trách nhiệm công việc mà họ được giao phó. Cuộc sống muôn màu muôn vẻ với mức thu thập chưa đáp ứng được nhu cầu cuộc sống. Do đó các Thẩm phán, cán bộ Tòa án chưa thật sự chuyên tâm vào công việc một cách tập trung nhất. Biên chế của Thẩm phán, Thư ký của Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai còn thiếu so với yêu cầu giải quyết công việc, hàng năm vẫn phải giải quyết cho cán bộ Thư ký đi học tập thêm do đó việc thiếu cán bộ cũng gây ảnh hưởng không nhỏ tới quá trình giải quyết án.

Đối với Lào Cai là thành phố miền núi vùng đồng bào dân tộc thiểu số nên công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật cho nhân dân chưa thật sự được chú trọng. Do trình độ dân trí vẫn còn thấp, nhận thức, sự am hiểu pháp luật còn hạn chế, nhất là các dân tộc thiểu số, nên việc tiếp cận các văn bản quy phạm pháp luật là rất khó khăn vì mỗi một thời kỳ thì văn bản quy phạm pháp luật được thay đổi và liên tục được sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với thực tế, không chỉ vậy các quy phạm pháp luật nằm rải rác ở các văn bản khác nhau do đó chủ thể tham gia quan hệ pháp luật khó có thể tìm cho mình được sự hướng dẫn và phải tiến hành như thế nào cho phù hợp với quy định của pháp luật vì khi thực hiện các giao dịch dân sự các chủ thể không thực hiện đúng quy định của pháp luật và khi có tranh chấp xảy ra Tòa án giải quyết các đương sự mới biết được các quy định như vậy. Đây cũng là nguyên nhân dẫn tới tình trạng ngày càng có nhiều tranh chấp phát sinh mà Tòa án phải giải quyết và số lượng án ngày càng tăng và công tác giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai gặp nhiều khó khăn, xảy ra lượng án tồn đọng, có những vụ án trải qua nhiều lần vòng tố tụng gây thiệt hại về kinh tế và ảnh hưởng đến quyền và lợi ích cho các đương sự.

+ *Nguyên nhân chủ quan:*

Qua đánh giá thực trạng áp dụng pháp luật trong việc giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai cho thấy còn bộc lộ nhiều hạn chế, số lượng án bị hủy, sai sót, bị sửa còn cao nguyên nhân là do trình độ, chuyên môn của một bộ phận đội ngũ Thẩm phán, Thư ký Tòa án trực tiếp giải quyết án chưa đáp ứng được yêu cầu đặt ra. Một số Thẩm phán, cán bộ Tòa án chưa nâng cao ý thức trong việc nâng cao, trau dồi kinh nghiệm trong công việc cũng như quá trình giải quyết án còn mang tính nể nang

thiên về tình cảm không khách quan. Hoặc trong việc các Thẩm phán được giao nhiệm vụ chính nghiên cứu hồ sơ, tài liệu liên quan đến vụ án còn nhiều sai sót.

Trình độ của Hội thẩm nhân dân có kiến thức về pháp luật nhưng còn hạn chế, hầu hết các cán bộ Hội thẩm nhân dân tham gia vào hoạt động xét xử của Tòa án là những người kiêm nhiệm hoặc cán bộ hưu trí. Do đó, trong quá trình xét xử việc tham gia vào Hội đồng xét xử chỉ là để cho đúng và đủ thành phần theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Trong hội đồng xét xử chỉ ít khi cán bộ Hội thẩm tham gia đóng góp ý kiến mà hầu như Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa là người quyết định do vậy phiên tòa xét xử cũng bị ảnh hưởng một phần không nhỏ.

Ngoài những nguyên nhân do trình độ, năng lực của những người tiến hành tố tụng làm ảnh hưởng đến quá trình áp dụng trong việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai thì còn có những nguyên nhân dân khác như công tác quản lý đất đai của thành phố Lào Cai chưa được nâng cao, bám sát trong việc người dân được tự ý chuyển nhượng. Việc quản lý hồ sơ đất về nguồn gốc tạo lập, các số liệu về giấy tờ về thửa đất qua từng thời kỳ còn kém, không có hệ thống và để kéo dài nhiều năm dẫn đến việc giải quyết tranh chấp gặp khó khăn.

Từ những kết quả đã đạt được trong hoạt động áp dụng pháp luật trong việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai được nêu ở phần thực trạng. Đánh giá phân tích những nguyên nhân dẫn đến hạn chế và đề ra những định hướng, giải pháp nhằm nâng cao hoàn thiện pháp luật trong việc giải quyết tranh chấp tại Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai.

## **Kết luận chương 2**

Tranh chấp đất đai nói chung và tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng là một trong những dạng tranh chấp phức tạp và gây nhiều khó khăn trong quá trình giải quyết tại Tòa án.

Thông qua thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ngành tòa án nhân dân, từ đó đánh giá được một số hạn chế, vướng mắc trong quá trình giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân trong thời gian vừa qua và những nguyên nhân của nó.



Đồng thời thông qua thực tiễn xét xử tại Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai trong những năm vừa qua ( 2012- 2016) đã đạt được những kết quả đáng khen ngợi về việc áp dụng pháp luật, cập nhật văn bản mới nhất được thông qua nhằm đảm bảo quyền và lợi ích của đương sự, tỷ lệ vụ án đưa ra giải quyết theo xu hướng giảm đáng kể. Bên cạnh những kết quả đạt được trong quá trình giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai còn gặp nhiều khó khăn về việc nâng cao cơ sở vật chất, chất lượng đội ngũ cán bộ thẩm phán đặc biệt hơn trong công tác tuyên truyền phổ biến pháp luật đến người dân còn nhiều khó khăn. Đối với Lào Cai là một tỉnh miền núi phía bắc chủ yếu là dân tộc thiểu số sinh sống nên việc ăn mòn lối sống hủ tục truyền thống nên việc áp dụng pháp luật đối với họ là điều khó khăn nhất.

Mặt khác, phần nào nhận ra được những khó khăn, vướng mắc về mặt pháp lý để định hướng hoàn thiện pháp luật không chỉ ở lĩnh vực đất đai, giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà còn ở lĩnh vực pháp luật khác liên quan.

### Chương 3

## ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP BẢO ĐẢM TRONG VIỆC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

### 3.1. Định hướng bảo đảm việc giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án

Nội dung quản lý nhà nước về đất đai là một nội dung rất lớn, trong đó nội dung quản lý nhà nước về đất đai liên quan tới việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có vai trò quan trọng ảnh hưởng trực tiếp tới hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại Tòa án. Để nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì cần có những định hướng bảo đảm cần thiết như sau:

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

Hoàn thiện pháp luật hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đòi hỏi phải có những chủ trương, chính sách cơ bản xây dựng hệ thống pháp luật. Bất cứ một giao dịch nào liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng đều gắn liền với đất đai và là thành phần không thể tách rời đất đai. Giao dịch được thực hiện hay không đều phụ thuộc vào quy định của pháp luật đất đai. Do đó, pháp luật đất đai cần được xây dựng đồng bộ, đầy đủ và cụ thể làm cơ sở vững chắc cho quan hệ pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong việc thực hiện áp dụng pháp luật sẽ không thể tránh khỏi sự chồng chéo, mâu thuẫn, lặp đi lặp lại giữa luật đất đai với Bộ luật dân sự và các ngành luật khác. Việc đưa các quy định cụ thể về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào bộ luật dân sự khi Luật đất đai có sự thay đổi thì phải sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với BLDS, như vậy sẽ làm mất đi tính ổn định của Bộ luật dân sự. Cụ thể, luật đất 2003 sửa đổi bổ sung năm 2013 chỉ quy định quyền sử dụng đất với tư cách là quyền tài sản. Do tính đặc thù của quan hệ đất đai nói chung và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có mối quan hệ với các lĩnh vực pháp luật khác như pháp luật doanh nghiệp, pháp luật thương mại, pháp luật kinh doanh bất động sản...do đó việc xây dựng pháp luật

về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng phải được gắn liền với các quy phạm pháp luật khác.

\* Bảo đảm cơ chế phối hợp chặt chẽ với các cơ quan bảo vệ pháp luật như giữa Tòa án nhân dân tối cao với Viện kiểm sát nhân dân và thiết chế hỗ trợ tư pháp như: công chứng, luật sư...thường xuyên tham gia các buổi tọa đàm, trao đổi, trau dồi kinh nghiệm, đánh giá tình hình hoạt động giải quyết với các ban ngành liên quan. Việc thực hiện phải được tiến hành trong thời gian dài và liên tục nhằm góp phần hoàn chỉnh, đồng bộ và thống nhất các văn bản quy phạm pháp luật.

*\*Nâng cao tính pháp lý của quyền sử dụng đất*

Dưới góc độ pháp lý và thực tiễn cho thấy quyền sử dụng đất là quyền năng về tài sản trong quan hệ dân sự. Tuy nhiên, các quy định về pháp luật về tính pháp lý của quyền sử dụng đất với tính chất là quyền năng dân sự chưa được rõ ràng và còn nhiều hạn chế.

Về mặt quản lý, vai trò quản lý của Nhà nước chưa thật sự đánh giá đúng; đáng lưu ý trong việc lợi dụng sơ hở để chuyển nhượng quyền sử dụng đất để trục lợi. Theo quy định của khoản 2 Điều 38 và khoản 2 Điều 100 Luật đất đai 2003, Luật đất đai năm 2013 thì trường hợp Nhà nước giao đất này được xem là hàng hóa. Tổ chức kinh tế không được giao dịch với quyền sử dụng đất trong trường hợp này, dù có thể được giao dịch đối với tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của họ gắn với đất. Ngay cả khi nếu bị phá sản thì không được bồi thường và quyền sử dụng đất trong trường hợp này không được xem là tài sản để giao dịch. Đây là quy định rõ ràng đi ngược lại với quy luật giá trị đất đai có được bao gồm cả giá trị đất tăng do người sử dụng đất đầu tư sau khi nhận quyền sử dụng đất, giá trị đất tăng do hình thành quy hoạch mới sau khi đã đầu tư xong cơ sở hạ tầng. Cho thấy, những tài sản gắn liền với đất khả năng giao dịch rất hạn chế.

*\*Định hướng hoàn thiện khung pháp lý về chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

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. Cùng với sự phát triển của kinh tế xã hội, hình thức giao dịch này đã có nhiều thay đổi. Phải xem đây là loại tài sản cần có sự quản lý đặc biệt của Nhà nước. Tuy nhiên, Nhà nước cần hạn chế

những can thiệp không cần thiết, tạo cơ chế thông thoáng. Có như thế giá trị quyền sử dụng đất mới thực sự phát huy được được tác dụng và ý nghĩa của quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản mới được coi trọng. Nhằm đảm bảo tính công bằng, quyền định đoạt, quyền tự do kinh doanh trong hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đảm bảo tính an toàn, nhanh gọn và hiệu quả trong các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Cần xác định quyền sử dụng đất là một loại bất động sản thuộc quyền sở hữu của người sử dụng đất.

*\* Nâng cao cơ chế chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

Cơ chế chuyển nhượng quyền sử dụng đất là những chủ trương chính sách, pháp luật do Nhà nước ban hành nhằm tạo ra những điều kiện thuận lợi cho các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trước hết cần xác định là nâng cao cơ chế chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể tách rời với việc nâng cao hiệu lực của quy phạm pháp luật đất đai. Tuy nhiên, pháp luật đất đai hiện hành vẫn duy trì tư duy cũ là căn cứ vào loại đất, chủ thể, hình thức sử dụng đất, mục đích sử dụng đất để xác định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Điều này làm cho các điều kiện giao dịch quyền sử dụng đất nói chung và hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất trở nên thiếu nhất nhất quán. Theo quy định tại Điều 84 Luật đất đai năm 2003, Luật đất đai năm 2013 đối với đất được sử dụng xây nhà để bán, để ở hoặc cho thuê; nếu là hộ gia đình, cá nhân, tổ chức kinh tế trong nước thì chỉ sử dụng đất dưới hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất và sử dụng đất ổn định lâu dài. Nếu sử dụng đất phục vụ cho dự án tái định cư của Nhà nước thì đất được giao không thu tiền sử dụng đất. Đất thuê được áp dụng cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào Việt Nam nếu không lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, đối với tổ chức, cá nhân người nước ngoài đầu tư vào Việt Nam được lựa chọn cách thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê hàng năm.

Đây rõ ràng là quy định không có sự thống nhất và có sự phân biệt giữa các chủ thể quyền sử dụng đất. Điều này dẫn đến nhầm lẫn và hạn chế trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tài sản gắn liền với đất. Chính vì vậy dễ phát sinh nhầm lẫn khi giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc

chuyển nhượng đất cho thuê dẫn đến hợp vô hiệu, Vì vậy, để khai lợi ích đối với đất đai một cách có hiệu quả cần không được phân biệt đối xử giữa các chủ thể và thống nhất hoàn thiện pháp luật đất đai.

### **3.2. Giải pháp bảo đảm việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất**

Qua việc nghiên cứu thực trạng pháp luật về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Luật đất đai qua các thời kỳ nói chung và Luật đất đai năm 2013; Bộ luật dân sự 2005, Bộ luật dân sự 2015, Bộ luật tố tụng dân sự 2004 sửa đổi, bổ sung năm 2011; cũng như thực trạng giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại ngành tòa án, cho thấy pháp luật về lĩnh vực này còn nhiều bất cập, thực thi pháp luật còn nhiều vướng mắc. Với mong muốn nhằm nâng cao chất lượng xét xử các vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tác giả mạnh dạn đưa ra một số giải pháp sau đây:

#### **Thứ nhất, cần hoàn thiện pháp luật đất đai**

Tại khoản 24 Điều 3 LDD năm 2013 quy định: “ *Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai*”.

Luật đất đai 2003 và nay là LDD năm 2013 không đưa ra một khái niệm cụ thể về tranh chấp đất đai, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Do đó, cần bổ sung thêm khái niệm về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Cần xem xét lại các điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hạn chế sự can thiệp quản lý hành chính vào giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, như phải xin phép ủy ban nhân dân khi chuyển nhượng đất, thủ tục hành chính trước bạ sang tên, không nên lấy tiêu chuẩn hình thức để phủ nhận các điều kiện nội dung của giao dịch.

Cần nghiên cứu vấn đề cầm cố ở các vùng nông thôn, một tập quán lâu đời được thừa nhận và phát triển rộng rãi. Do điều kiện nhiều người dân có ruộng đất thiếu vốn sản xuất, lo công việc gia đình không được tổ chức tín dụng cho vay tiền,

họ đã lựa chọn giải pháp cầm cố cho người khác để lấy một khoản tiền, sau một thời gian họ sẽ chuộc lại đất khi có tiền, có đủ điều kiện. Luật đất đai 2013 và Bộ luật dân sự không có quy định cầm cố đất. Trong xã hội vẫn tồn tại, đòi hỏi phải được pháp luật điều chỉnh, nó còn được coi là “điền mại” hay “bán tạm”, khác hẳn với nó là hình thức đoạn mãi – mua đứt, bán đoạn.

Theo quy định tại Điều 326 BLDS ghi nhận các chủ thể có khả năng xác lập giao dịch bảo đảm là cầm cố tài sản. Đối tượng được cầm cố là bất cứ tài sản nào và Quyền sử dụng đất hoàn toàn có thể là đối tượng của cầm cố. Trong đời sống dân sự, việc người dân dùng quyền sử dụng đất để cầm cố rất phổ biến nhưng LDD không liệt kê cầm cố QSDĐ trong giao dịch về QSDĐ nên kéo theo nếu xảy ra tranh chấp thì Tòa án tuyên bố giao dịch cầm cố vô hiệu. Việc cho phép cầm cố tạo điều kiện thuận lợi cho người có đất khi có nhu cầu sử dụng hay không có nhu cầu hoặc để vay vốn làm ăn thì việc cầm cố sẽ đem lại hiệu quả tốt hơn.

Do đó, vấn đề này cần điều chỉnh và được quy định trong Luật đất đai nhằm tạo điều kiện cho người dân không bị mất đất.

**Thứ hai**, hạn chế tình trạng cá nhân, tổ chức lợi dụng tính giá trị pháp lý của văn bản công chứng để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất một cách giả tạo nhằm che đậy các giao dịch ngầm hoặc qua đó lợi dụng để thực hiện hành vi trái quy định pháp luật.

Thực tế lợi dụng kẽ hở của pháp luật trong việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất một cách che đậy các giao dịch

hàng ngầm để thực hiện hành vi trái pháp luật. Ngoài ra, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo còn có trường hợp để che đậy dưới hình thức ủy quyền. Theo đó, hợp đồng ủy quyền có đề cập đến phạm vi ủy quyền là giao cho bên nhận ủy quyền được phép ký hợp đồng chuyển nhượng mua bán, thế chấp... thực chất đây là hình thức ủy quyền. Do đó, để khắc phục những sơ hở trên, pháp luật đất đai cần có những quy định cụ thể và có biện pháp xử lý đối với việc thiết lập hợp đồng giả tạo.

Trong quá trình thực hiện công chứng, các công chứng viên rất khó để phát hiện ra cũng các giao dịch giả tạo, khi tranh chấp giải quyết tại Tòa án thường thiếu

chứng cứ, chứng minh giao dịch này là giả tạo, từ đó quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự bị ảnh hưởng và thiệt hại nghiêm trọng.

Thực tiễn qua đó, cần kiến nghị có giải pháp để giải quyết thực trạng này. Cần xem việc huy động các nguồn vốn trong xã hội là hợp pháp, hạn chế các hoạt động vay tín dụng đen, phát huy vai trò của các tổ chức tín dụng, giải quyết tình hình kinh tế khó khăn như hiện nay. Cần có biện pháp xử lý đối với việc thiết lập hợp đồng giả tạo, luôn xem việc giao kết hợp đồng giả tạo là hành vi nghiêm cấm, nếu vi phạm sẽ bị xử lý.

**Thứ ba,** tuân thủ các quy định về hình thức hợp đồng

Về hình thức pháp luật phản ánh ý chí của các bên tham gia giao dịch, có thể tồn tại dưới dạng lời nói, văn bản hoặc hành vi. Trên thực tế, vấn đề hiện nay đang được các nhà lập pháp quan tâm nhất đó là điều kiện về hình thức có ảnh hưởng không nhỏ tới giá trị pháp lý của hợp đồng. Nếu không tuân thủ về hình thức thì hợp đồng sẽ bị tuyên vô hiệu và quy định của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng hoặc chứng thực nhưng trong thời gian vừa qua đã bộc lộ những hạn chế. Do đó cần phải thực hiện một cách nghiêm túc.

**Thứ tư,** các giải pháp về thực hiện pháp luật liên quan đến việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thủ tục tố tụng dân sự.

Cần xây dựng quy trình thủ tục cụ thể thống nhất và phổ biến công khai tạo điều kiện khuyến khích người dân thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Phải xác định quan điểm trình tự, thủ tục hành chính là một dạng dịch vụ công mà Nhà nước có nghĩa cung cấp. Mọi người dân đều có quyền yêu cầu Nhà nước cung cấp những dịch vụ tối thiểu. Quy định trách nhiệm, nghĩa vụ cung cấp các loại giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất, hộ tịch, sổ hộ khẩu của các cơ quan hữu quan. Hiện đại hóa phương thức và phương tiện hoạt động công sở, khai thác ứng dụng tối đa lĩnh vực công nghệ thông tin đặc biệt đối với các trung tâm, bộ phận lưu trữ hồ sơ dữ liệu và cung cấp thông tin. Tạo điều kiện cho người dân được thực hiện và cung cấp cho Tòa án khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Cần đẩy mạnh tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. GCNQSDĐ là một trong những căn cứ để phân định thẩm quyền giải quyết giữa UBND và TAND. Do đó, trên thực tế nếu người dân chưa được cấp GCNQSDĐ khi xảy ra tranh chấp việc giải quyết sẽ gặp nhiều khó khăn, bởi lẽ các loại giấy tờ được cấp trước năm 1993 rất đa dạng. Vì vậy, cần phải đẩy nhanh việc hoàn thiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một trong những điều cần và đủ để người có quyền sử dụng đất thực hiện các giao dịch liên quan đến chuyển nhượng đất. Đồng thời làm cơ sở pháp lý cung cấp cho Tòa án khi giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Cũng theo kế hoạch của Bộ tài nguyên và môi trường sẽ cố gắng tổ chức và thực hiện kê khai, cấp giấy chứng nhận trong cả nước. Tuy nhiên, đến gia đoạn hiện nay, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn chưa hoàn tất.

**Thứ năm**, việc thông qua các trang điện tử nhằm đăng tải các văn bản pháp luật như LDD năm 2013 và các nghị định của Chính phủ, thông tư của Bộ tài nguyên và Môi trường hướng dẫn LDD năm 2013; các văn bản tố tụng dân sự; các quy định của BLDS về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đặc biệt là trang thông tin điện tử Tòa án, cần tạo diễn đàn phổ biến trao đổi nghiệp vụ xét xử, áp dụng pháp luật trong lĩnh vực liên quan tới giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là hết sức cần thiết trong giai đoạn hiện nay đảm bảo quy chế dân chủ, công khai, minh bạch và tuân theo pháp luật.

**Thứ sáu**, xét xử các vụ án dân sự là vấn đề phức tạp. Ngoài việc nắm vững nội dung và luật hình thức, người thẩm phán phải có những hiểu biết khác mới xét xử chính xác. Do vậy, cần nhanh chóng kiện toàn tổ chức, nâng cao và đào tạo hơn nữa trình độ chuyên môn đội ngũ cán bộ có thẩm quyền trong việc giải quyết tranh chấp, đồng thời cần đào tạo, bồi dưỡng hơn nữa phẩm chất đạo đức, lý luận chính trị, nâng cao tinh thần đội ngũ cán bộ.

Việc bồi dưỡng nghiệp vụ cho đội ngũ cán bộ TAND, đặc biệt là đội ngũ thẩm phán là một trong những khâu then chốt để đảm bảo cho việc giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đạt hiệu quả cao. Một trong những biện pháp cần thiết cho việc tổ chức và thực hiện việc bồi dưỡng tập huấn và nghiệp



vụ cho đội ngũ cán bộ TAND, đặc biệt là đội ngũ thẩm phán như sau: Bồi dưỡng, tập huấn về kỹ năng nghiệp vụ trong việc giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng, cụ thể về kỹ năng xây dựng hồ sơ vụ án; kỹ năng tiến hành điều tra, thu thập chứng cứ, giám định, định giá quyền sử dụng đất, lấy ý kiến của chính quyền, cơ quan địa chính...nơi xảy ra tranh chấp. Đồng thời, cần tăng cường sự lãnh đạo, chỉ đạo, củng cố lại công tác quản lý và sử dụng đất đai từ trung ương đến địa phương. Tập trung đào tạo, bồi dưỡng chuyên sâu về kiến thức, kỹ năng nghề nghiệp, đồng thời chú trọng hơn đến công tác rèn luyện phẩm chất đạo đức cho đội ngũ cán bộ, công chức làm công tác quản lý đất đai và giải quyết tranh chấp khiếu kiện đất đai. Hơn nữa, trong điều kiện kinh tế, văn hóa, xã hội có bước phát triển mới cũng đòi hỏi các Thẩm phán phải cập nhật thông tin, kiến thức mới và đổi mới tư duy để hoàn thành nhiệm vụ được giao phó. Nhà nước đã ban hành nhiều văn bản pháp luật mới, nhiều đạo luật hiện hành được bổ sung, sửa đổi, hệ thống pháp luật đã có sự thay đổi căn bản. Điều này đòi hỏi Thẩm phán phải thường xuyên nắm bắt những thay đổi của pháp luật để áp dụng đúng đắn, chính xác. Để nâng cao trình độ năng lực, phẩm chất chính trị và kiến thức chuyên môn cho Thẩm phán ở Tòa án cần phải thực hiện các yêu cầu như sau:

**Một là**, kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng Thẩm phán phải bám sát yêu cầu của công tác xét xử và trên cơ sở đánh giá năng lực sở trường của từng Thẩm phán cũng như phải tính đến sự đồng đều giữa các thẩm phán Tòa án.

**Hai là**, Để nâng cao công tác giải quyết và xét xử các vụ việc dân sự của Tòa án cấp sơ thẩm đạt chất lượng, hiệu quả thì đội ngũ cán bộ, Thẩm phán, thư ký, thẩm tra viên phải có kiến thức chuyên môn, bản lĩnh chính trị, phẩm chất đạo đức, nhất là đạo đức nghề nghiệp. Làm tốt công tác giáo dục chính trị tư tưởng cho các bộ công chức trong ngành trong việc thực hiện pháp luật.

Đồng thời tăng cường phương tiện và điều kiện cơ sở vật chất cho Tòa án nhân dân và hoàn thiện chế độ chính sách đối với Thẩm phán, cán bộ Tòa án.

Để đảm bảo hiệu quả cho hoạt động xét xử và giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì cần phải quan tâm đến tăng cường điều kiện cơ sở vật chất, phương tiện làm việc là một yêu cầu cấp thiết. Mặc dù đã được

Nhà nước quan tâm và đổi mới, nhưng đến nay kinh phí hoạt động của TAND nói chung và TAND thành phố Lào Cai nói riêng vẫn còn hạn hẹp, điều kiện cơ sở vật chất và trang thiết bị phục vụ cho công tác của Thẩm phán trong giải quyết các vụ việc còn hạn chế. Hoạt động xét xử của TAND cũng bị ảnh hưởng nhất định, như những phiên tòa đáng ra phải được xét xử trong nhiều ngày nhưng do thiếu kinh phí nên rút ngắn thời gian xét xử, ảnh hưởng tới thời gian tổng hợp và đánh giá chứng cứ hoặc tiến hành định giá và các phiên tòa xét xử lưu động không có ô tô vận chuyển các phương tiện phục vụ cho công tác nghiệp vụ của Thẩm phán, cán bộ còn thiếu, các Thẩm phán thường gặp nhiều khó khăn trong việc tìm hiểu tài liệu, văn bản pháp luật. Văn bản pháp luật mới ban hành chưa đầy đủ và thường xuyên. Công tác theo dõi hồ sơ, số liệu, thụ lý vụ án và lưu trữ được thực hiện theo phương pháp thủ công. Công tác theo dõi hồ sơ, số liệu, thụ lý vụ án và lưu trữ được thực hiện theo phương pháp thủ công. Do đó cần tăng cường nâng cao về phương tiện cơ sở vật chất cho TAND được thể hiện như sau:

- + Hiện đại hóa các phương tiện làm việc và cơ sở vật chất phục vụ cho công tác xét xử. Nhà nước cần trang bị cho mỗi Thẩm phán một máy tính cá nhân và phần mềm lưu trữ văn bản pháp luật được cập nhật định kỳ, để các Thẩm phán có điều kiện thuận lợi trong việc đối chiếu quy phạm và ADPL. Ứng dụng công nghệ thông tin và công tác thụ lý, theo dõi triệu tập những người tham gia tố tụng, công tác lưu trữ và cấp phát trích lục bản án sau khi xét xử.

- + Tăng cường việc cấp tài liệu, sách báo về khoa học pháp lý cho các Thẩm phán và cán bộ, nhất là các tạp chí lý luận chuyên ngành để họ có thể kịp thời nắm bắt được những thành tựu và sự phát triển của khoa học pháp lý trong tình hình mới.

- + Trang bị cơ sở vật chất và hiện đại hóa phòng xét xử của các TAND, đảm bảo cho hoạt động xét xử tại phiên tòa được thuận lợi, an toàn, phòng xét xử phải thể hiện được tính trang nghiêm, tạo ra ý thức tin tưởng vào công lý cho những người tham dự phiên tòa. Công tác bảo vệ cho Tòa án và các phiên tòa cũng cần phải được chú trọng, tránh các hiện tượng gây rối tại phiên tòa ảnh hưởng đến sự tôn nghiêm ở nơi công đường.

### **Kết luận chương 3**

1. Có thể khẳng định rằng, việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ hiện nay là loại việc khó khăn, phức tạp và là khâu yếu nhất trong công tác giải quyết các tranh chấp dân sự nói chung của ngành Tòa án nhân dân.

2. Thông qua thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ngành TAND trong những năm qua đã bộc lộ nhiều điểm hạn chế, vướng mắc trong việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nguyên nhân của nó, để qua đó kiến nghị các phương án, giải pháp nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tòa án nhân dân. Nâng cao hiệu quả của việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tòa án nhân dân là một tất yếu khách quan hiện nay đối với ngành tòa án nhân dân và việc nghiên cứu làm rõ các quy định về giải quyết tranh chấp đất đai theo Luật đất đai năm 2013 và BLDS năm 2005 cũng như tìm hiểu thực trạng áp dụng pháp luật và giải quyết tranh chấp về vấn đề này có nghĩa quan trọng trong việc tạo điều kiện cho việc xây dựng và hoàn thiện một cơ chế giải quyết tranh chấp đất đai có hiệu quả.

3. Mặt khác, phần nào nhận ra được những khó khăn, vướng mắc về mặt pháp lý như định hướng hoàn thiện pháp luật không chỉ ở lĩnh vực giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà còn ở lĩnh vực pháp luật khác có liên quan.

## KẾT LUẬN

1. Đất đai luôn giữ vai trò quan trọng trong đời sống của người dân cả về mặt tinh thần lẫn vật chất. Đặc biệt trong điều kiện hiện nay nhu cầu nhà ở ngày càng tăng cao...đang đặt ra cho toàn xã hội những vấn đề đòi hỏi phải có những giải pháp, những định hướng đúng đắn làm sao được sử dụng tốt nhất loại tài nguyên thiên nhiên vô cùng quý giá này vào công cuộc phát triển kinh tế. Để làm được được này trước mắt chúng ta phải giải quyết được những tranh chấp phát sinh về đất đai đặc biệt những tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xảy ra là hậu quả của những nguyên nhân nhất định. Nó biểu hiện cụ thể những mâu thuẫn bất đồng, nó xâm phạm đến các lợi ích kinh tế giữa các chủ thể sử dụng đất mà còn ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước. Khi xảy ra tranh chấp, trước hết một bên không thực hiện những quyền của mình, do đó ảnh hưởng đến việc thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước, vì vậy tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang là vấn đề bức xúc toàn xã hội.

2. Pháp luật về giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một bộ phận quan trọng của pháp luật đất đai nói chung và hệ thống pháp luật Việt Nam nói chung. Hệ thống pháp luật về giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định trình tự, thủ tục, thẩm quyền giải quyết tranh chấp, nguyên tắc và căn cứ để giải quyết tranh chấp...hệ thống pháp luật này được xây dựng và phát triển dựa trên nền tảng là cơ sở kinh tế của xã hội. Trong điều kiện nền kinh tế thị trường, các quan hệ kinh tế vận động và phát triển không ngừng đòi hỏi pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng phải được thường xuyên sửa đổi, bổ sung nhằm đáp ứng được yêu cầu quản lý và sử dụng đất đai của xã hội. Do đó, việc nghiên cứu nhằm chỉ ra những hạn chế nhất định tồn tại, hạn chế, bất cập của hệ thống pháp luật giải quyết tranh chấp trên cơ sở đề xuất các giải pháp nhằm nâng cao hoàn thiện pháp luật.

3. Ngăn ngừa và hạn chế các tranh chấp cũng như giải quyết nhanh chóng, đúng pháp luật các tranh chấp là một yêu cầu bức xúc của người dân cũng như các

cơ quan nhà nước. Cùng với cơ quan chức năng khác, hệ thống TAND đã cố gắng trong việc giải quyết tranh chấp nhằm ổn định tình hình chính trị, xã hội. Tuy nhiên, cũng phải thừa nhận rằng tình hình giải quyết tranh chấp của TAND trong thời gian vừa qua còn chậm chễ, không thống nhất. Có nhiều vụ phải xét xử đi xét xử lại, kéo dài trong nhiều năm, phát sinh khiếu kiện kéo dài và làm giảm lòng tin của nhân dân với đường lối chính sách của Đảng, pháp luật Nhà nước. Có thể khẳng định rằng việc giải quyết tranh chấp đất đai là loại khó khăn nhất, phức tạp và là khâu yếu nhất trong công tác giải quyết nói chung.

4. Thông qua phân tích, đánh giá các quy định pháp luật đất đai hiện hành về giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; việc nghiên cứu có hệ thống những vấn đề lý luận về giải quyết tranh chấp đất đai nói chung và giải quyết tranh chấp đất đai nói chung tại Tòa án nói riêng cũng như nghiên cứu về thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp trên cơ sở đó đề xuất những kiến nghị nhằm sửa đổi bổ sung chính sách pháp luật về đất đai, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho công dân là việc có ý nghĩa quan trọng về mặt lý luận và thực tiễn hiện hành.

## DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ luật dân sự năm 1995.
2. Bộ luật Dân sự 2015
3. Bộ luật Dân sự 2005
4. Bộ Luật tố tụng Dân sự 2004
5. Chánh án Tòa án nhân dân tối cao (2006), Quyết định số 34/QĐKN
6. Chính phủ (2001), Nghị định số 79/2001/NĐ-CP, Về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 79/2001/NĐ-CP.
7. Chính phủ (2004), Nghị định số 181/2004/NĐ-CP về hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2003.
8. Hoàng Văn Châu (2003), “ Tranh chấp đất đai và thẩm quyền giải quyết của Tòa án”, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Quốc gia Hà Nội.
9. Nguyễn Huy Càn (2014), “Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thủ tục tố tụng Dân sự”, Luận văn thạc sĩ luật học, khoa luật – Đại học Quốc gia Hà Nội.
10. Đại từ điển Tiếng Việt
11. Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2003), Nghị quyết hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình
12. Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2004), Nghị quyết hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

13. Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2005), Nghị quyết số 04/2005/NQ-HĐTP, hướng dẫn thi hành một số quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về chứng minh, chứng cứ.
14. Phạm Thị Hương Lan (2009), Giải quyết tranh chấp đất đai theo luật đất đai 2003”, Luận văn thạc sĩ luật học, Viện Nhà nước và pháp luật.
15. Luật đất đai năm 2003
16. Luật đất đai năm 2013
17. Luật đất đai năm 1987
18. Luật đất đai năm 1993
19. Luật sửa đổi, bổ sung Luật đất đai năm 1998
20. Luật sửa đổi, bổ sung Luật đất đai năm 2001
21. Luật đất đai 2003, Nxb. Lao động – xã hội
22. Luật đất đai 2013, Nxb. Lao động – xã hội
23. Phạm Hữu Nghị (2005), “ Vai trò của nhà nước trong việc thực hiện quyền sở hữu toàn dân về đất đai”, Tạp chí Nhà nước và pháp luật.
24. Huỳnh Tấn Ninh (2013), “ Bàn về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân để xác định nghĩa vụ thuế”, ngày 13/8/2013.
25. Quốc hội (1946), Hiến pháp
26. Quốc hội (1959), Hiến pháp
27. Quốc hội (1980), Hiến pháp
28. Quốc hội (1992), Hiến pháp
29. Quốc hội (2013), Hiến pháp

- 30.Trường Đại học Luật Hà Nội (1999), Từ điển Giải thích thuật ngữ Luật học, Nxb. Công an nhân dân dân, Hà Nội.
- 31.Trường Đại học Luật Hà Nội (1999), Từ điển Giải thích thuật ngữ Luật học, Nxb. Công an nhân dân dân, Hà Nội.
- 32.Trường Đại học Luật Hà Nội (2012), Giáo trình Luật đất đai, Nxb. Công an nhân dân dân, Hà Nội.
- 33.Trường Đại học Luật Hà Nội (1999), Giáo trình Luật dân sự, Nxb. Công an nhân dân dân, Hà Nội.
34. Trường Đại học Luật Hà Nội (2013), Giáo trình Luật tố tụng Dân sự, Nxb. Công an nhân dân dân, Hà Nội.
- 35.Trần Anh Tuấn (2006), “Thẩm quyền của Tòa án trong việc giải quyết các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất”, [www.tuphaptamky.gov.vn](http://www.tuphaptamky.gov.vn), ngày 24/6/2006.
36. Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai (2012), Báo cáo tổng kế công tác ngành Tòa án năm 2012, Lào Cai.
- 37.Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai (2013), Báo cáo tổng kế công tác ngành Tòa án năm 2013, Lào Cai.
- 38.Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai (2014), Báo cáo tổng kế công tác ngành Tòa án năm 2014, Lào Cai.
- 39.Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai (2015), Báo cáo tổng kế công tác ngành Tòa án năm 2015, Lào Cai.
- 40.Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai (2016), Báo cáo tổng kế công tác ngành Tòa án năm 2016, Lào Cai.
41. Tòa án nhân dân tối cao – Viện kiểm sát nhân dân tối cao – Tổng cục địa chính (1997), Thông tư liên tịch số 02/1997/TTLT/TANDTC –



VKSNDTC – TCĐC hướng dẫn về thẩm quyền của Tòa án nhân dân và Ủy ban nhân dân trong việc giải quyết tranh chấp theo khoản 3 Điều 38 Luật đất đai năm 1993.

42. Tòa án nhân dân tối cao – Viện kiểm sát nhân dân tối cao – Tổng cục địa chính (2002), Thông tư liên tịch số 01/2002/TTLT/TANDTC – VKSNDTC – TCĐC hướng dẫn về thẩm quyền của Tòa án nhân dân trong việc giải quyết các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất.
43. Tạp chí dân chủ và pháp luật Bộ Tư pháp số 12/2010. “Tranh chấp đất đai hay tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.
44. Tạp chí tài nguyên và môi trường số 383/2014 “trao đổi về công chứng, chứng thực theo Luật đất đai năm 2013”.
45. Đỗ Thị Vân (2015), “ Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất – thực tiễn xét xử tại Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.