

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

HỒ XUÂN THẮNG

**HỢP ĐỒNG TẶNG CHO QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM HIỆN NAY**

Chuyên ngành: LUẬT KINH TẾ

Mã số : 60.38.01.07

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC: TS. TRẦN QUANG HUY

HÀ NỘI - 2017

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan Luận văn là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các kết quả nêu trong Luận văn chưa được công bố trong bất kỳ công trình nào khác. Các số liệu, ví dụ và trích dẫn trong Luận văn đảm bảo tính chính xác, tin cậy và trung thực. Tôi đã hoàn thành tất cả các môn học và đã thanh toán tất cả các nghĩa vụ tài chính theo quy định của Khoa Luật Viện hàn lâm khoa học xã hội Việt Nam Học viện khoa học xã hội.

Vậy tôi viết Lời cam đoan này đề nghị Khoa Luật xem xét để tôi có thể bảo vệ Luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn!

NGƯỜI CAM ĐOAN

Hồ Xuân Thắng

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
CHƯƠNG 1: MỘT SỐ VẤN ĐỀ CƠ BẢN VỀ HỢP ĐỒNG TẶNG CHO QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT.....	6
1.1. Lý luận chung về hợp đồng tặng cho tài sản.....	6
1.2. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.....	15
1.3. Các nguyên tắc giao kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất	21
1.4. Bản chất xã hội - pháp lý của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.....	23
CHƯƠNG 2: THỰC TRẠNG QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG TẶNG CHO QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở NƯỚC TA.....	27
2.1. Quy định pháp luật về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ở nước ta qua các thời kỳ	27
2.2. Các quy định của pháp luật về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam trong một số trường hợp	40
CHƯƠNG 3: THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VÀ MỘT SỐ GIẢI PHÁP NHẪM HOÀN THIỆN VIỆC ÁP DỤNG CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG TẶNG CHO QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở NƯỚC TA HIỆN NAY	54
3.1. Thực tiễn áp dụng pháp luật tại Tòa án về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất	54
3.2. Một số giải pháp nhằm hoàn thiện việc thực hiện và áp dụng các quy định của pháp luật về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ở nước ta hiện nay	64
KẾT LUẬN	74
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	77

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Trong quá trình phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở nước ta, cùng với đó là quá trình nhất thể hóa hội nhập pháp luật đã và đang thực sự diễn ra trên nhiều lĩnh vực, có tác động sâu sắc đến sự phát triển của đất nước ta hiện nay. Những năm qua hệ thống pháp luật nói chung, các quy định pháp luật về đất đai nói riêng ở nước ta cũng không ngừng được phát triển và hoàn thiện. Xác định được tầm quan trọng của đất đai đối với mọi mặt của đời sống xã hội và sự phát triển bền vững của đất nước, Đảng và Nhà nước ta luôn có những chính sách cơ bản đối vắn đề đất đai và sở hữu đất đai cho phù hợp với từng thời kỳ lịch sử của dân tộc.

Điều này được phản ánh trong các văn kiện Đại hội của Đảng Cộng sản Việt Nam, chủ trương, chính sách pháp luật của Nhà nước ta vừa qua. Tại Hội nghị Trung ương 5 khoá XI, Đảng ta đã đề ra quan điểm chỉ đạo và định hướng tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai; theo đó *“khẩn trương nghiên cứu sửa đổi, bổ sung luật đất đai và hoàn thiện pháp luật về đất đai để sớm khắc phục những hạn chế, yếu kém còn tồn tại hiện nay”*. Cụ thể hóa chủ trương trên, Nhà nước ta đã ban hành Luật Đất đai năm 2013 (có hiệu lực từ ngày 01-7-2014); ban hành Bộ luật Dân sự năm 2015 (có hiệu lực từ ngày 01-01-2017) và các quy định pháp luật khác cho phù hợp với tình hình thực tế.

Tuy nhiên, các quy định mới về đất đai nêu trên chủ yếu khắc phục những hạn chế là nguyên nhân gây ra những bức xúc trong nhân dân của như: Thời hạn giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, bồi thường hỗ trợ tái định cư, giá đất khi nhà nước thu hồi... Riêng những quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói chung và tặng cho quyền sử dụng đất nói riêng không có nhiều thay đổi. Trong khi đó trên thực tế, việc tặng cho quyền sử dụng đất ở nước ta diễn ra rất đa dạng, phong phú, trải qua nhiều thời kỳ khác nhau, mỗi thời kỳ có những nét riêng biệt của nó do sự tác động của nhiều yếu tố chủ quan và khách quan dẫn đến những diễn biến phức tạp trong cả nhận thức cũng như trên thực tiễn giải quyết các vụ án.

Do vậy, việc nghiên cứu các quy định pháp luật về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ở nước ta hiện nay để từ đó đưa ra biện pháp, phương hướng giải quyết trong thực tiễn có ý nghĩa rất quan trọng, thể hiện trên các bình diện chủ yếu dưới đây:

- Về mặt lý luận, luận văn là công trình nghiên cứu chuyên khảo đề cập chuyên biệt và phân tích có hệ thống, toàn diện về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất qua đó có những đóng góp về mặt khoa học pháp lý, làm sáng tỏ bản chất pháp lý của vấn đề này.

- Về mặt lập pháp, các kết quả của quá trình nghiên cứu sẽ hỗ trợ, bổ sung cho các cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong quá trình xây dựng và áp dụng pháp luật. Nó giúp cho chúng ta nhận ra những vấn đề cụ thể nào cần thống nhất; vấn đề nào cần làm sáng tỏ những quy định trong pháp luật về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam hiện nay. Đặc biệt, Hiến pháp năm 2013, Luật Đất đai 2013 và Bộ luật Dân sự 2015 vừa có hiệu lực đã quy định nhiều vấn đề mới về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói chung và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nói riêng nhưng vẫn bộc lộ một số vấn đề chưa được làm rõ, vẫn còn nhiều vấn đề chưa hoàn thiện để đáp ứng với nhu cầu thực tiễn đề ra.

- Về mặt thực tiễn, kết quả của việc nghiên cứu đề tài này sẽ cung cấp cho các nhà làm lập pháp, các nhà lý luận, các thẩm phán và những chủ thể hoạt động thực tiễn pháp luật khác những giải pháp để giải quyết các vấn đề xã hội được đặt ra trong đời sống xã hội. Các giải pháp này đôi khi hữu ích hơn những tư tưởng đang bị vây hãm chặt chẽ bởi hệ thống pháp luật quốc gia đang cần cải cách.

Chính vì vậy, việc nghiên cứu chế định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất để từ đó đưa ra những giải pháp góp phần hoàn thiện các quy định của pháp luật trở thành một yêu cầu cấp bách và có ý nghĩa thiết thực về mặt lý luận, mặt lập pháp cũng như thực tiễn áp dụng các quy định của pháp luật ở nước ta trong giai đoạn hiện nay.

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Trên thế giới, hầu hết các nước đều quy định quyền sở hữu tư nhân về đất đai, nên tặng cho quyền sử dụng đất được quy định giống như việc tặng

cho các tài sản thông thường khác, không có quy định riêng về chế định tặng cho quyền sử dụng đất. Ở Việt Nam, trong các quy định trước đây của Bộ luật Hồng Đức, Bộ dân luật Nam Kỳ, Bộ dân luật Bắc Kỳ thì việc tặng cho quyền sử dụng đất không cấm. Bộ luật Dân sự năm 1995 ban hành và được áp dụng vào thực tiễn nhưng cũng chưa có một điều luật nào quy định riêng biệt về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, phải đến khi Luật Đất đai năm 2003 và Bộ luật Dân sự năm 2005 mới có quy định về vấn đề này.

Chế định hợp đồng tặng tài sản nói chung và tặng cho quyền sử dụng đất nói riêng mới chỉ có một số công trình, bài viết trên các tạp chí, giáo trình giảng dạy tại các cơ sở đào tạo. Đặc biệt Luận án tiến sĩ Luật học: “Cơ sở lý luận và thực tiễn về tặng cho quyền sử dụng đất” năm 2011 của Nguyễn Hải An.

Những công trình này về cơ bản đã làm rõ về mặt lý luận, thực tiễn giải quyết các vụ việc liên quan đến hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, để đáp ứng với nhu cầu thực tiễn đề ra và đặc biệt là các quy định pháp luật về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mới được sửa đổi, bổ sung vẫn chưa hoàn thiện, phù hợp với thực tiễn. Chính vì vậy, việc nghiên cứu một cách khoa học, chuyên sâu về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có ý nghĩa thiết thực về mặt lý luận cũng như về thực tiễn áp dụng, mang tính thời sự nhằm đưa ra một cách hệ thống, toàn diện, đầy đủ và chuyên biệt nhất, đưa ra những giải pháp nhằm hoàn thiện các quy định của pháp luật về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Tác giả chọn đề tài “*Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam hiện nay*” để làm luận văn tốt nghiệp cũng nhằm mục đích đó.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

- Mục đích:

Mục đích của luận văn đó là làm sáng tỏ một cách có hệ thống về mặt lý luận cũng như thực tiễn những nội dung cơ bản về chế định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, xác định những bất cập trong thực tiễn để đề xuất những giải pháp tiếp tục hoàn thiện trong thời gian tới nhằm nâng cao hiệu quả của việc giải quyết các vấn đề liên quan đến chế định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ở nước ta trong giai đoạn hiện nay.

- *Nhiệm vụ:*

Với mục đích nghiên cứu trên, luận văn tập trung vào giải quyết những nhiệm vụ sau:

Làm sáng tỏ về mặt lý luận, thực tiễn các quy định của pháp luật về chế định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Luận văn đánh giá thực trạng của vấn đề tặng cho quyền sử dụng đất hiện nay trên các khía cạnh như trình tự, thủ tục, điều kiện cần và đủ của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; vấn đề hủy bỏ, đề nghị không công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; vấn đề tặng cho quyền sử dụng đất thực tế.

Trên cơ sở những luận điểm nêu trên, Tác giả cũng đề xuất một số giải pháp nhằm hoàn thiện các quy định của pháp luật và nâng cao chất lượng giải quyết các vụ án liên quan đến chế định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của luận văn là các quan niệm về tặng cho quyền sử dụng đất, các quy định của pháp luật cũng như phương hướng giải quyết các vấn đề về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Luận văn nghiên cứu các khái niệm, quan điểm, đặc điểm của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ở nước ta và một số nước trên thế giới, nghiên cứu các quy định trong Hiến pháp, Bộ luật Dân sự, Luật đất đai và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Đồng thời, luận văn cũng nghiên cứu thực tiễn áp dụng các quy định của pháp luật Việt Nam trong việc giải quyết các vụ việc liên quan đến hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại Tòa án.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

Cơ sở lý luận của luận văn là quan điểm của chủ nghĩa Mác-Lênin và tư tưởng Hồ Chí Minh, các quan điểm đường lối chính sách của Đảng Cộng Sản Việt Nam và của Nhà nước ta về Nhà nước pháp quyền và hoạt động tư pháp, các học thuyết chính trị pháp lý trên thế giới. Luận văn cũng được trình bày trên cơ sở nghiên cứu Hiến pháp, Luật Tổ chức Tòa án nhân dân và các tài liệu khác.

Trên cơ sở phương pháp luận của chủ nghĩa duy vật biện chứng và chủ nghĩa duy vật lịch sử, luận văn sử dụng các phương pháp nghiên cứu cụ thể

như phương pháp hệ thống, lịch sử, lôgic, phân tích, tổng hợp, so sánh luật học. Ngoài ra, trong quá trình nghiên cứu, tác giả còn tham khảo ý kiến của các chuyên gia đầu ngành trong lĩnh vực dân sự có liên quan đến đề tài.

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

Luận văn là công trình nghiên cứu đi sâu vào phân tích một cách toàn diện, đầy đủ và có hệ thống về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất như trình tự, thủ tục, điều kiện cần và đủ của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; vấn đề hủy bỏ, đề nghị không công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; vấn đề tặng cho quyền sử dụng đất thực tế.

Tác giả cũng đưa ra thực trạng các quy định của pháp luật cũng như cách giải quyết vụ việc liên quan đến hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ở nước ta hiện nay đặc biệt là các quy định về tặng cho quyền sử dụng đất mới được quy định trong Luật đất đai 2013, Bộ luật Dân sự 2015 mới có hiệu lực pháp luật. Đồng thời Luận văn cũng đưa ra một số giải pháp nhằm hoàn thiện hệ thống pháp luật, giải pháp để giải quyết các vấn đề phát sinh diễn ra trong thực tiễn về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ở nước ta hiện nay.

7. Cơ cấu của luận văn

Ngoài phần Mở đầu, Kết luận, Danh mục tài liệu tham khảo, Luận văn bao gồm 3 chương với kết cấu như sau:

Chương 1: Một số vấn đề cơ bản về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất

Chương 2: Thực trạng quy định của pháp luật về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ở nước ta

Chương 3: Thực tiễn áp dụng pháp luật và một số giải pháp nhằm hoàn thiện các quy định của pháp luật về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ở nước ta hiện nay.

Chương 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ CƠ BẢN VỀ HỢP ĐỒNG TẶNG CHO QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Trên thế giới, hầu hết các nước đều quy định quyền sở hữu tư nhân về đất đai, việc tặng cho quyền sử dụng đất được quy định giống như việc tặng cho các tài sản thông thường khác, không có quy định riêng về chế định tặng cho quyền sử dụng đất. Chính vì vậy, tác giả đã nghiên cứu quy định của một số quốc gia trên thế giới về việc tặng cho tài sản để thấy được những điểm giống nhau, khác nhau, những điểm tiến bộ, khoa học, phù hợp với các quy định của pháp luật Việt Nam về tặng cho tài sản nói chung và quy định về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nói riêng.

1.1. Lý luận chung về hợp đồng tặng cho tài sản

1.1.1. Tặng cho tài sản theo quy định tại một số quốc gia trên thế giới

** Tặng cho tài sản theo quy định của pháp luật Cộng hòa Pháp*

Điều 893 của Bộ luật Dân sự Pháp quy định: “Một người chỉ có thể định đoạt tài sản của mình mà không yêu cầu đền bù bằng cách lập chứng thư tặng cho hoặc di chúc” [6]. Quy định này cho thấy, việc tặng cho tài sản là một phương thức xác lập quyền sở hữu, việc tặng cho được coi như một chứng thư tương tự như di chúc. Điều 894 Bộ luật Dân sự Pháp cũng quy định: “Chứng thư tặng cho là văn bản theo đó bên tặng cho từ bỏ ngay lập tức và vĩnh viễn tài sản tặng cho cho bên được tặng và bên được tặng cho đồng ý nhận” [6].

Như vậy, Bộ luật Dân sự Pháp quy định tặng cho tài sản là một giao dịch mang tính chất hợp đồng, nó được thể hiện ý chí của hai bên, bên tặng cho đã đoạn tuyệt với tài sản của mình, bên được tặng cho đồng ý nhận tài sản đó. Một người đã lập chứng thư tặng cho thì không còn có cơ hội sửa đổi chứng thư đó. Tặng cho tài sản theo quy định của Bộ luật Dân sự Pháp bắt buộc phải lập thành văn bản, nên tính chất của hợp đồng tặng cho không bao giờ là hợp đồng thực tế, mà luôn luôn là hình thức hợp đồng ưng thuận.

Đối với tặng cho tài sản có điều kiện. Bộ luật Dân sự Pháp quy định việc tặng cho cũng có thể kèm theo các điều kiện đối với bên được tặng cho:

“Nếu trong chứng thư tặng cho có các điều kiện không thể thực hiện được, các điều kiện trái pháp luật hoặc trái đạo đức xã hội thì coi như không có các điều kiện đó” - Điều 900 Bộ luật Dân sự Pháp [6]. Đồng thời, “Người được hưởng tài sản theo chứng thư tặng cho có thể yêu cầu Tòa án xem xét lại những điều kiện và nghĩa vụ kèm theo mà họ đã chấp nhận nếu do hoàn cảnh thay đổi việc thực hiện các điều kiện và nghĩa vụ đó trở nên đặc biệt khó khăn hoặc gây thiệt hại cho họ” - Điều 900 Bộ luật Dân sự Pháp [6]. Trước hết, các điều kiện đối với bên được tặng cho trái pháp luật và đạo đức thì không có giá trị thực hiện. Sau đó, các điều kiện này làm ảnh hưởng hoặc gây thiệt hại thì bên được tặng cho có quyền yêu cầu hủy bỏ điều kiện.

Về hiệu lực của hợp đồng tặng cho tài sản. Điều 931 Bộ luật Dân sự Pháp quy định: “Một chứng thư tặng cho phải được lập trước công chứng viên, theo hình thức thông thường của hợp đồng và được công chứng viên lưu bản chính. Nếu không tuân thủ các quy định này, chứng thư tặng cho sẽ vô hiệu”; và “việc tặng cho coi như được hoàn tất ngay sau khi có sự đồng ý của hai bên; quyền sở hữu tài sản tặng cho được chuyển cho người được tặng cho mà không cần phải chuyển giao tài sản trên thực tế” - Điều 938 Bộ luật Dân sự Pháp [6]. Theo quy định của Bộ luật Dân sự Pháp thì việc tặng cho tài sản bắt buộc phải lập hợp đồng. Do vậy, thời điểm phát sinh hiệu lực là thời điểm bên được tặng cho đồng ý nhận tài sản, trùng với thời điểm giao kết hợp đồng, là một hợp đồng ưng thuận tuyệt đối, không cần xác định bên được tặng cho khi nào được nhận tài sản trên thực tế.

Về hủy bỏ hợp đồng tặng cho tài sản. Bộ luật Dân sự Pháp quy định một quyền đặc biệt trong việc tặng cho tài sản đó là việc người tặng cho tài sản có thể đòi lại tài sản tặng cho trong hai trường hợp sau:

Trường hợp thứ nhất, “Người tặng cho có thể đặt ra quyền được đòi lại vật được tặng cho nếu người được tặng cho chết trước người tặng cho” - Điều 951 Bộ luật Dân sự Pháp [6].

Trường hợp thứ hai, Điều 953 Bộ luật Dân sự Pháp quy định: “việc tặng cho chỉ bị hủy bỏ trong trường hợp các điều kiện kèm theo việc tặng cho không được thực hiện, khi người được tặng cho vô ơn hoặc khi người tặng

cho có con” [6].

Đồng thời Điều 955 của Bộ luật Dân sự Pháp cũng quy định việc tặng cho tài sản bị hủy bỏ với lý do vô ơn trong các trường hợp sau: “1. Người được tặng cho đã xâm hại đến tính mạng của người tặng cho; 2. Người được tặng cho bị kết án về hành vi ngược đãi hoặc xúc phạm nghiêm trọng người tặng cho; 3. Người được tặng cho từ chối cấp dưỡng người tặng cho” [6].

Thời hiệu yêu cầu hủy bỏ việc tặng cho vì lý do vô ơn quy định tại Điều 957 Bộ luật Dân sự pháp quy định là phải được thực hiện trong thời hạn 01 năm kể từ ngày người được tặng cho có hành vi xâm hại người tặng cho hoặc kể từ ngày người tặng cho biết được về hành vi xâm hại đó.

** Tặng cho tài sản theo quy định của pháp luật Nhật Bản*

Bộ luật Dân sự Nhật Bản xác định rõ việc tặng cho tài sản là một loại hợp đồng, hợp đồng tặng cho được ký kết thể hiện ý chí của bên tặng cho chuyển giao quyền sở hữu tài sản mà không lấy một khoản tiền nào của bên được tặng cho và được sự đồng ý của bên đó: “Hợp đồng có hiệu lực, khi một bên tuyên bố chuyển giao không hoàn lại tài sản của mình cho bên kia và bên kia đồng ý nhận nó” - Điều 549 Bộ luật Dân sự Nhật Bản [7]. Đây là một loại hợp đồng đặc thù không có thanh toán và đơn phương, mặc dù việc chuyển giao vật cùng với quyền sở hữu không buộc bên nhận tài sản phải thanh toán giá trị tài sản, thì việc có được tài sản của bên được tặng cho hay việc chuyển giao nó cho người khác của bên tặng cho cũng dẫn đến việc bắt buộc phải ký kết một hợp đồng. Đối với Bộ luật Dân sự Nhật Bản, hợp đồng tặng cho có hiệu lực từ khi tuyên bố, mà không cần xác định bên được tặng cho đã nhận tài sản hay chưa. Điều này cho thấy, hợp đồng tặng cho tài sản theo quy định của Bộ luật Dân sự Nhật Bản cũng là hợp đồng ưng thuận.

Đối với tặng cho tài sản có điều kiện. Bộ luật Dân sự Nhật Bản cũng quy định hợp đồng tặng cho có điều kiện là việc áp đặt các nghĩa vụ đối với bên được tặng cho. Hợp đồng tặng cho kèm theo nghĩa vụ của người được tặng cho, được pháp luật Nhật Bản xác định là loại hợp đồng song phương, vì nó phát sinh nghĩa vụ của cả đôi bên người tặng cho cũng như người được tặng cho. Điều này quy định tại Điều 553 của Bộ luật Dân sự Nhật Bản đó là: “Các quy định liên quan

tới hợp đồng song phương được áp dụng đối với việc tặng cho do bốn phần đề bổ sung cho các quy định của mục này” [7]. Quy định này thể hiện việc người được tặng cho thực hiện nghĩa vụ của mình sẽ dẫn đến quyền của người đó đối với việc yêu cầu người tặng cho thực hiện hợp đồng.

Về hiệu lực của hợp đồng tặng cho tài sản. Theo Điều 549 Bộ luật Dân sự Nhật Bản thì hợp đồng có hiệu lực khi một bên tuyên bố chuyển giao không hoàn lại tài sản của mình cho bên kia và bên kia đồng ý nhận nó, có nghĩa là việc ký kết hợp đồng tặng cho không phải tuân theo hình thức nhất định. Song, nếu việc tặng cho không phải bằng văn bản thì phần nghĩa vụ chưa được thực hiện có thể bị hủy bỏ đối với các bên: “Các bên đều có thể rút lui khỏi hợp đồng tặng cho, nếu hợp đồng này không được lập thành văn bản. Điều này không được áp dụng đối với phần tài sản đã được tặng cho” - Điều 550 Bộ luật Dân sự Nhật Bản [7]. Việc tặng cho không nhất thiết phải lập hợp đồng còn thể hiện ở chỗ, người tặng cho có thể thể hiện ý định bằng văn bản, còn người được tặng cho có thể chấp nhận bằng miệng (không nhất thiết người được tặng cho phải ký vào hợp đồng). Trường hợp hợp đồng tặng cho có hình thức bằng văn bản hay không bằng văn bản thì việc kết thúc thực hiện cũng không bị hủy bỏ. Riêng tặng cho bất động sản, tuy pháp luật không quy định cụ thể buộc phải bằng văn bản nhưng trường hợp tặng cho bất động sản vì liên quan đến thuế, đăng ký, nên coi như hình thành hợp đồng mua bán. Trong trường hợp tặng cho bất động sản thì việc kết thúc thực hiện là việc chuyển giao vật tặng cho.

Về hủy bỏ hợp đồng tặng cho tài sản. Pháp luật Nhật Bản chia làm hai trường hợp về việc hủy bỏ hợp đồng tặng cho tài sản là hợp đồng tặng cho theo định kỳ và hợp đồng tặng cho không xác định thời điểm. Cụ thể: “hợp đồng tặng cho theo định kỳ sẽ chấm dứt hiệu lực khi người tặng cho chết” - Điều 552 Bộ luật Dân sự Nhật Bản [7]; Còn đối với hợp đồng tặng cho không được xác định vào một thời gian cụ thể, thì: “Hợp đồng tặng cho có hiệu lực khi người tặng cho chết, được điều chỉnh bằng các quy định liên quan tới tặng cho, di chúc” - Điều 554 Bộ luật Dân sự Nhật Bản [7]. Điều này có nghĩa là hợp đồng tặng cho được ký kết khi người tặng cho còn sống, nhưng hậu quả của hợp đồng phát sinh sau khi người đó chết trở thành trường hợp di tặng.

Mặc dù về tính chất nó khác loại tặng cho trong trường hợp di tặng, nhưng được áp dụng về hình thức các điều khoản pháp luật quy định chung cho trường hợp với di tặng. Riêng đối với di chúc, Bộ luật Dân sự Nhật Bản quy định di chúc không được lập dưới hình thức nhất định thì coi như không hợp pháp, còn việc tặng cho trong trường hợp người tặng cho chết, hình thức như thế nào thì việc tặng cho vẫn có hiệu lực.

** Tặng cho tài sản theo quy định của pháp luật Thái Lan*

Bộ luật Dân sự và Thương mại Thái Lan xác định tặng cho như sau: “Tặng cho là một hợp đồng trong đó một người gọi là người cho, chuyển một tài sản của chính mình cho một người khác, gọi là người nhận mà không lấy tiền và người nhận nhận tài sản đó” - Điều 521 Bộ luật Dân sự và Thương mại Thái Lan [8]. Như vậy, theo Bộ luật Dân sự và Thương mại Thái Lan thì tặng cho lại là một hợp đồng thực tế, vì pháp luật chỉ quan tâm đến việc cho và nhận không mang tính đền bù.

Đối với tặng cho tài sản có điều kiện: Bộ luật Dân sự và Thương mại Thái Lan quy định những điều kiện kèm theo việc tặng cho đối với người được tặng cho coi như là trách nhiệm đối với họ. Điều 528 Bộ luật Dân sự và Thương mại Thái Lan quy định: “Nếu việc tặng cho có kèm theo một trách nhiệm và người nhận không thực hiện trách nhiệm đó, thì người cho có thể theo những điều kiện về quyền hủy bỏ trong trường hợp là các hợp đồng song phương, yêu cầu hoàn trả vật tặng cho theo quy định và hoàn trả phần làm giàu không chính đáng trong chừng mực mà vật tặng cho phải được sử dụng để thực hiện trách nhiệm trên” [8].

Điều này có nghĩa là người được tặng cho không thực hiện điều kiện mà người tặng cho đặt ra đối với họ, thì ngoài việc phải hoàn trả lại vật tặng cho, họ còn phải hoàn trả cả lợi ích phát sinh từ sử dụng tài sản. Giống như Bộ luật Dân sự Nhật Bản, tặng cho có điều kiện được Bộ luật Dân sự và Thương mại Thái Lan coi như hợp đồng song phương.

Về hiệu lực của hợp đồng tặng cho tài sản. Đối với Bộ luật Dân sự và Thương mại Thái Lan, quy định hiệu lực của việc tặng cho phát sinh, có giá trị khi giao tài sản được cho. Tuy pháp luật không quy định cụ thể hiệu lực

của việc tặng cho đối với bất động sản phải đăng ký phát sinh khi nào, song pháp luật quy định việc mua bán một tài sản phải được thực hiện bằng văn bản và được viên chức có thẩm quyền đăng ký, thì việc tặng cho tài sản đó mới có giá trị. Trong trường hợp đó, việc tặng cho có hiệu lực mà không cần có sự giao nhận tài sản - Điều 525 Bộ luật Dân sự và Thương mại Thái Lan. Như vậy, pháp luật thừa nhận việc tặng cho bất động sản về hình thức giống như hợp đồng mua bán bất động sản, phải hoàn tất thủ tục đăng ký mới phát sinh hiệu lực, nhưng không nhất thiết buộc phải giao tài sản.

Về hủy bỏ hợp đồng tặng cho tài sản. Việc hủy bỏ hợp đồng tặng cho cũng được đặt ra đối với pháp luật Thái Lan. Điều 531 Bộ luật Dân sự và Thương mại Thái Lan quy định: “Người cho có thể khiếu nại đòi hủy bỏ một hợp đồng tặng cho vì một hành vi vô ơn, bạc nghĩa chỉ trong các trường hợp dưới đây:

1. Nếu người nhận phạm một tội hình sự nghiêm trọng chống lại người cho có thể bị trừng phạt theo Bộ luật Hình sự;
2. Nếu người nhận bôi xấu một cách trầm trọng hoặc lăng mạ người cho;
3. Nếu người nhận từ chối giúp đỡ người cho, mà người cho là người đang cần giúp đỡ những thứ thiết yếu đảm bảo cuộc sống, trong khi người nhận có thể cung cấp chúng” [8].

Tuy nhiên, Điều 533 Bộ luật Dân sự và Thương mại Thái Lan quy định lại mở ra hướng khoan hồng đó là: “Một hợp đồng tặng cho không thể hủy bỏ nếu người cho đã tha thứ cho người nhận, hoặc 6 tháng đã trôi qua kể từ khi người có quyền khiếu nại đòi hủy bỏ hợp đồng biết được hành vi vô ơn bạc nghĩa. Không có việc kiện tụng nào có thể được thụ lý sau khi 10 năm trôi qua kể từ khi có hành vi vô ơn, bội nghĩa” [8].

Một quy định khác giống như Bộ luật Dân sự Nhật Bản về trường hợp người tặng cho chết là: “Một hợp đồng tặng cho có hiệu lực vào lúc người cho chết thì được điều chỉnh bởi những quy định của luật về thừa kế và di chúc” - Điều 536 Bộ luật Dân sự và Thương mại Thái Lan [8].

Như vậy, chúng ta có thể thấy, quy định của các nước đều cho rằng tặng cho tài sản là một loại hợp đồng, không có tính chất đền bù, nhưng pháp luật của các nước có sự khác biệt về xác định tính chất, đặc điểm của hợp

đồng, có thể là hợp đồng thực tế, cũng có thể là hợp đồng ưng thuận, từ đó có sự khác biệt về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng, cũng như thời điểm chuyển giao quyền sở hữu đối với tài sản. Đồng thời, pháp luật các nước đều có quy định về tặng cho tài sản có điều kiện, có thể là những nghĩa vụ hay trách nhiệm được đặt ra trong hợp đồng buộc bên được tặng cho phải thực hiện khi nhận tài sản tặng cho, có một số nước coi đó là hợp đồng song phương và ràng buộc nghĩa vụ của đôi bên, bên được tặng cho có quyền nhận tài sản không phải đền bù, đồng thời họ phải thực hiện các nghĩa vụ kèm theo. Các nghĩa vụ đó không những phù hợp với pháp luật, với đạo đức mà còn phải phù hợp với thực tế là bên được tặng cho có khả năng thực hiện được (chẳng hạn như quy định của Bộ luật Dân sự Pháp).

Đối với hiệu lực của hợp đồng tặng cho tài sản ở các nước quy định có sự khác nhau, nhìn chung đối với động sản, hợp đồng có hiệu lực khi bên được tặng cho nhận tài sản, còn đối với bất động sản thì hợp đồng có hiệu lực có trường hợp từ thời điểm tuyên bố tặng cho; có trường hợp từ thời điểm bên được tặng cho đồng ý nhận tài sản, có khi từ thời điểm bên được tặng cho nhận tài sản hay bên được tặng cho làm đăng ký tài sản.

Trong các quy định pháp luật ở các nước về hủy bỏ hợp đồng tặng cho nêu trên, hầu hết đều có quy định về điều kiện hợp đồng tặng cho có thể bị hủy bỏ khi người được tặng cho được cho là vô ơn đối với người tặng cho. Ngoài ra, pháp luật còn quy định về thời hiệu đối với yêu cầu hủy bỏ hợp đồng tặng cho; quy định khi người tặng cho chết, thì hợp đồng tặng cho được áp dụng thực hiện như di tặng.

1.1.2. Tặng cho tài sản theo quy định của pháp luật Việt Nam

Việt Nam cũng như một số nước trên thế giới đều quy định tặng cho tài sản là một loại hợp đồng, trong đó có sự thỏa thuận giữa các bên. Bên tặng cho giao tài sản của mình và chuyển quyền sở hữu cho bên được tặng cho, mà không yêu cầu đền bù, còn bên được tặng cho đồng ý nhận tài sản. Điều 465 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “Hợp đồng tặng cho tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên tặng cho giao tài sản của mình và chuyển quyền sở hữu cho bên được tặng cho mà không yêu cầu đền bù, còn bên được

tặng cho đồng ý nhận”. Điều 457 Bộ luật Dân sự 2015 cũng quy định: “Hợp đồng tặng cho tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên tặng cho giao tài sản của mình và chuyển quyền sở hữu cho bên được tặng cho mà không yêu cầu đền bù, bên được tặng cho đồng ý nhận”. Khoa học pháp lý Việt Nam xếp tặng cho tài sản là một loại hợp đồng thông dụng có đặc điểm riêng biệt với những loại hợp đồng thông dụng khác.

Hợp đồng tặng cho tài sản có thể là hợp đồng thực tế, có thể là hợp đồng ưng thuận: Hợp đồng được coi là đã ký kết khi các bên chuyển giao tài sản, thời điểm chuyển giao tài sản cũng đồng thời là thời điểm chấm dứt hợp đồng, dù hai bên đã thỏa thuận cụ thể về đối tượng tặng cho (là tiền hoặc là tài sản), điều kiện và thời gian giao tài sản tặng cho, nhưng nếu bên tặng cho chưa giao tiền hoặc tài sản cho bên được tặng cho, thì hợp đồng tặng cho tài sản chưa được coi là xác lập. Những điều đó có nghĩa là, tặng cho phải diễn ra trên thực tế, nếu hai bên chỉ lập hợp đồng để thỏa thuận về đối tượng tài sản, về quyền và nghĩa vụ của hai bên mới chỉ coi là hứa việc tặng cho. Việc chuyển giao tài sản cùng với quyền sở hữu phải là có thực, hợp đồng được phát sinh và chấm dứt cùng thời điểm chuyển giao tài sản tặng cho.

Tính chất thực tế của tặng cho luôn gắn liền với đối tượng tài sản. Đối tượng của tài sản tặng cho có thể là động sản hay bất động sản. Hình thức và hiệu lực của hợp đồng tặng cho phụ thuộc vào đối tượng tài sản tặng cho. Nếu đối tượng tài sản tặng cho là động sản thì hình thức của hợp đồng có thể bằng miệng hay bằng văn bản. Hiệu lực của hợp đồng này có thể phát sinh khi bên được tặng cho nhận tài sản hay cũng có thể chỉ phát sinh (dù đã nhận tài sản) khi hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sở hữu, nếu pháp luật quy định tài sản đó phải đăng ký như ô tô, xe máy... Nếu đối tượng của tặng cho tài sản là bất động sản thì hình thức của hợp đồng phải lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực. Đồng thời, nếu bất động sản đó phải đăng ký quyền sở hữu thì hợp đồng tặng cho đó còn phải đăng ký quyền sở hữu theo quy định của pháp luật. Hợp đồng chỉ được coi là có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký và làm thủ tục sang tên như tặng cho nhà, đất. Để minh chứng rằng hợp đồng tặng cho có thể là hợp đồng thực tế, có thể là hợp đồng ưng thuận, nếu tặng cho lập thành văn bản thì hợp

đồng thường là hợp đồng ưng thuận. Tính chất ưng thuận của hợp đồng tặng cho bằng văn bản còn được thể hiện thông qua việc pháp luật quy định những trường hợp bên tặng cho có thể từ chối thực hiện tặng cho theo hợp đồng.

Hợp đồng tặng cho có thể là hợp đồng đơn vụ, có thể là hợp đồng song vụ. Tính chất đơn vụ được lý giải: Trong quan hệ hợp đồng này, một bên được nhận tài sản tặng cho mà không phải thực hiện một nghĩa vụ gì đối với bên đã tặng cho (trừ trường hợp tặng cho có điều kiện). Như vậy, hợp đồng tặng cho tài sản không phải hoàn toàn bao giờ cũng là đơn vụ. Đối với hợp đồng tặng cho có điều kiện là được coi là hợp đồng song vụ.

Hợp đồng tặng cho là một hợp đồng không có đền bù. Đặc điểm này được thể hiện ở việc, bên tặng cho chuyển giao tài sản và quyền sở hữu cho bên được tặng cho, còn bên được tặng cho không có nghĩa vụ trả lại cho bên tặng cho bất kỳ lợi ích nào. Đối với những trường hợp tặng cho có điều kiện buộc người được tặng cho phải thực hiện một công việc nào đó, tính chất pháp lý của công việc mà người được tặng cho phải thực hiện hoàn toàn khác. Đây không phải là tính chất đền bù trong giao dịch dân sự. Tất nhiên, chuyển giao tài sản và quyền sở hữu mà có đền bù ngang bằng giá trị của tài sản thì trở thành mua bán tài sản, nên việc không có đền bù là thuộc tính tạo nên bản chất và đặc điểm cơ bản của tặng cho tài sản.

Pháp luật Việt Nam cũng quy định tặng cho tài sản có điều kiện. Tại khoản 1 Điều 470 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “Bên tặng cho có thể yêu cầu bên được tặng cho thực hiện một hoặc nhiều nghĩa vụ dân sự trước hoặc sau khi tặng cho. Điều kiện tặng cho không được trái pháp luật, đạo đức xã hội”. Khoản 1 Điều 462 Bộ luật Dân sự 2015 cũng quy định: “Bên tặng cho có thể yêu cầu bên được tặng cho thực hiện một hoặc nhiều nghĩa vụ trước hoặc sau khi tặng cho. Điều kiện tặng cho không được vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội”. Sau khi tặng cho, người tặng cho vẫn được quyền đòi lại tài sản, đó là trường hợp tặng cho có điều kiện, nếu bên được tặng cho không thực hiện các điều kiện thì bên tặng cho có quyền đòi lại tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Về việc hủy bỏ hợp đồng tặng cho tài sản. Bộ luật Dân sự năm 2005

cũng như Bộ luật Dân sự 2015 chỉ quy định việc hủy bỏ hợp đồng tặng cho có điều kiện (thông qua việc đòi lại tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại khi bên được tặng cho không thực hiện nghĩa vụ sau khi tặng cho) mà chưa quy định về hủy bỏ hợp đồng tặng cho tài sản nói chung.

1.2. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất

1.2.1. Khái niệm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất

1.2.1.1. Khái niệm quyền sử dụng đất

Hiện nay, có rất nhiều quan điểm về khái niệm quyền sử dụng đất ở nước ta hiện nay. Trong cuốn sách: “Sự hình thành và phát triển thị trường bất động sản trong công cuộc đổi mới ở Việt Nam”, tác giả Lê Xuân Bá xác định: “Quyền sử dụng đất là bộ phận cấu thành của quyền sở hữu đất, ngoài quyền thì người sử dụng đất còn có các nghĩa vụ theo quy định của pháp luật” [54]. Trong khi, các tác giả khác đều cho rằng: Quyền sử dụng đất là quyền khai thác, hưởng hoa lợi, lợi ích từ việc sử dụng đất. Chẳng hạn như: Tác giả của cuốn từ điển Luật học, Nhà xuất bản Từ điển bách khoa và Nhà xuất bản Tư pháp, năm 2006 xác định: “Quyền sử dụng đất là quyền của các chủ thể được khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi ích từ việc sử dụng đất được nhà nước giao, cho thuê hoặc được chuyển giao từ những chủ thể khác thông qua việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho... từ những chủ thể khác có quyền sử dụng đất” [55]; trong Luận văn Thạc sĩ Luật học: “Một số vấn đề về quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật Việt nam” năm 2004, Đại học Luật Hà Nội của tác giả Nguyễn Thị Thu Thủy xác định: “Quyền sử dụng đất là quyền khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ đất đai và bao gồm các quyền năng trong những giới hạn nhất định mà Nhà nước đã quy định đối với từng loại đất, từng loại chủ thể được chuyển giao quyền” [24].

Các quyền năng của người sử dụng đất như để lại thừa kế, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất là các quyền phái sinh, phụ thuộc vào quyền sử dụng đất.”

Trong Luận án tiến sĩ Luật học: “Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản ở Việt Nam” năm 2012, Đại học Luật Hà Nội của tác giả Nguyễn Thị Hồng Nhung lại nhìn nhận quyền sử dụng đất

ở hai góc độ. Dưới góc độ kinh tế thì quyền sử dụng đất là quyền khai thác các lợi ích từ đất của các tổ chức, hộ gia đình cá nhân sử dụng đất. Dưới góc độ pháp lý thì quyền sử dụng đất là những quyền năng mà Nhà nước thông qua công cụ pháp lý để quy định, thừa nhận cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân (người sử dụng đất) được hưởng, được làm trong quá trình sử dụng đất [23].

Ngoài ra, theo tiến sĩ Trần Quang Huy cho rằng quyền sử dụng đất ở nước ta hiện nay có các đặc trưng: đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý; quyền sử dụng đất là một quyền phái sinh dựa trên cái gốc của sở hữu toàn dân về đất đai nhưng lại là một quyền năng độc lập; việc nhận quyền sử dụng đất thể hiện bằng một lượng giá trị nhất định; trong quá trình thực thi quyền sử dụng đất của các chủ thể, Nhà nước có quyền đặt ra các điều kiện và yêu cầu người sử dụng đất phải tuân thủ nó khác hẳn với việc khai thác sử dụng các tài sản thông thường như trong quan hệ dân sự; quyền sử dụng đất càng được mở rộng cho các chủ thể sử dụng đất thì thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản có cơ may vận hành tốt hơn [38]. Điều này cho thấy, Nhà nước chỉ giao đất, cho thuê đất công nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng, không có quyền sở hữu đất mà chỉ sở hữu quyền sử dụng đất. Do đó, người sử dụng đất mới có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói chung và quyền tặng cho quyền sử dụng đất nói riêng.

Như vậy, quyền sử dụng đất được các công trình kể trên đề cập đến với nhiều góc độ và cách hiểu khác nhau. Trong đó đa phần xác định quyền sử dụng đất là quyền khai thác, thu hoa lợi, lợi ích từ đất và nhìn chung thì các quan điểm đều cho rằng quyền sử dụng đất là một tài sản. Mặt khác, mặc dù nhiều tác giả cũng đã nêu và phân tích các đặc điểm của quyền sử dụng đất nhưng về tính tương đồng và sự khác biệt giữa quyền sử dụng đất với các tài sản khác vẫn là vấn đề đang còn bỏ ngỏ.

Tác giả cho rằng khi nghiên cứu về quyền sử dụng đất phải tìm ra được bản chất của nó để xác định quyền sử dụng đất là một loại tài sản đặc thù nên cơ chế điều chỉnh của pháp luật về quyền sử dụng đất cũng mang tính đặc thù, đồng thời cần xác định sự khác nhau và mối liên hệ giữa quyền sử dụng đất và giá trị quyền sử dụng đất nhằm xác định đối tượng thực hiện nghĩa vụ của các quan hệ

nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Vì vậy, theo tác giả quyền sử dụng đất là một loại tài sản ở dạng quyền tài sản đặc biệt của một chủ thể nhất định mà giá trị của tài sản này chính là giá trị khai thác công dụng của đất được xác định bằng tiền đối với một diện tích đất nhất định trong thời hạn sử dụng đất nhất định trong đó chủ sở hữu đất đai là Nhà nước và chủ sở hữu quyền sử dụng là người sử dụng đất.

1.2.1.2. Khái niệm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất

Trong cuộc sống hàng ngày, con người thường phải tham gia vào nhiều mối quan hệ xã hội khác nhau, một trong những mối quan hệ xã hội đó chính là hợp đồng dân sự. Thông qua hợp đồng dân sự, con người chuyển giao cho nhau các lợi ích vật chất nhằm đáp ứng các yêu cầu trong sinh hoạt, tiêu dùng hàng ngày. Như vậy hợp đồng dân sự là một loại giao dịch phổ biến, thông dụng và diễn ra thường xuyên trong đời sống của con người, nó chiếm giữ một vị trí quan trọng trong việc thiết lập các quan hệ tài sản giữa người với người và đóng một vai trò lớn trong đời sống xã hội.

Bên cạnh các giao dịch thông thường trong cuộc sống như mua bán, vay mượn, cầm cố, thế chấp tài sản thì để thỏa mãn các nhu cầu trong sản xuất, tiêu dùng, con người còn tặng cho nhau những tài sản nhất định. Theo quy định tại Điều 465 Bộ luật Dân sự 2005 thì: “Hợp đồng tặng cho tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên tặng cho giao tài sản của mình và chuyển quyền sở hữu cho bên được tặng cho mà không yêu cầu đền bù, còn bên được tặng cho đồng ý nhận”.

Còn khái niệm về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 722 Bộ luật Dân sự 2005 như sau: “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên tặng cho giao quyền sử dụng đất cho bên được tặng cho mà không yêu cầu đền bù, còn bên được tặng cho đồng ý nhận theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai”.

Trên cơ sở quy định như vậy, Bộ luật Dân sự 2005 đã quy định về nội dung, hình thức của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Vì quyền sử dụng đất là loại tài sản đặc biệt, do đó hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo nội dung được quy định tại Điều 723 Bộ luật Dân sự 2005 và

phải có xác nhận, đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Bộ luật dân sự 2015 không có quy định riêng về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mà được quy định chung là hợp đồng về quyền sử dụng đất. Điều 500 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: “Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của Luật đất đai cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất”. Ngoài quy định nêu trên từ Điều 501 đến Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015 cũng có quy định về nội dung; hình thức và thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất; hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất nói chung chứ không có quy định riêng về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Về lý luận, khái niệm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên được xuất phát dựa trên hai phương diện:

Theo phương diện khách quan, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là do các quy phạm pháp luật của Nhà nước ban hành nhằm điều chỉnh quan hệ tặng cho phát sinh trong quá trình dịch chuyển quyền sử dụng đất giữa các chủ thể với nhau. Đây chính là các quy định về điều kiện, nội dung, hình thức của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho và bên được tặng cho. Trong Bộ luật Dân sự 1995 chưa có quy định nào về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được bổ sung vào Bộ luật Dân sự năm 2005 trên cơ sở quy định của Luật Đất đai năm 2003.

Theo phương diện chủ quan, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là một giao dịch dân sự, trong đó các bên tự trao đổi, thỏa thuận với nhau về việc tặng cho quyền sử dụng để làm phát sinh các quyền và nghĩa vụ dân sự nhất định nhằm thỏa mãn các nhu cầu sử dụng đất. Như vậy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không chỉ là sự thỏa thuận để dịch chuyển quyền sử dụng đất từ bên tặng cho sang bên được tặng cho mà nó còn là sự thỏa thuận để làm phát sinh hay chấm dứt các quyền và nghĩa vụ của mỗi bên. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là một dạng của hợp đồng tặng cho tài sản nên nó cũng có đặc điểm là một hợp đồng thực tế, nghĩa là chỉ khi nào bên tặng cho

chuyển giao quyền sử dụng đất cho bên được tặng cho và bên được tặng cho nhận được quyền sử dụng đất đó thì hợp đồng coi như mới có hiệu lực. Đồng thời hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất còn là hợp đồng không có đền bù, đặc điểm này được thể hiện ở việc bên tặng cho chuyển giao quyền sử dụng đất cho bên được tặng cho, còn bên được tặng cho không có nghĩa vụ trả lại cho bên tặng cho bất kỳ lợi ích nào.

1.2.2. Đặc điểm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất

Trước hết chúng ta phải khẳng định rằng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là hợp đồng tặng cho tài sản, do vậy nó cũng có đầy đủ các đặc điểm của hợp đồng tặng cho. Tuy nhiên, do quyền sử dụng đất là một quyền đặc biệt. Chính vì vậy, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cũng có các đặc điểm của hợp đồng tặng cho tài sản nói chung và có các đặc điểm riêng đó là:

Thứ nhất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chỉ có tác dụng chuyển quyền sử dụng đất.

Đây là điểm khác biệt của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với hợp đồng tặng cho thông thường. Điểm khác biệt đó xuất phát từ đối tượng của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bởi đối tượng tài sản tặng cho của hợp đồng chỉ là quyền tài sản còn bản thân mảnh đất là tài sản của toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý nên hợp đồng này không chuyển quyền sở hữu tài sản như hợp đồng tặng cho tài sản thông thường mặc dù, về mặt lý luận, hợp đồng tặng cho được xếp vào nhóm các hợp đồng chuyển quyền sở hữu tài sản. Chính vì lẽ đó, Luật đất đai năm 2013 quy định: "Chuyển quyền sử dụng đất là việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác thông qua các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất và góp vốn bằng quyền sử dụng đất".

Thứ hai, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là hợp đồng thực tế.

Cũng như các hợp đồng tặng cho tài sản khác, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là hợp đồng thực tế, đặc điểm thực tế của hợp đồng được thể hiện khi bên được tặng cho nhận được quyền sử dụng đất từ bên tặng cho chuyển giao theo đúng quy định của pháp luật, nghĩa là tại thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất ở cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì bên được tặng cho được coi là nhận được

quyền sử dụng đất từ bên tặng cho chuyển giao, khi đó hợp đồng tặng cho mới có hiệu lực và quyền của bên được tặng cho mới phát sinh. Do đặc điểm này của hợp đồng tặng cho mà mọi việc thỏa thuận về việc tặng cho quyền sử dụng đất đều chưa có hiệu lực khi các bên chưa chuyển giao quyền sử dụng đất cho nhau.

Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì đối tượng của hợp đồng chính là quyền sử dụng đất - một loại tài sản đặc biệt quan trọng nên việc dịch chuyển nó thông qua hợp đồng tặng cho được pháp luật quy định chặt chẽ hơn nhiều so với việc tặng cho các tài sản thông thường khác, đó là sự quy định về chủ thể, điều kiện, hình thức, nội dung của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Theo quy định của pháp luật thì không phải ai có quyền sử dụng đất đều có quyền tặng cho quyền sử dụng đất cho bất cứ người nào, đồng thời không phải ai cũng có quyền nhận quyền sử dụng đất và không phải loại đất nào cũng được tặng cho. Việc tặng cho và nhận tặng cho quyền sử dụng đất phải tuân thủ theo đúng các quy định của pháp luật về đất đai, vì vậy hình thức của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật và có hiệu lực tại thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất đai cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, đây cũng chính là thời điểm mà bên được tặng cho nhận quyền sử dụng đất và quyền của bên được tặng cho cũng phát sinh từ thời điểm này. Như vậy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chỉ có hiệu lực từ thời điểm đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, đây chính là một nét riêng của loại hợp đồng này, cho phép ta phân biệt hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với hợp đồng tặng cho các tài sản thông thường khác. Đối với hợp đồng tặng cho tài sản thông thường thì khi bên được tặng cho nhận tài sản thì hợp đồng có hiệu lực ngay, còn đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì trên thực tế nhiều khi bên tặng cho mặc dù đã lập văn bản tặng cho quyền sử dụng đất và đã giao đất đó cho bên được tặng cho khai thác, sử dụng nhưng chưa đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất này vẫn chưa có hiệu lực. Bên được tặng cho mặc dù đã nhận đất, đã khai thác sử dụng đất nhưng theo quy định của pháp luật thì việc tặng cho này chưa hoàn thành về mặt thủ tục nên chưa làm phát sinh quyền của bên được tặng cho và

chưa được Nhà nước công nhận về quyền sử dụng đất này. Do vậy, bên tặng cho vẫn có quyền đòi lại quyền sử dụng đất đã giao.

Thứ ba, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là hợp đồng không có đền bù.

Trong cuộc sống, con người ta thường sử dụng hợp đồng như một phương tiện để trao đổi các lợi ích vật chất cho nhau nhằm thỏa mãn nhu cầu trong sinh hoạt, tiêu dùng, nhưng ngoài ra con người cũng còn sử dụng hợp đồng như là một phương tiện để giúp đỡ lẫn nhau. Một trong những phương tiện thường được con người sử dụng để giúp nhau đó là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì tiền đề để hình thành nên nó là các mối quan hệ tình cảm sẵn có giữa các chủ thể, trên cơ sở của mối quan hệ tình cảm ấy, các chủ thể thiết lập với nhau hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất để giúp đỡ lẫn nhau nhằm thỏa mãn nhu cầu về sử dụng đất. Vì vậy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là hợp đồng không có đền bù và thường được giao kết trên cơ sở tình cảm và tinh thần tương thân tương ái giữa những người có quan hệ họ hàng thân thuộc hoặc quen biết nhau.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là hợp đồng không có đền bù, đặc điểm này được thể hiện ở chỗ: bên tặng cho chuyển giao quyền sử dụng đất của mình cho bên được tặng cho, còn bên được tặng cho không có nghĩa vụ trả lại cho bên tặng cho bất kỳ một lợi ích nào. Đây chính là điểm cho phép chúng ta phân biệt giữa hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với các hợp đồng dân sự khác như: hợp đồng vay tài sản, hợp đồng mua bán tài sản...

1.3. Các nguyên tắc giao kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất

Như đã phân tích, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là hợp đồng không có đền bù, có nghĩa là trong hợp đồng này, một bên thực hiện cho bên kia một lợi ích mà không nhận lại từ bên kia một lợi ích nào. Thông thường, các chủ thể trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất sử dụng hợp đồng làm phương tiện để giúp đỡ lẫn nhau, hay nói khác đi, việc các chủ thể giao kết hợp đồng dựa trên cơ sở tình cảm, tinh thần tương thân tương ái, giúp đỡ nhau trong lúc khó khăn, hoạn nạn. Mặc dù vậy, việc giao kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vẫn phải tuân theo những nguyên tắc nhất định. Trong

Chương XXXI của Bộ luật Dân sự 2005 không có quy định cụ thể về nguyên tắc giao kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Do đó, việc giao kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất phải tuân thủ theo những nguyên tắc giao kết hợp đồng dân sự được quy định tại Điều 389 Bộ luật Dân sự 2005 đó là:

Nguyên tắc thứ nhất: Tự do giao kết hợp đồng nhưng không được trái pháp luật, đạo đức xã hội. Bộ luật Dân sự quy định cho các chủ thể được tự do giao kết hợp đồng nhằm tạo điều kiện cho các chủ thể có thể thoả mãn nhu cầu vật chất cũng như tinh thần. Dựa trên nguyên tắc này, mọi cá nhân, tổ chức khi có đủ các điều kiện tư cách chủ thể đều có thể tham gia giao kết bất kỳ một giao dịch hay hợp đồng dân sự nào, kể cả tặng cho quyền sử dụng đất, nếu muốn.

Tuy nhiên, hợp đồng chỉ có hiệu lực pháp luật, được pháp luật công nhận và bảo vệ khi ý chí của các bên giao kết hợp đồng phù hợp với ý chí của nhà nước. Hay nói cách khác, sự tự do ý chí giao kết hợp đồng của các chủ thể phải nằm trong khuôn khổ, giới hạn nhất định - giới hạn lợi ích của các cá nhân khác, lợi ích chung của xã hội và trật tự công cộng. Nếu để các bên tự do vô hạn, thì hợp đồng dân sự sẽ trở thành phương tiện để nhiều người lợi dụng thực hiện những hành vi vi phạm pháp luật và sẽ là nguy cơ đối với lợi ích chung của xã hội. Vì vậy, phải đi xa hơn nữa trong vấn đề tăng cường sự can thiệp của nhà nước vào các quan hệ pháp luật tư, các việc dân sự... không được bỏ qua một khả năng tối thiểu nào để mở rộng sự can thiệp của nhà nước vào các quan hệ dân luật.

Chính vì vậy, trong xã hội ta - xã hội xã hội chủ nghĩa, lợi ích chung của toàn xã hội (lợi ích cộng đồng) và đạo đức xã hội không cho phép bất cứ cá nhân, tổ chức nào được lợi dụng ý chí tự do để biến những hợp đồng dân sự nói chung và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nói riêng thành phương tiện để vi phạm pháp luật. Bên cạnh việc bảo đảm lợi ích của mình, các chủ thể phải chú ý tới quyền, lợi ích của người khác, của toàn xã hội; tự do của mỗi chủ thể không được trái pháp luật, đạo đức xã hội. Lợi ích của cộng đồng, của toàn xã hội được quy định bởi pháp luật và đạo đức xã hội trở thành giới hạn cho sự tự do ý chí của các chủ thể khi tham gia giao kết hợp đồng nói riêng, và trong mọi hành vi của chủ thể nói chung.

Nguyên tắc thứ hai: Tự nguyện, bình đẳng, thiện chí, hợp tác, trung thực và ngay thẳng.

Nguyên tắc này được quy định nhằm bảo đảm trong việc giao kết hợp đồng dân sự nói chung, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nói riêng không ai bị cưỡng ép hoặc bị những cản trở trái với ý chí của mình, đồng thời thể hiện bản chất của quan hệ pháp luật dân sự. Quy luật giá trị đòi hỏi các bên chủ thể khi tham gia các quan hệ trao đổi phải bình đẳng với nhau; không ai được viện lý do khác biệt về hoàn cảnh kinh tế, thành phần xã hội, dân tộc, giới tính hay tôn giáo... để tạo ra sự bất bình đẳng trong quan hệ dân sự. Hơn nữa, ý chí tự nguyện của các bên chủ thể tham gia hợp đồng chỉ được bảo đảm khi các bên bình đẳng với nhau trên mọi phương diện.

Chính vì vậy, pháp luật không thừa nhận những hợp đồng được giao kết thiếu sự bình đẳng và ý chí tự nguyện của một trong các bên chủ thể. Tuy nhiên, trên thực tế thì việc đánh giá một hợp đồng có được giao kết bảo đảm ý chí tự nguyện của các bên hay chưa, trong một số trường hợp lại là một công việc hoàn toàn không đơn giản và khá phức tạp bởi nhiều nguyên do chủ quan và khách quan khác nhau. Như chúng ta đã biết, ý chí tự nguyện là sự thống nhất giữa ý chí chủ quan bên trong và sự bày tỏ ý chí ra bên ngoài của chủ thể. Vì vậy, sự thống nhất ý chí của chủ thể giao kết hợp đồng với sự bày tỏ ý chí đó trong nội dung hợp đồng mà chủ thể này đã giao kết chính là cơ sở quan trọng để xác định một hợp đồng đã đảm bảo nguyên tắc tự nguyện hay chưa. Hay nói cách khác, việc giao kết hợp đồng chỉ được coi là tự nguyện khi hình thức của hợp đồng phản ánh một cách khách quan, trung thực mong muốn, nguyện vọng của các bên chủ thể tham gia hợp đồng. Do đó, theo quy định của pháp luật thì tất cả những hợp đồng được giao kết do bị nhầm lẫn, lừa dối hay bị đe dọa đều không đáp ứng được nguyên tắc tự nguyện khi giao kết và do đó bị vô hiệu.

1.4. Bản chất xã hội - pháp lý của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất

Về mặt xã hội, trong đời sống giao lưu dân sự, ở mỗi chế độ xã hội khác nhau có những quy định pháp luật khác nhau về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, nhưng tựu trung lại thì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng

đất được hình thành và xây dựng trên cơ sở quan hệ tình cảm giữa con người với nhau. Xuất phát từ mối quan hệ tình cảm, con người tặng cho nhau quyền sử dụng đất để khai thác, sử dụng nhằm đáp ứng các nhu cầu trong sản xuất, kinh doanh và trong sinh hoạt hàng ngày. Việc tặng cho quyền sử dụng đất đã nâng cao tình đoàn kết và phát huy tinh thần tương thân tương ái trong nhân dân: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa con người với con người thường được xuất phát từ các mối quan hệ tình cảm nhất định, có thể đó là mối quan hệ họ hàng, ruột thịt như ông bà, cha mẹ tặng cho con cháu quyền sử dụng đất để ở, để sản xuất kinh doanh..., cũng có thể đó là mối quan hệ quen biết như bạn bè hoặc những người trong cùng làng, xã tặng quyền sử dụng đất cho nhau. Việc tặng cho quyền sử dụng đất này dù được hình thành từ bất kỳ mối quan hệ nào thì nó cũng nhằm giúp đỡ nhau trong sản xuất, kinh doanh và trong sinh hoạt của con người, nó thể hiện tình cảm, tình đoàn kết gắn bó và giúp đỡ lẫn nhau giữa người với người trong cuộc sống. Chính vì lẽ đó mà nó có ý nghĩa xã hội sâu sắc, nó nâng cao tình đoàn kết và phát huy tinh thần tương thân tương ái trong nhân dân.

Nhìn từ phía Nhà nước, các quy định pháp luật về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã góp phần thúc đẩy sự phát triển sản xuất, kinh doanh. Việc ra đời của chế định về tặng cho quyền sử dụng đất là một trong những bước tiến mới có ý nghĩa vô cùng quan trọng trong việc xây dựng và hoàn thiện pháp luật ở nước ta nói chung, cũng như pháp luật về đất đai nói riêng, đồng thời nó có ý nghĩa thiết thực trong thực tế cuộc sống.

Trước hết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Nhà nước quy định và thừa nhận nên mọi người đã coi hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là một phương tiện pháp lý quan trọng, đảm bảo cho việc dịch chuyển quyền sử dụng đất từ người này sang người khác nhằm đáp ứng các nhu cầu trong sản xuất, kinh doanh. Chính yếu tố này đã thúc đẩy con người tặng cho nhau quyền sử dụng đất để khai thác, sử dụng đất một cách hợp lý và có hiệu quả.

Mặt khác, khi Nhà nước công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có hiệu lực, tức là Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của bên được tặng cho, điều đó sẽ thúc đẩy bên được tặng cho gắn bó hơn với đất

đai mà họ được sử dụng, họ sẽ tích cực đầu tư công sức để cải tạo đất đai đồng thời ra sức tăng gia sản xuất hoặc đẩy mạnh kinh doanh trên phần đất của mình. Như vậy với việc quy định của pháp luật về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã đáp ứng được nhu cầu trong sản xuất, kinh doanh của nhân dân, nó điều phối và thúc đẩy việc sử dụng đất một cách hợp lý và có hiệu quả, góp phần làm cho sản xuất, kinh doanh ngày càng phát triển.

Bên cạnh đó, các quy định pháp luật về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cũng là cơ sở pháp lý để giải quyết các tranh chấp về tặng cho quyền sử dụng đất. Mặc dù Nhà nước thừa nhận người sử dụng đất hợp pháp có quyền tặng cho người khác quyền sử dụng đất của mình nhưng phải theo đúng các quy định của pháp luật về đất đai. Tuy nhiên trên thực tế có một số người tặng cho nhau quyền sử dụng đất nhưng không tiến hành làm các thủ tục chuyển quyền mà vẫn giao đất cho nhau sử dụng và trong quá trình sử dụng phát sinh các mâu thuẫn dẫn đến tranh chấp về quyền sử dụng đất. Các tranh chấp này thường được kiện ra Tòa án và cơ quan Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất để giải quyết, nếu giữa hai bên tranh chấp đã làm hợp đồng và hoàn tất các thủ tục về tặng cho quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật thì bên được tặng cho có quyền sử dụng đất vì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã có hiệu lực pháp luật, ngược lại nếu hai bên chưa tiến hành hoàn tất hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì quyền sử dụng đất chưa được chuyển giao cho bên được tặng cho nên bên được tặng cho chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất này. Như vậy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là cơ sở pháp lý để Tòa án căn cứ vào đó giải quyết các tranh chấp về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Trong việc quản lý đất đai, sự chuyển dịch quyền sử dụng đất từ người này sang người khác thông qua hợp đồng tặng cho được pháp luật quy định tương đối chặt chẽ, với sự quy định cụ thể về điều kiện, nội dung và hình thức của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, Nhà nước đã kiểm soát và theo dõi được sự dịch chuyển quyền sử dụng đất của các chủ thể tặng cho nhau. Theo quy định của pháp luật thì việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa các chủ thể

phải được lập thành văn bản, có công chứng hoặc chứng thực và phải được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Thông qua việc đăng ký này, Nhà nước theo dõi, kiểm soát được các biến động về việc sử dụng đất, nắm được tình hình tặng cho quyền sử dụng đất giữa các chủ thể trong xã hội, đồng thời phát hiện được việc trốn thuế của các chủ thể khi chuyển nhượng đất cho nhau nhưng lại ẩn dưới dạng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, từ đó có các biện pháp quản lý đất đai một cách chặt chẽ, khoa học.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 1

Trên thế giới, hầu hết các nước đều quy định quyền sở hữu tư nhân về đất đai, việc tặng cho quyền sử dụng đất được quy định giống như việc tặng cho các tài sản thông thường khác, không có quy định riêng về chế định tặng cho quyền sử dụng đất. Chính vì vậy, tác giả đã nghiên cứu quy định của một số quốc gia trên thế giới về việc tặng cho tài sản để thấy được những điểm giống nhau, khác nhau, những điểm tiến bộ, khoa học, phù hợp với các quy định của pháp luật Việt Nam về tặng cho tài sản nói chung và quy định về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nói riêng

Bên cạnh đó, các quy định pháp luật về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cũng là cơ sở pháp lý để giải quyết các tranh chấp về tặng cho quyền sử dụng đất. Mặc dù Nhà nước thừa nhận người sử dụng đất hợp pháp có quyền tặng cho người khác quyền sử dụng đất của mình nhưng phải theo đúng các quy định của pháp luật về đất đai. Tuy nhiên trên thực tế có một số người tặng cho nhau quyền sử dụng đất nhưng không tiến hành làm các thủ tục chuyển quyền mà vẫn giao đất cho nhau sử dụng và trong quá trình sử dụng phát sinh các mâu thuẫn dẫn đến tranh chấp về quyền sử dụng đất. Các tranh chấp này thường được kiện ra Tòa án và cơ quan Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất để giải quyết.

Chương 2

THỰC TRẠNG QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG TẶNG CHO QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở NƯỚC TA

Trong chương này, tác giả nghiên cứu đi sâu chủ yếu vào các quy định trong pháp luật về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ năm 1945 đến nay đồng thời làm rõ thực trạng quy định của pháp luật về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam hiện nay về một số vấn đề nổi cộm, quan trọng nhất đã và tiếp tục được quy định trong các quy định pháp luật dân sự, pháp luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành như việc tặng cho quyền sử dụng đất khi đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; về hình thức hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà ở); xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cha mẹ và con.

2.1. Quy định pháp luật về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ở nước ta qua các thời kỳ

2.1.1. Quy định của pháp luật về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ năm 1945 đến trước Hiến pháp năm 1980

Sau Cách mạng tháng Tám năm 1945, Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hòa được thành lập, các quy định về ruộng đất trước đây đều bị bãi bỏ. Nhà nước ta đã ban hành một số quy định pháp luật về đất đai như: Luật Cải cách ruộng đất năm 1953 với chủ trương tịch thu ruộng đất của địa chủ, cường hào trao cho dân cày, đồng thời xác định quyền sở hữu của họ trên những diện tích đất đó. Với chính sách này, trong xã hội có rất nhiều các thành phần kinh tế, nhiều cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng đất. Mỗi một chủ thể, một thành phần kinh tế tương ứng với một hình thức sở hữu đất đai, tài sản nhất định. Điều 11 Hiến pháp năm 1959 đã ghi nhận nước Việt Nam dân chủ cộng hòa trong thời kỳ quá độ bao gồm các hình thức sở hữu về tư liệu sản xuất sau: sở hữu nhà nước tức là sở hữu toàn dân; sở hữu hợp tác xã tức là sở hữu của tập thể nhân dân lao động; sở hữu của người lao động riêng lẻ; sở hữu của nhà tư

sản dân tộc. Điều 12 Hiến pháp 1959 cũng quy định việc Nhà nước đã bảo hộ quyền sở hữu về đất đai “... những rừng cây, những đất hoang... mà pháp luật quy định là của Nhà nước thì đều thuộc sở hữu của toàn dân”.

Để tiến hành công cuộc cải tạo xã hội chủ nghĩa nhằm cải tạo những quan hệ sản xuất không xã hội chủ nghĩa thành quan hệ sản xuất xã hội chủ nghĩa, văn kiện Đại hội Đảng lần thứ III Đảng Lao động Việt Nam có quy định về việc cải biến chế độ sở hữu cá thể và chế độ sở hữu tư bản chủ nghĩa về tư liệu sản xuất thành các hình thức khác nhau của chế độ sở hữu xã hội chủ nghĩa. Đảng và Nhà nước ta chủ trương vừa bảo hộ những tư liệu sản xuất của người lao động riêng lẻ được quy định cụ thể trong Hiến pháp năm 1959, vừa cải tạo nền kinh tế cá thể theo con đường hợp tác hóa xã hội chủ nghĩa dựa trên chế độ sở hữu tập thể về tư liệu sản xuất và lao động tập thể của xã viên.

Ruộng đất của người dân còn được Nhà nước công nhận quyền sở hữu hợp pháp. Các diện tích ruộng đất của đồng bào là nhân dân lao động bị cưỡng ép di cư vào Nam mà họ đã đưa vào hợp tác xã trước khi di cư thì vẫn được Nhà nước công nhận quyền sở hữu thuộc về người đã di cư vào Nam, hợp tác xã chỉ có quyền sử dụng khi họ vắng mặt. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu và duy trì ổn định trật tự xã hội, phát triển kinh tế nông nghiệp, Nhà nước đã nghiêm cấm việc mua bán trái phép ruộng đất, mọi hành vi phá hoại đất đai làm mất diện tích ruộng đất, làm giảm bớt độ màu mỡ của đất và bỏ hoang hóa ruộng đất. Nhân dân có nhu cầu đổi ruộng, chuyển nhượng ruộng giữa các hợp tác xã nông nghiệp với nhau trong phạm vi huyện phải được Ủy ban hành chính huyện cho phép. Nếu diện tích ruộng đổi, chuyển nhượng khác huyện thì phải được Ủy ban hành chính tỉnh, thành phố cho phép.

Nguyên tắc Nhà nước bảo hộ quyền sở hữu về đất đai còn ghi rõ trong Nghị quyết số 125-CP của Chính phủ ban hành ngày 28/06/1971 về tăng cường công tác quản lý ruộng đất: “ruộng đất, ao hồ, đồng cỏ của hợp tác xã sản xuất nông nghiệp, các cơ sở quốc doanh, các cơ quan đơn vị khác và của cá nhân được Nhà nước chứng nhận quyền quản lý và sử dụng đất đều được pháp luật bảo vệ, không ai được xâm phạm” [21]. Pháp lệnh số 147- LCT ngày 11/9/1972 khẳng định: “Rừng và đất rừng thuộc sở hữu của Nhà nước,

tức là của toàn dân, không ai được xâm phạm’’ [62].

Qua các cuộc kháng chiến chống thực dân Pháp và đế quốc Mỹ, các quy định về sở hữu đất đai vẫn được Nhà nước bảo vệ trong thời kỳ kinh tế bao cấp. Năm 1975, đất nước ta hoàn toàn thống nhất, cả nước bước vào thời kỳ quá độ xây dựng chủ nghĩa xã hội, một dấu mốc quan trọng về chính sách đất đai được thể hiện thông qua Quyết định số 188-CP ngày 25/09/1976 của Chính phủ: “...Nhà nước cho phép địa chủ kháng chiến và địa chủ thường hiến ruộng. Riêng đối với giáo hội, đền chùa, những người hoạt động tôn giáo hiến ruộng thì cho phép họ giữ lại một phần ruộng đất dùng vào cúng lễ, nuôi người tu hành, người làm trong nhà thờ, chùa, thánh thất. Nhà nước vận động các nhà tư sản công thương nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, tiểu chủ và công chức của chế độ cũ sinh sống ở đô thị có ruộng đất phát canh thu tô hiến ruộng. Nếu họ không hiến hoặc không hiến hết thì Ủy ban hành chính thành phố, tỉnh ra lệnh trưng thu hoặc trưng mua tùy theo thái độ chính trị của mỗi người. Gia đình nào chuyển về làm ăn sinh sống ở nông thôn thì được chính quyền và nông hội để lại cho họ một phần ruộng đất theo mức bình quân nhân khẩu của nông dân trong xã” [63].

Như vậy có thể thấy, trong giai đoạn từ năm 1945 đến trước Hiến pháp năm 1980, Nhà nước ta thừa nhận nhiều hình thức sở hữu, trong đó có hình thức sở hữu tư nhân về đất đai. Chính vì vậy, pháp luật thời kỳ này không cấm người sở hữu đất đai được thực hiện các quyền tặng cho đất đai thuộc sở hữu của mình. Tuy nhiên, thời kỳ này pháp luật không có các quy định pháp luật về việc tặng cho quyền sử dụng đất.

2.1.2. Quy định của pháp luật về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ Hiến pháp năm 1980 đến trước Luật đất đai 2003

Hiến pháp năm 1980 ra đời, quy định đất đai phải thuộc sở hữu toàn dân, thuộc về dân tộc Việt Nam. Với Chỉ thị 100/CT-TƯ ngày 15/1/1981, chúng ta đổi mới cơ chế quản lý kinh tế, đặc biệt là trong sản xuất nông nghiệp. Năm 1987, Luật Đất đai ra đời, đánh dấu một cột mốc quan trọng của hệ thống pháp luật về đất đai. Luật Đất đai đầu tiên của chúng ta quy định tại Điều 1: “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước thống nhất quản lý. Nhà nước giao đất cho

các nông trường, lâm trường, xí nghiệp, đơn vị vũ trang nhân dân, cơ quan nhà nước, tổ chức xã hội và cá nhân để sử dụng ổn định, lâu dài”. Nhưng trong thực tế thực hiện, Luật Đất đai năm 1987 đã bộc lộ quá nhiều hạn chế, nên đã không kích thích được năng lực sản xuất cho nền kinh tế.

Có thể thấy rõ, trong giai đoạn từ sau Cách mạng tháng Tám 1945 đến ngày 30/4/1975 thống nhất đất nước, Hiến pháp năm 1946 và Hiến pháp năm 1959 của nước ta quy định sở hữu đa cấp độ - trong đó có sở hữu công và tư nhân - về đất đai. Năm 1960, miền Bắc thực hiện phong trào “hợp tác hóa” vận động nông dân đóng góp ruộng đất vào làm ăn tập thể, nhưng chế định sở hữu đất đai vẫn theo các quy định của Hiến pháp 1959. Đến năm 1987, Luật Đất đai ra đời, quy định đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước thống nhất quản lý theo tinh thần Hiến pháp 1980.

Năm 1986, Đại hội Đại biểu toàn quốc Đảng Cộng sản Việt Nam khóa VI đã đề ra đường lối Đổi mới, đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, xây dựng nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Ngày 5/4/1988, Nghị quyết 10 của Bộ Chính trị ra đời, đi vào đời sống và từng bước tháo gỡ khó khăn trong sản xuất, kinh doanh; cởi trói và giải phóng năng lực sản xuất cho người nông dân.

Hiến pháp năm 1980 không có quy định nào về chuyển quyền sử dụng đất nói chung và tặng cho quyền sử dụng đất nói riêng nhưng tại Hiến pháp năm 1992 đã có quy định tại Điều 18 về việc chuyển quyền sử dụng đất đó là: “... Tổ chức và cá nhân có trách nhiệm bảo vệ, bồi thường, bồi bổ, khai thác hợp lý, sử dụng tiết kiệm đất, được chuyển quyền sử dụng đất được Nhà nước giao theo quy định của pháp luật”.

Năm 1993, Luật Đất đai mới thay thế cho Luật Đất đai năm 1987 đã mở ra một nội hàm đất đai thuộc sở hữu toàn dân, quyền sử dụng đất thuộc về người sử dụng đất. Tại khoản 3 Điều 73 Luật Đất đai 1993 cũng quy định về quyền của người sử dụng đất đó là được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Như vậy có thể thấy, từ Luật Đất đai năm 1987 đến Luật Đất đai năm 1993 (sửa đổi, bổ sung hai lần vào năm 1998 và 2001, chúng ta thấy, pháp luật đất

đai luôn được Nhà nước ta quan tâm bổ sung, hoàn thiện. Qua các đạo luật này, Nhà nước Việt Nam đã ngày càng mở rộng quyền cho người sử dụng đất. Từ các quyền chung cho đến các quyền riêng của từng đối tượng sử dụng đất. Nghị quyết Hội nghị lần thứ VII của Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa IX đã tập trung chỉ đạo tiếp tục đổi mới chính sách và pháp luật về đất đai, tiếp tục khẳng định đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Đến Hiến pháp năm 1992 (sửa đổi, bổ sung năm 2001), Nhà nước ta vẫn duy trì quyền hiến định là đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu. Nhưng chúng ta nhận thấy, thực chất người sử dụng đất đã có quyền tặng cho, để lại thừa kế quyền sử dụng đất, nghĩa là Nhà nước đã cho phép người dân được định đoạt tài sản đất đai một cách hạn chế, trong khuôn khổ pháp luật cho phép.

Tóm lại, trong thời kỳ này, Nhà nước giữ quyền định đoạt cao nhất đối với đất đai. Người sử dụng đất ngày càng được mở rộng tối đa các quyền, nhằm tạo điều kiện cho họ thực hiện đầy đủ các giao dịch về đất đai. Tuy nhiên, quy định của pháp luật về tặng cho quyền sử dụng đất trong thời kỳ này cũng chưa được quy định cụ thể, chưa được ghi nhận trong các văn bản pháp luật kể cả Luật Đất đai năm 1987 và Luật Đất đai 1993 cũng chưa có quy định nào về việc tặng cho quyền sử dụng đất.

2.1.3. Quy định của pháp luật về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ Luật Đất đai 2003 và Bộ luật Dân sự năm 2005 đến trước Luật đất đai 2013 và Bộ luật Dân sự 2015

Kể từ khi Luật đất đai 2003 và Bộ luật Dân sự 2005 có hiệu lực, quyền sử dụng đất đã được coi là một loại tài sản có giá trị giao dịch trong thị trường bất động sản. Nhà nước ta đã thừa nhận và cho phép người sử dụng đất hợp pháp có quyền tặng cho quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Quy định pháp luật về tặng cho quyền sử dụng đất đã được ghi nhận cụ thể trong Luật Đất đai 2003 và Bộ luật Dân sự 2005.

Để bảo đảm cho việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất đã được quy định trong Hiến pháp thì Luật đất đai, Bộ luật dân sự 2005 đã quy định cụ thể về: căn cứ; điều kiện; trình thức văn bản; nội dung; quyền và

nghĩa vụ của người tặng cho, người được tặng cho quyền sử dụng đất và các quy định khác về trình tự thủ tục khi người sử dụng đất thực hiện quyền tặng cho quyền sử dụng đất. Cụ thể là:

Điều 106 của Luật Đất đai 2003 quy định về quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất và đáp ứng các điều kiện sau đây:

- a) Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- 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.

2. Người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Mục 4 Chương II của Luật này”.

Điều 129 của Luật đất đai 2003 quy định về trình tự, thủ tục đăng ký thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất quy định:

“1. Việc nộp hồ sơ thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Hồ sơ thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất nộp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại nông thôn thì nộp tại Ủy ban nhân dân xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất;

b) Hồ sơ thừa kế quyền sử dụng đất gồm di chúc hoặc biên bản phân chia thừa kế hoặc bản án, quyết định giải quyết tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực pháp luật và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trường hợp người được nhận thừa kế là người duy nhất thì hồ sơ thừa kế gồm đơn đề nghị và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất gồm văn bản cam kết tặng cho hoặc hợp đồng tặng cho hoặc quyết định của tổ chức tặng cho quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Văn bản cam kết tặng cho hoặc hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải có

chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất hoặc chứng nhận của công chứng nhà nước.

2. Trong thời hạn không quá mười ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, chuyển hồ sơ đến cơ quan quản lý đất đai thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp bên nhận quyền sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính mà nghĩa vụ tài chính đó được xác định theo số liệu địa chính thì văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thông báo cho bên nhận quyền sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, người nhận quyền sử dụng đất nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại nơi đã nộp hồ sơ”.

Ngoài các quy định về tặng cho quyền sử dụng đất tại Luật Đất đai 2003 nêu trên thì Bộ luật Dân sự 2005 cũng có những quy định về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất như: từ Điều 688 đến Điều 692 quy định những quy chung về chuyển quyền sử dụng đất; những quy định riêng về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Điều 722 của Bộ luật dân sự quy định về Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Ngoài ra, Điều 723 của Bộ luật dân sự quy định về nội dung của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; Điều 724 của Bộ luật dân sự quy định về nghĩa vụ của bên tặng cho quyền sử dụng đất; Điều 725 của Bộ luật dân sự quy định về nghĩa vụ của bên được tặng cho quyền sử dụng đất; Điều 726 của Bộ luật dân sự quy định về quyền của bên được tặng cho quyền sử dụng đất.

Như vậy, trong thời kỳ này Nhà nước ta đã có những quy định về mặt pháp lý cụ thể đối với việc tặng cho quyền sử dụng đất để người sử dụng đất được biết và khi thực hiện quyền tặng cho quyền sử dụng đất không lúng túng và để các cơ quan chức năng của Nhà nước kiểm soát được việc người sử

dụng đất trong khi thực hiện việc tặng cho quyền sử dụng đất.

Theo các quy định của pháp luật về tặng cho quyền sử dụng đất đã trình bày ở trên thì chúng ta thấy rằng:

Một là, người tặng cho quyền sử dụng đất là người được Nhà nước giao đất sử dụng ổn định, lâu dài, người tặng cho quyền sử dụng đất có thể là cá nhân hoặc là hộ gia đình. Đây là chủ thể tặng cho. Do đó, trường hợp người thuê đất, người thuê lại quyền sử dụng đất, không có quyền tặng cho quyền sử dụng đất.

Hai là, người được tặng cho quyền sử dụng đất: có thể là cá nhân, là Nhà nước, hoặc là cộng đồng dân cư. Vấn đề này, tại điểm c khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai 2003 có quy định như sau: “Tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước, tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của Cộng đồng, tặng cho nhà tình nghĩa gắn liền với đất theo quy định của pháp luật”.

Ba là, điều kiện để người sử dụng đất thực hiện quyền tặng cho quyền sử dụng đất đó là: i). Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ii). Đất không có tranh chấp, iii). Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; iv). Trong thời hạn sử dụng đất.

Bốn là, tặng cho quyền sử dụng đất là không có điều kiện về đền bù.

2.1.4. Pháp luật về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định hiện nay

Quy định pháp luật về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được quy định trong Luật Đất đai 2013 và Bộ luật Dân sự 2015 hiện nay không có nhiều thay đổi so với các quy định trước đây trong Luật Đất đai 2003 và Bộ luật Dân sự 2005. Tuy nhiên, các quy định về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trong Luật Đất đai 2013 và Bộ luật Dân sự 2015 cũng có một số điểm khác so với trước đây đó là:

Một là, Bộ luật Dân sự 2015 chỉ quy định bốn Điều tại Mục 7 để quy định hợp đồng về quyền sử dụng đất trong đó có hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ Điều 500 đến Điều 503.

Hợp đồng về quyền sử dụng đất tại Điều 500 quy định: “Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất

chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của Luật đất đai cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất”.

Về nội dung của hợp đồng về quyền sử dụng đất tại Điều 501 quy định:

“1. Quy định chung về hợp đồng và nội dung của hợp đồng thông dụng có liên quan trong Bộ luật này cũng được áp dụng với hợp đồng về quyền sử dụng đất, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Nội dung của hợp đồng về quyền sử dụng đất không được trái với quy định về mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan”.

Hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất tại Điều 502 quy định:

“1. Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Việc thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan”.

Còn về hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 503 quy định: “Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai”.

Hai là, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo Bộ luật Dân sự 2015 cũng là hợp đồng thông dụng khác. Do vậy, các bên trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cũng có quyền thỏa thuận về nội dung trong hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 398. Đây là quy định bổ sung so với Bộ luật Dân sự 2005 nhằm nhấn mạnh rõ bản chất của hợp đồng.

Ba là, các quy định chung về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã được quy định trong Luật Đất đai 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành được cụ thể hóa và tiếp tục được ghi nhận trong Luật Đất đai 2013.

Trường hợp quyền sử dụng đất của nhóm người sử dụng đất không

phân chia được theo phần thì ủy quyền cho người đại diện để thực hiện quyền và nghĩa vụ của nhóm người sử dụng đất.

3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này;

b) Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên;

c) Văn bản về thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về dân sự;

d) Việc công chứng thực hiện tại các tổ chức hành nghề công chứng, việc chứng thực thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã”.

Về thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất quy định tại Điều 168 quy định: “1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận. Đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thì người sử dụng đất được thực hiện quyền sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất; trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính trước khi thực hiện các quyền.

2. Thời điểm người thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê; chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời chuyển nhượng toàn bộ dự án đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê sau khi có Giấy chứng nhận và có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 194 của Luật này”.

Điều 1 quy định về việc nhận quyền sử dụng đất: “1. Người nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp thông qua chuyển đổi quyền sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều 179 của Luật này;

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

c) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 174 và điểm e khoản 1 Điều 179 của Luật này, trừ trường hợp quy định tại Điều 191 của Luật này;

d) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận thừa kế quyền sử dụng đất;

đ) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở được nhận chuyển quyền sử dụng đất ở thông qua hình thức mua, thuê mua, nhận thừa kế, nhận tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở hoặc được nhận quyền sử dụng đất ở trong các dự án phát triển nhà ở;

e) Tổ chức kinh tế, doanh nghiệp liên doanh nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

g) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo,

người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận quyền sử dụng đất thông qua việc Nhà nước giao đất; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài nhận quyền sử dụng đất thông qua việc Nhà nước giao đất để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;

h) Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được nhận quyền sử dụng đất thông qua việc Nhà nước cho thuê đất;

i) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo được nhận quyền sử dụng đất thông qua việc Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với đất đang được sử dụng ổn định;

k) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được nhận quyền sử dụng đất theo kết quả hoà giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật; văn bản về việc chia tách quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật đối với hộ gia đình hoặc nhóm người có quyền sử dụng đất chung;

l) Cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo được nhận quyền sử dụng đất theo kết quả hoà giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành;

m) Tổ chức là pháp nhân mới được hình thành thông qua việc chia tách hoặc sáp nhập theo quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền hoặc văn bản về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức kinh tế phù hợp với pháp luật được nhận quyền sử dụng đất từ các tổ chức là pháp nhân bị chia tách hoặc sáp nhập.

2. Hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

không phụ thuộc vào nơi cư trú, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 191 và Điều 192 của Luật này”.

Điều 2 quy định về nghĩa vụ chung của người sử dụng đất.

Về điều kiện để 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 (trước đây là Điều 106 Luật Đất đai 2003) được quy định tại Điều 188 Luật Đất đai 2013 đó là:

“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.

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

3. Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính”.

Như vậy, có thể thấy các quy định về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai 2013 và Bộ luật Dân sự 2015 so với Luật Đất đai 2003 và Bộ luật Dân sự 2005 không có nhiều thay đổi. Tuy nhiên, các quy định trong các văn bản hướng dẫn của Luật Đất đai 2003, Bộ luật Dân sự 2005 đã được cụ thể hóa trong Luật Đất đai 2013, Bộ luật Dân sự 2015, đồng thời có sự sửa đổi, bổ sung một số quy định mới để phù hợp với thực tiễn, phù hợp với việc quản lý đất đai của Nhà nước ta hiện nay.

2.2. Các quy định của pháp luật về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam trong một số trường hợp

2.2.1. Tặng cho quyền sử dụng đất khi đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Trước đây, theo quy định tại khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai 2003 thì người sử dụng đất chỉ được tặng cho quyền sử dụng đất khi đáp ứng những điều kiện sau đây: “1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 110; khoản 2 và khoản 3 Điều 112; các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 113; khoản 2 Điều 115; điểm b khoản 1, các điểm b, c, d, đ và e khoản 3 Điều 119; điểm b khoản 1, điểm b và điểm c khoản 2 Điều 120 của Luật này khi có các điều kiện sau đây: a) Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 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”.

Quy định này hiện nay được quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai 2013 quy định theo hướng bổ sung và cụ thể hơn đã được nêu tại phần trên.

Tuy nhiên, do thực tiễn pháp luật và lịch sử đặt ra nên bên cạnh quy định nêu trên thì Luật Đất đai và văn bản hướng dẫn cũng có quy định mềm về trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất khi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để phù hợp với thực tiễn, đảm bảo quyền cho người sử dụng đất, ổn định xã hội.

Trước đây, theo quy định tại Khoản 1 Điều 11 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai quy định về trường hợp cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định như sau: ”Trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất hoặc nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở (sau đây gọi là người nhận chuyển quyền) trước ngày

01 tháng 7 năm 2004 mà chưa được cấp Giấy chứng nhận nhưng có giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của bên chuyển quyền (không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về việc chuyển quyền) thì không phải thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, người nhận chuyển quyền nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 135 hoặc khoản 1 Điều 136 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP”.

Điều này cũng tiếp tục được thể hiện trong Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 6/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai 2013 có hiệu lực từ ngày 3/3/2017.

Điều 100 Luật Đất đai 2013 quy định về các trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

“1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

a) Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện 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;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

c) Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương gắn liền với đất;

d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

đ) Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật;

e) Giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế

độ cũ cấp cho người sử dụng đất;

g) Các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định của Chính phủ.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

3. Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp Giấy chứng nhận thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

5. Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; đất nông nghiệp quy định tại khoản 3 Điều 131 của Luật này và đất đó không có tranh chấp, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

Ngoài ra, Điều 101 quy định về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất

Như vậy, căn cứ vào các quy định nêu trên thì với trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất từ trước ngày 01/7/2004; từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày Luật đất đai 2013 có hiệu lực ngày 01/7/2014 và việc chuyển quyền được lập thành văn bản mà người sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nay, bên nhận chuyển quyền có quyền làm thủ tục theo quy định của pháp luật để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp.

Chính vì vậy, việc tặng cho quyền sử dụng đất khi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xảy ra hai trường hợp:

Trường hợp thứ nhất: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập trước ngày 01/7/2004; từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014. Theo quy định tại Nghị định số 84/2007/NĐ-CP và Khoản 2 Điều 50 Luật Đất đai 2003; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP và Luật đất đai 2013 thì người được tặng cho có thể làm thủ tục để đăng ký quyền sử dụng đất mang tên mình với điều kiện là được Ủy ban nhân dân xã xác nhận đất không có tranh chấp và mảnh đất đó phải có một trong các giấy tờ, căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai 2003; Điều 100, Điều 101 Luật đất đai 2013 nêu trên. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có giá trị pháp lý và có hiệu lực pháp luật trong trường hợp này.

Trường hợp thứ hai: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập sau ngày 01/7/2014. Vì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đủ điều kiện để tặng cho theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai 2003; Điều 188 Luật đất đai 2013. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trong trường hợp này sẽ vô hiệu do vi phạm quy định pháp luật.

2.2.2. Về đề hình thức hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất

Hình thức của hợp đồng nói chung cần được hiểu là sự thể hiện ý chí của các bên tham gia giao kết hợp đồng dân sự, theo các ký tự bằng mực “đen”, trên giấy trắng “văn bản”; còn việc Công chứng nhà nước chứng nhận hay chứng thực, đăng ký hoặc cho phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực chất là xác nhận sự kiện pháp lý giữa các bên. Khi có tranh chấp xảy ra, Tòa án là cơ quan có thẩm quyền xác định có hay không có sự kiện này. Pháp

luật quy định vi phạm hình thức dẫn tới hợp đồng dân sự vô hiệu thì sẽ tạo nên một khoảng cách nhất định giữa sự thống nhất ý chí thực của người tham gia giao kết và hiệu lực của hợp đồng.

Thực tiễn từ trước đến nay nhà nước ta thực hiện chưa tốt công tác quản lý tài sản nói chung và về nhà, đất nói riêng, ví dụ: công việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể: Nghị định 181 của Chính phủ quy định từ ngày 01- 01-2007 chỉ đất nào có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới được phép chuyển nhượng nhưng đến nay việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn chưa xong. Đồng thời, thủ tục sang tên trước bạ qua nhiều khâu rườm rà, cộng với sự quan liêu của các cán bộ làm công việc sang tên trước bạ, thuế trước bạ và thuế chuyển quyền sử dụng đất cao. Vì vậy, việc thực hiện nhưng quy định về hình thức đối với hợp đồng tặng cho khó khăn, phức tạp. Mặt khác, có trường hợp lại xuất phát từ yếu tố chủ quan của các bên, chẳng hạn khi tặng cho hai bên hoàn toàn tự nguyện, nhưng khi làm thủ tục giá cả tài sản biến động hoặc do mâu thuẫn trong cuộc sống dẫn đến một trong hai bên đã yêu cầu hủy bỏ hợp đồng tặng cho. Do đó, nảy sinh tranh chấp và yêu cầu Tòa án giải quyết. Do vậy, nếu khi giải quyết tất cả các trường hợp nêu trên, Tòa án lại đều tuyên bố hợp đồng tặng cho nhà, đất vô hiệu là không công bằng. Đó là còn chưa kể đến hiện nay việc quy định của pháp luật về việc nếu không tuân thủ quy định về hình thức dẫn đến hợp đồng dân sự vô hiệu chưa rõ ràng và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu vẫn còn nhiều bất cập, như: theo khoản 2, Điều 13 Pháp lệnh hợp đồng dân sự quy định “đối với loại hợp đồng mà pháp luật quy định phải lập thành văn bản, đăng ký, hoặc có chứng thực của cơ quan công chứng nhà nước, thì các bên phải tuân theo quy định đó”, nhưng theo Điều 15 Pháp lệnh hợp đồng không quy định những hợp đồng không tuân thủ các quy định về hình thức là vô hiệu. Như vậy, trong trường hợp đương sự yêu cầu hủy hợp đồng thì giải quyết như thế nào?

Hiện nay có nhiều quan điểm khác nhau, quan điểm thứ nhất cho rằng, nếu hợp đồng không tuân thủ quy định về hình thức thì hủy hợp đồng chứ không tuyên bố hợp đồng vô hiệu và áp dụng luật tương tự giải quyết hậu quả theo

Điều 16 của Pháp lệnh hợp đồng. Còn quan điểm thứ hai cho rằng, mặc dù Điều 15 Pháp lệnh hợp đồng không quy định cụ thể hợp đồng không tuân thủ các quy định về hình thức là vô hiệu, nhưng tại khoản điểm a, khoản 1 Điều 15 Pháp lệnh hợp đồng quy định nội dung hợp đồng vi phạm điều cấm pháp luật hoặc trái đạo đức xã hội thì vô hiệu và Điều 13 Pháp lệnh hợp đồng quy định đối với hợp đồng pháp luật quy định phải tuân thủ các quy định về hình thức. Do vậy, nếu các bên không tuân thủ quy định về hình thức phải tuyên bố hợp đồng vô hiệu; quan điểm thứ ba cho rằng, tại Điều 15 Pháp lệnh hợp đồng không quy định khi giao kết hợp đồng các bên phải tuân thủ các điều kiện về hình thức, nếu không tuân thủ sẽ vô hiệu. Trong trường hợp hợp đồng không vi phạm Điều 15 Pháp lệnh hợp đồng thì cần công nhận hợp đồng và Luật Đất đai năm 1993 không quy định tặng cho quyền sử dụng đất hay tại Điều 122 Bộ luật Dân sự 2005 quy định điều kiện có hiệu lực của giao dịch, trong đó có điều kiện tuân thủ các quy định về hình thức và Điều 127 Bộ luật Dân sự 2005 quy định giao dịch không đáp ứng một trong các điều kiện quy định tại Điều 122 của Bộ luật này thì vô hiệu nhưng Điều 401 Bộ luật Dân sự 2005 quy định về hình thức của hợp đồng lại quy định “Hợp đồng không bị vô hiệu trong trường hợp có vi phạm về hình thức, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”.

Như vậy, quy định của pháp luật còn có mâu thuẫn và khó hiểu dẫn đến nhiều cách hiểu khác nhau. Đồng thời, việc giải quyết hậu quả hợp đồng tặng cho vô hiệu chưa có văn bản hướng dẫn thi hành, trong khi đó Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao có Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP và 02/2004/NQ-HĐTP hướng dẫn giải quyết hậu quả hợp đồng mua bán nhà ở và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Mặt khác, theo quy định tại Điều 139 Bộ luật Dân sự 1995 và Điều 134 Bộ luật Dân sự 2005 theo yêu cầu của các bên, Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác quyết định buộc các bên thực hiện các quy định về hình thức của giao dịch (trong đó có hợp đồng tặng cho) trong một thời hạn; quá thời hạn đó mà không thực hiện, thì giao dịch vô hiệu. Bên có lỗi làm cho giao dịch vô hiệu phải bồi thường thiệt hại. Theo chúng tôi, với quy định như trên chỉ áp dụng trong trường hợp, mà cả hai bên từ khi tham gia giao dịch vẫn giữ

nguyên cam kết ban đầu, nhưng một trong hai bên chây ỳ không thực hiện các quy định về hình thức, chứ không áp dụng cho trường hợp mà một trong hai bên không thiện chí trong thực hiện những cam kết mua bán với nhau nữa. Bởi lẽ, trong thực tiễn giải quyết các vụ việc tại Tòa án cho thấy, nếu một hoặc các bên mà đã yêu cầu hủy hợp đồng vì một mục đích nào đó, thì dù Tòa án hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quy định thời gian dài đến đâu đi chăng nữa họ vẫn không thay đổi quan điểm.

Hiện nay, Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: “Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó;

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”.

2.2.3. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất khi trên đất có tài sản, bất động sản

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản là trường hợp: người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu đối với tài sản trên đất, mà trong cùng một hợp đồng tặng cho tài sản, người sử dụng đất đã tặng cho hai quyền là: Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu đối với tài sản trên đất. Trường hợp này thường gọi là tặng tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất hoặc còn gọi là tặng cho bất động sản.

Do cùng một lúc, người sử dụng đất tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu đối với tài sản trên đất, nên việc tặng cho này phải có đủ các điều kiện sau đây:

- Về đất sử dụng, thì phải có đủ bốn điều kiện, theo quy định tại khoản 1

Điều 106 của Luật Đất đai 2003; Điều 188 Luật Đất đai 2013.

- Về quyền sở hữu đối với tài sản trên đất, thì tài sản đó phải không có tranh chấp, không bị kê biên hành chính hoặc kê biên để đảm bảo cho việc xét xử của Tòa án hoặc để bảo đảm cho việc thi hành án.

- Về hình thức hợp đồng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

Việc tặng cho tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất đai lại có hai trường hợp:

Trường hợp thứ nhất, tặng cho tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất không có điều kiện kèm theo là trường hợp người tặng cho thoả thuận với người nhận tặng cho, sau khi có hợp đồng tặng cho, thì người tặng cho giao quyền sở hữu đối với tài sản trên đất và quyền sử dụng đất cho người nhận tặng cho mà không có yêu cầu gì đối với người nhận tặng cho.

Điều kiện đối với người tặng cho tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất đó là: Người sử dụng đất có năng lực hành vi dân sự; có đủ điều kiện về tặng cho quyền sử dụng đất, theo quy định tại khoản 1 Điều 106 của Luật Đất đai 2003; Điều 188 Luật Đất đai 2013; là chủ sở hữu đối với tài sản trên đất; Tài sản trên đất không có tranh chấp, không bị kê biên hành chính hoặc kê biên để đảm bảo cho Tòa án xét xử hoặc để bảo đảm cho việc thi hành án; Tự nguyện tặng cho, không bị ai ép buộc và không có yêu cầu đối với người nhận tặng cho; Việc tặng cho bằng văn bản, có công chứng hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền của nhà nước.

Điều kiện đối với người nhận tặng cho: Người nhận tặng cho có năng lực hành vi dân sự; Thoả thuận nhận tài sản tặng cho gắn liền với quyền sử dụng đất.

Hiệu lực của hợp đồng tặng cho tài sản gắn với quyền sử dụng đất. Tài sản trên đất tặng cho có thể là cây trồng hoặc là vật kiến trúc. Do đó, hiệu lực của hợp đồng tặng cho tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất, phải thực hiện theo quy định của Bộ luật dân sự. Cụ thể như sau: Tài sản trên đất là nhà ở, mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu thì hợp đồng có hiệu lực từ thời điểm đăng ký bất động sản; Tài sản trên đất là bất động sản nhưng không phải đăng ký quyền sở hữu hoặc là cây trồng (bao gồm cây trồng ngắn ngày, cây trồng lâu năm), thì hợp đồng có hiệu lực kể từ thời điểm chuyển giao tài sản.

Trường hợp thứ hai, tặng cho tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất có điều kiện kèm theo, là trường hợp người tặng cho, thoả thuận với người nhận tặng cho là: người nhận tặng cho phải làm nghĩa vụ đối với người tặng cho trong khi thực hiện hợp đồng.

Nghĩa vụ của người nhận tặng cho đối với người tặng cho, có thể thực hiện trước khi nhận tài sản tặng cho gắn liền với quyền sử dụng đất, nhưng cũng có thể thực hiện sau khi nhận tài sản tặng cho gắn liền với quyền sử dụng đất. Việc thực hiện nghĩa vụ trước hay thực hiện nghĩa vụ sau là do sự thoả thuận giữa người tặng cho với người nhận tặng cho. Tuy nhiên điều kiện tặng cho không được trái pháp luật, trái đạo đức xã hội.

Đối với trường hợp người nhận tài sản tặng cho gắn liền với quyền sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ trước khi được tặng cho. Trường hợp này có thể xảy ra hai tình huống:

Một là, sau khi thực hiện xong nghĩa vụ đối với người tặng cho, thì người tặng cho tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất giao cho người nhận tài sản tặng cho quyền sử dụng và quyền sở hữu đối với tài sản trên đất.

Hai là, sau khi thực hiện xong nghĩa vụ đối với người tặng cho, thì người tặng cho tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất không giao quyền sử dụng đất, không giao quyền sở hữu đối với tài sản trên đất cho người đã thực hiện nghĩa vụ.

Trong trường hợp, người phải thực hiện nghĩa vụ đã thực hiện xong nghĩa vụ đối với người tặng cho, mà người tặng cho không giao quyền sử dụng đất, không giao quyền sở hữu đối với tài sản trên đất, thì người đã thực hiện nghĩa vụ có quyền yêu cầu người tặng cho thanh toán nghĩa vụ mà họ đã thực hiện.

Đối với trường hợp người nhận tài sản tặng cho gắn liền với quyền sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ sau khi đã nhận tài sản tặng cho. Trường hợp này cũng có thể xảy ra hai tình huống:

Một là, sau khi nhận tài sản tặng cho gắn liền với quyền sử dụng đất, người nhận tài sản tặng cho, đã thực hiện nghĩa vụ đúng theo bản hợp đồng đã ghi.

Hai là, sau khi nhận tài sản tặng cho gắn liền với quyền sử dụng đất, người nhận tài sản tặng cho đã không thực hiện nghĩa vụ đúng theo hợp hợp

đồng đối với người tặng cho tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất. Trường hợp này, người đã tặng cho tài sản có quyền đòi lại tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản (nếu có).

2.2.4. Xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất

Khi giải quyết những vụ án tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (quyền sở hữu nhà) thì việc đánh giá, xác định thời điểm có hiệu lực của hai loại hợp đồng này có giá trị lớn để xác định quyền, nghĩa vụ của các bên và người liên quan trong một vụ án.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 168 Bộ luật Dân sự 2005 quy định: “Việc chuyển quyền sở hữu đối với bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sở hữu, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”. Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005 cũng quy định: “Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai”.

Tại khoản 4 Điều 146 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai 2003 quy định: “Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất; hợp đồng hoặc văn bản tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Thứ tự ưu tiên thanh toán nghĩa vụ liên quan đến quyền sử dụng đất được xác định theo thứ tự đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất”. Trong khi đó, thời điểm có hiệu lực của hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà gắn liền với quyền sử dụng đất thì căn cứ theo quy định tại khoản 5 Điều 93 Luật Nhà ở 2005 thì: “quyền sở hữu nhà ở được chuyển cho bên mua, bên nhận tặng cho, bên thuê mua, bên nhận đổi nhà ở kể từ thời điểm hợp đồng được công chứng đối với giao dịch về nhà ở giữa cá nhân với cá nhân”. Khoản 3 Điều 107 Luật Nhà ở 2005 quy định: “Người nhận tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung được tặng cho kể từ khi hợp đồng tặng cho nhà ở được công chứng”, khoản 2 Điều 63 Nghị định số 90/2006/NĐ-CP của Chính phủ về hướng dẫn Luật nhà ở thì “thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở đối với trường hợp tặng cho nhà ở tính từ ngày hợp đồng tặng cho nhà ở được công chứng hoặc chứng thực”.

Hiện nay, theo quy định tại Điều 503 của Bộ luật dân sự 2015 quy định: “Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai”.

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013 thì “Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính”.

Cũng theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 122 Luật Nhà ở 2014 quy định về công chứng, chứng thực hợp đồng và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng về nhà ở quy định:

“1. Trường hợp mua bán, tặng cho, đổi, góp vốn, thế chấp nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại thì phải thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

Đối với các giao dịch quy định tại khoản này thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực hợp đồng.

2. Đối với trường hợp tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương; mua bán, cho thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; mua bán, cho thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư; góp vốn bằng nhà ở mà có một bên là tổ chức; cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở thì không bắt buộc phải công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp các bên có nhu cầu.

Đối với các giao dịch quy định tại khoản này thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là do các bên thỏa thuận; trường hợp các bên không có thỏa thuận thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm ký kết hợp đồng”.

Như vậy có thể thấy, quy định pháp luật để xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các quy định về pháp luật đất đai và nhà ở hiện nay chưa thống nhất; chưa có văn bản pháp luật nào để xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất khi nhà ở và quyền sử dụng đất đều có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và chứng nhận quyền sử dụng đất chung nhất. Chính vì vậy, việc áp dụng quy định nào trong quá trình giải quyết vụ việc về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với

đất hiện nay tại các cơ quan tố tụng, người thực hiện và áp dụng pháp luật vẫn chưa được giải quyết triệt để, chưa thống nhất.

2.2.5. Thực trạng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cha mẹ và con

Luật hôn nhân và gia đình năm 1960, Luật hôn nhân và gia đình năm 1986, Luật hôn nhân và gia đình năm 2000 và Luật hôn nhân và gia đình 2014 đã quy định chế độ tài sản chung của vợ chồng, tài sản riêng của vợ hoặc chồng... Những quy định nói trên đều đã khẳng định rõ ràng về sở hữu, từ đó nêu ra nguyên tắc giải quyết. Tuy nhiên, trong thực tiễn các vụ án về hôn nhân và gia đình có những vụ việc rất khó xác định về sở hữu đó là các trường hợp khi con cái lớn xây dựng gia đình cha mẹ có mua sắm, tạo dựng một số tài sản, hoặc trong nhà có sẵn từ trước khi vợ chồng người con kết hôn, nay các con ra ở riêng cha mẹ đã đưa cho vợ chồng người con sử dụng. Các tài sản này có thể là nhà đất, vật liệu làm nhà, vật dụng sinh hoạt hoặc tư liệu sản xuất như xe ô tô, trâu bò, đất canh tác v.v...Đối với loại tài sản phải kê khai, có giấy tờ sở hữu, có trường hợp người con rở hoặc con dâu đứng tên sở hữu, hoặc đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cả phần đất bố mẹ đang sử dụng và phần đất mà vợ chồng người con đang sử dụng. Nhưng cũng có trường hợp bố mẹ vẫn đứng tên trong giấy tờ sở hữu, sử dụng hoặc người con mới chỉ kê khai trong sổ sách địa chính. Song trên thực tế vợ chồng người con sử dụng từ ngày mới ra ở riêng cho đến khi vợ chồng người con ly hôn thì bố mẹ mới nói là chưa cho vợ chồng con và đòi lại.

Việc giải quyết các tranh chấp về hợp đồng tặng cho với tư cách là một quan hệ độc lập, một vụ án dân sự dù có những khó khăn, phức tạp nhưng các luật gia, luật sư, Thẩm phán... đều có thể thống nhất với nhau là các hợp đồng tặng cho đó phải thoả mãn các yêu cầu cơ bản và hợp đồng đó đã hoàn thành thì mới được công nhận; nhưng việc giải quyết các tranh chấp về tài sản trong quan hệ hôn nhân có liên quan đến việc xác định cho hay chưa cho là vô cùng khó khăn, làm thế nào để có thể xử lý các tranh chấp đó vừa có tình, vừa có lý là một điều không đơn giản.

Trước đây, tại điểm 13 Mục IV của Công văn số 16/1999/KHXX ngày 01 tháng 02 năm 1999, của Tòa án nhân dân tối cao giải đáp về một số

vấn đề về hình sự, dân sự, kinh tế, lao động, hành chính và tổ tụng Tòa án nhân dân tối cao đã có đề cập về một khía cạnh để xác định việc tặng cho quyền sử dụng đất trong trường hợp chính quyền địa phương giao đất cho hộ gia đình để dẫn hộ cho chủ hộ là bố mẹ. Vợ chồng con làm nhà trên đất đó, khi vợ chồng con xin ly hôn thì có coi đất đó là tài sản chung của vợ chồng để chia không?

“Theo quy định tại Điều 118 Bộ luật dân sự thì “quyền sử dụng đất hợp pháp của hộ gia đình cũng là tài sản chung của hộ”; do đó cần phân biệt như sau:

- Nếu các thành viên trong hộ gia đình đều đồng ý cho đất để vợ chồng một người con của chủ hộ làm nhà ở, mặc dù không có giấy tờ, nhưng có nhiều người biết việc cho đất đó và vợ chồng người con đã làm nhà ở thực sự trên đất đã được cho thành khuôn viên riêng, thì vợ chồng người con đó đang sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đất. Khi xét xử cho ly hôn thì quyền sử dụng đất đó là tài sản riêng của vợ chồng và được chia theo quy định chung.

- Nếu các thành viên trong hộ gia đình chưa đồng ý cho đất để vợ chồng một người con của chủ hộ làm nhà ở, nhưng vợ chồng người con đó đã làm nhà ở trên một phần đất đó, thì trong trường hợp này nhà ở là tài sản chung của vợ chồng, còn quyền sử dụng đất vẫn là của hộ gia đình. Khi xét xử cho ly hôn thì Tòa án tính giá trị của nhà ở để chia cho họ hoặc chia nhà ở bằng hiện vật, còn đất thì người nhận một phần hoặc toàn bộ nhà ở phải thanh toán tiền giá trị quyền sử dụng đất cho hộ gia đình theo khung giá đất do chính quyền địa phương quy định. Trong trường hợp họ phải thanh toán tiền giá trị quyền sử dụng đất, thì Tòa án chỉ buộc phải thanh toán cho những người không đồng ý cho đất theo phần tương ứng mà họ được hưởng”.

Đây chỉ là hướng dẫn mang tính tham khảo cho Tòa án trong việc giải quyết vụ án liên quan đến tặng cho quyền sử dụng đất giữa cha mẹ và con.

Theo tinh thần của Công văn nêu trên, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao cũng đã thông qua án lệ số 03/2016/AL ngày 6 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 6 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao cũng đề cập đến trường hợp cha mẹ đã cho vợ chồng người con một diện tích đất và vợ chồng người con đã xây dựng nhà thì cha mẹ và những người khác trong gia đình

không có ý kiến phản đối gì; vợ chồng người con đã sử dụng nhà, đất liên tục, công khai, ổn định và đã tiến hành việc kê khai đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải xác định vợ chồng người con đã được tặng cho quyền sử dụng đất.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 2

Trong chương này, tác giả nghiên cứu đi sâu chủ yếu vào các quy định trong pháp luật về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ năm 1945 đến nay đồng thời làm rõ thực trạng quy định của pháp luật về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam hiện nay về một số vấn đề nổi cộm, quan trọng nhất đã và tiếp tục được quy định trong các quy định pháp luật dân sự, pháp luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành như việc tặng cho quyền sử dụng đất khi đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; về hình thức hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà ở); xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cha mẹ và con.

Chương 3
THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VÀ MỘT SỐ GIẢI PHÁP
NHẪM HOÀN THIỆN VIỆC ÁP DỤNG CÁC QUY ĐỊNH
CỦA PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG TẶNG CHO
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở NƯỚC TA HIỆN NAY

3.1. Thực tiễn áp dụng pháp luật tại Tòa án về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất

3.1.1. Áp dụng pháp luật tại Tòa án khi pháp luật chưa có quy định pháp luật về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất

Như phần trên tác giả trình bày, giai đoạn từ năm 1945 đến trước Hiến pháp năm 1980, Nhà nước ta thừa nhận nhiều hình thức sở hữu, trong đó có hình thức sở hữu tư nhân về đất đai. Pháp luật thời kỳ này không cấm người sở hữu đất đai được thực hiện các quyền tặng cho đất đai thuộc sở hữu của mình. Tuy nhiên, thời kỳ này pháp luật không có các quy định pháp luật về việc tặng cho quyền sử dụng đất. Chính vì vậy, về nguyên tắc chung thì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập trong thời gian này thì đều được coi là hợp đồng trái pháp luật và đều bị coi là vô hiệu. Trong trường hợp người tặng cho quyền sử dụng đất cho dù đã giao đất và người được tặng cho quyền sử dụng đất đã nhận đất để sử dụng thì khi xảy ra tranh chấp, người đã tặng cho quyền sử dụng đất vẫn có quyền đòi lại quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi xem xét giải quyết cần đánh giá toàn diện vụ án, xem xét việc người được tặng cho quyền sử dụng đất có công cải tạo, quản lý, làm nâng cao giá trị quyền sử dụng đất... để xem xét công sức của người được tặng cho quyền sử dụng đất khi tuyên trả lại quyền sử dụng đất cho người tặng cho quyền sử dụng đất.

Đến giai đoạn từ Hiến pháp năm 1980 đến trước Luật Đất đai 2003, Nhà nước giữ quyền định đoạt cao nhất đối với đất đai. Người sử dụng đất ngày càng được mở rộng tối đa các quyền, nhằm tạo điều kiện cho họ thực hiện đầy đủ các giao dịch về đất đai. Giai đoạn này pháp luật đã cho phép người sử dụng đất có quyền chuyển quyền sử dụng đất cho người khác. Tuy nhiên, quy định của pháp luật về tặng cho quyền sử dụng đất trong thời kỳ này cũng chưa được

quy định cụ thể, chưa được ghi nhận trong các văn bản pháp luật kể cả Luật đất đai năm 1987 và Luật đất đai 1993 cũng chưa có quy định nào về việc tặng cho quyền sử dụng đất, việc tặng cho quyền sử dụng đất chưa được pháp luật chính thức công nhận. Do đó, khi giải quyết các vụ việc về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập trong giai đoạn này, Tòa án áp dụng ở các cấp chưa thống nhất: có Tòa thì công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; có Tòa lại không công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; có Tòa lại xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu. Điều này làm cho quá trình giải quyết vụ án bị kéo dài, qua nhiều lần xét xử.

Ví dụ về vụ án: Nội dung vụ án như sau: anh H, chị T kết hôn từ năm 1985, chưa có con chung. Năm 1995, vợ chồng mâu thuẫn, năm 1996 anh H xin ly hôn, chị T đồng ý. Về tài sản: vợ chồng anh chị có xây một nhà 2 tầng; một quán bán cà phê 2 tầng (làm chung với bố mẹ chồng), toàn bộ nhà và quán cà phê nằm trên 215,8m² đất trong thửa đất số 24 tờ bản đồ số 3 có tổng diện tích 1500m² do ông M (bố chồng) đứng tên trong sổ địa chính.

Các đương sự khai: theo anh H khai: toàn bộ diện tích đất vợ chồng làm nhà và xây dựng các công trình là của bố mẹ anh, anh chỉ yêu cầu chia giá trị vật liệu xây dựng, còn đất trả lại bố mẹ. Còn chị T cho rằng toàn bộ diện tích 215,8m² bố mẹ chồng đã cho vợ chồng, yêu cầu chia đôi cả nhà và đất trên quán cà phê. Ông M, bà K khai: khi vợ chồng anh H, chị T ở riêng, vợ chồng ông bà chỉ đất để anh H, chị T làm nhà chứ chưa cho hẳn. Nay anh, chị ly hôn phải trả lại đất cho vợ chồng ông.

Tại bản án sơ thẩm, bản án phúc thẩm năm 1997 của Tòa án nhân dân thành phố H quyết định: Xác định nhà 2 tầng có tổng diện tích 121,36 m² cùng các tài sản khác trên thửa đất 215,8 m² nằm trong một phần thửa đất số 24 là tài sản chung của anh H và chị T, trong đó có 1/2 giá trị quán bán hàng là 18.248.000 đồng là công sức đóng góp của ông M, bà K.

Sau đó, ông M và anh H khiếu nại rất gay gắt, quyết liệt đối với bản án phúc thẩm nêu trên với nội dung đất không phải là tài sản chung của vợ chồng anh H, chị T.

Bản án phúc thẩm trên đã bị Viện kiểm sát nhân dân tối cao kháng

ngợi. Tại Quyết định giám đốc thẩm năm 1997 của Toà án nhân dân tối cao đã hủy bản án phúc thẩm để phúc thẩm lại trong đó có đoạn nhận định: Phần đất có nhà 2 tầng xây năm 1990 là của vợ chồng anh H, chị T. Phần đất còn lại là của chung vợ chồng ông M và vợ chồng anh H, chị T.

Tại bản án phúc thẩm số năm 1998 của Toà án nhân dân thành phố H đã xử: Xác định phần đất 62,61m² trên có nhà 2 tầng và phần giá trị xây dựng nhà 2 tầng, 1/2 giá trị quán bán cà phê (gồm cả đất) là tài sản chung vợ chồng anh H, chị T. Phần đất còn lại là thuộc tài sản chung của vợ chồng ông M.

Sau khi xử, ông M và anh H tiếp tục khiếu nại rất gay gắt. Ông M cho rằng toàn bộ diện tích đất đó là của vợ chồng ông, chưa cho vợ chồng anh H. Vì vậy, ông vẫn đứng tên trong sổ địa chính toàn bộ thửa đất.

Bản án phúc thẩm lần thứ 2 nêu trên tiếp tục bị Chánh án Toà án nhân dân tối cao năm 1999 theo hướng chỉ công nhận 62,61m² đất trên đó có nhà 2 tầng, phần đất hiên nhà được coi là vợ chồng ông M đã cho vợ chồng anh H, còn diện tích đất còn lại trên có quán cà phê là của vợ chồng ông M. Xác định 1/2 giá trị vật liệu quán cà phê, giá trị vật liệu quán ba ở phía sau nhà là tài sản chung của vợ chồng. Đồng thời cũng gợi ý về cách chia hiên vật nhà đất. Viện kiểm sát nhân dân tối cao cũng nhất trí với nội dung của kháng nghị nêu trên.

Quyết định giám đốc thẩm của Toà án nhân dân tối cao sau đó đã quyết định công nhận 80,35 m² đất trên có nhà 2 tầng (đã bao gồm 17,5 m² đất trên có hiên nhà) là tài sản chung vợ chồng. Quyết định giám đốc thẩm này của Tòa án nhân dân tối cao được cả hai bên đương sự chấp nhận, không còn khiếu nại nữa.

Như vậy, trong vụ án này chỉ coi 80,35m² trên đó có nhà 2 tầng và hiên nhà là phần đất ông M, bà K đã cho vợ chồng anh H, chị T, mặc dù vợ chồng anh H chưa đứng tên trong sổ địa chính, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3.1.2. Áp dụng pháp luật tại Tòa án khi có quy định pháp luật về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất

Kể từ khi Luật Đất đai 2003 có hiệu lực, quy định pháp luật về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lần đầu tiên đã được ghi nhận tại Điều 106 Luật Đất đai 2003.

Bộ luật Dân sự 2005 cũng có nhiều quy định định về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất như: từ Điều 688 đến Điều 692 quy định những quy chung về chuyển quyền sử dụng đất; những quy định riêng về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; Điều 722 của Bộ luật Dân sự quy định về: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; Điều 723 của Bộ luật Dân sự quy định về nội dung của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; Điều 724 của Bộ luật Dân sự quy định về nghĩa vụ của bên tặng cho quyền sử dụng đất; Điều 725 của Bộ luật Dân sự quy định về nghĩa vụ của bên được tặng cho quyền sử dụng đất; Điều 726 của Bộ luật Dân sự quy định về quyền của bên được tặng cho quyền sử dụng đất...

Hiện nay, Luật Đất đai 2013, Bộ luật Dân sự 2015 cũng kế thừa các quy định trước đây trong Luật Đất đai 2003, Bộ luật Dân sự 2005 dành nhiều quy định pháp luật để quy định về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Dựa trên các quy định pháp luật nêu trên, Tòa án các cấp hiện nay đã có một khung pháp lý về cơ bản các quy định pháp luật về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất để áp dụng trong thực tiễn. Tuy nhiên, do yếu tố lịch sử, truyền thống, văn hóa đặc thù ở nước ta nên việc áp dụng các quy định pháp luật của Tòa án khi giải quyết các vụ án về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thực tế hiện nay diễn ra vẫn khó khăn, nhiều vụ việc phức tạp kéo dài. Việc giải quyết các vụ việc về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không những dựa vào các quy định pháp luật trước đây về chế độ sở hữu đất đai qua các thời kỳ; quy định pháp luật về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trong Luật đất đai, Bộ luật dân sự và các văn bản hướng dẫn thi hành mà còn phải dựa vào các quy định pháp luật khác có liên quan về hôn nhân, gia đình; nhà ở; quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài...

Thực tiễn công tác xét xử các năm qua ở Tòa án đã bộc lộ một số khó khăn, bất cập trong quá trình giải quyết các vụ án về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đó là:

Một là, về việc tặng cho quyền sử dụng đất khi đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên thực tế xảy ra ở nước ta, việc tặng cho quyền sử dụng đất diễn ra rất phức tạp. Chưa có quy định của pháp luật để áp dụng đối với trường hợp đất đai chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, không có các giấy tờ theo quy định của Luật Đất đai 2003, Luật Đất đai 2013. Điều này dẫn đến những tranh chấp kéo dài, không giải quyết triệt để được vụ án.

Ví dụ như vụ án: Năm 2000, ông Nguyễn Văn A nhận 200m² đất ở, của ông Lê Văn B. Hai bên làm giấy sang nhượng, có xác nhận của chính quyền xã nơi hai ông cư trú. Ông B đã giao đất, nhận đủ tiền, ông A đã làm nhà cấp 4 để ở. Tuy chưa làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông A có trình báo với thôn và ghi tên vào sổ mục kê ở xã. Con ông A sinh sống ở nước ngoài, có quốc tịch nước ngoài. Năm 2002, ông A làm giấy cho anh Nguyễn Văn K (cháu ông A) căn nhà và thửa đất 200m² sang nhượng của ông B, với điều kiện là anh K phải nuôi dưỡng ông A, khi ông A chết, anh K phải xây mộ, thờ cúng, giỗ tết ông A. Năm 2005, ông A chết, vợ chồng anh K mai táng, xây mộ ông A đầy đủ, có bàn thờ ông A tại nhà. Sau khi ông A chết, vợ chồng anh K đã làm nhà trên phần đất được tặng cho nhưng không làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì cho rằng anh được ông A làm giấy cho đất và làm nhà, sinh sống ổn định ở đây từ lâu. Năm 2006, anh Nguyễn Văn Đ con của ông A ở nước ngoài về, đòi lại nhà và đất. Chính quyền xã giải quyết không xong, anh Đ khởi kiện tại Toà án, yêu cầu lấy lại nhà đất, còn anh K cho rằng, nhà đất đó, ông A đã cho anh K, anh K làm đầy đủ nghĩa vụ với ông A.

Toà án thụ lý vụ án, nhưng chưa giải quyết. Vì có vướng mắc là, ông A làm giấy cho anh K nhà và đất, nhưng ông A không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng với quy định tại Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003; sổ mục kê không là một trong những giấy tờ quy định tại Điều 50 Luật Đất đai 2003 hay Điều 100 Luật Đất đai 2013.

Như vậy, trong trường hợp này việc xác định ông A lập giấy cho anh K đất đã hoàn thành hay chưa; có đúng hay không; anh Đ là con của ông A có đòi được toàn bộ đất hay một phần diện tích đất không có nhà trên đất hay không; giải quyết quyền sở hữu nhà của gia đình anh K như thế nào?...Để Tòa án giải quyết triệt để được vụ án, đảm bảo quyền lợi của các bên trong trường hợp này là rất khó.

Hai là, thực tiễn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các tranh chấp dân sự về nhà ở thuộc sở hữu tư nhân được xác lập trước ngày 01/07/1991 mà

có người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia đang có nhiều vấn đề vướng mắc và có nhiều quan điểm khác nhau mà pháp luật chưa có quy định của pháp luật để áp dụng giải quyết.

Ví dụ như vụ án: Ngày 02/06/2003 ông Ngô Văn Ch đang định cư ở Mỹ ủy quyền cho bà Trần Thị H khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân thành phố H hủy hợp đồng tặng cho nhà và giấy sang nhượng nhà đất giữa cụ C với ông V, bà L.

Nội dung vụ án: Nguồn gốc nhà đất tại thành phố H do vợ chồng cụ N và cụ C xây năm 1954. cụ N, cụ C có người con duy nhất là ông Ch. Ngày 25/03/1984 cụ N chết không để lại di chúc. Ngày 20/12/2001 cụ C ký giấy sang nhượng nhà đất nói trên cho ông V, bà L và ngày 03/05/2002 cụ C được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Ngày 05/09/2002 cụ C ký hợp đồng tặng cho nhà đất nói trên cho ông V, bà L. Ngày 2-6-2003 ông Ch khởi kiện xin hủy hợp đồng tặng cho nhà và giấy sang nhượng nhà đất giữa cụ C với ông V và bà L. Ngày 14/7/2003 Toà án nhân dân thành phố H thụ lý đơn khởi kiện của ông C và ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Ngày 26/02/2004, Toà án nhân dân thành phố H ra quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án với lý do: việc giải quyết tranh chấp có liên quan đến quyền thừa kế của ông Ch là người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà thời điểm mở thừa kế phát sinh trước ngày 01/7/1991. Nên theo Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH 10 ngày 20/8/1998 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về giao dịch dân sự về nhà ở thuộc sở hữu tư nhân được xác lập trước ngày 1-7-1991 và điểm b Mục II Thông tư liên tịch số 01/1999/TTLT-TANDTC-VKSNDTC ngày 25/01/1999 của toà án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao ra quyết định tạm đình chỉ việc giải quyết vụ án

Ngày 08/03/2004 ông V, bà L kháng cáo quyết định tạm đình chỉ trên của Toà án nhân dân thành phố H với lý do: Bố ông Ch mất năm 1983 nên đã hết thời hiệu khởi kiện chia di sản thừa kế. ông Ch là Việt kiều quốc tịch Mỹ không có quyền khởi kiện.

Ngày 18/03/2004, cụ C kháng cáo với lý do: ông Ch khởi kiện xin hủy hợp đồng tặng cho nhà lập ngày 05/09/2002 nhưng giao dịch dân sự xác lập

sau ngày 01/07/1991 nên không bị điều chỉnh bởi Nghị quyết số 58.

Ngày 10/03/2004, ông Ch kháng cáo với lý do: ông Ch là con duy nhất của cụ N, cụ C nên phải được hưởng thừa kế. Hợp đồng tặng cho nhà là trái pháp luật.

Sau đó, Tòa án cấp phúc thẩm đã quyết định giữ nguyên quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án số, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố H để tiếp tục giải quyết khi lý do tạm đình chỉ không còn.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ngày 08/03/2005 ông V, bà L có đơn khiếu nại với lý do: Bố ông Ch chết năm 1984 nên đã hết thời hiệu khởi kiện. Đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án và hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Vấn đề đặt ra trong vụ án này là áp dụng pháp luật để giải quyết vụ án. Như chúng ta đã biết, việc áp dụng pháp luật đối với việc giải quyết các tranh chấp dân sự về nhà ở thuộc sở hữu tư nhân được xác lập trước ngày 1.7.1991 mà có người Việt Nam định cư ở nước ngoài chưa có văn bản hướng dẫn mới vì vậy khi xét xử loại việc này tòa án áp dụng Nghị quyết số 58 để tạm đình chỉ việc giải quyết. Điều 2 Nghị quyết số 58 có quy định: “Nghị quyết này không áp dụng đối với giao dịch dân sự về nhà ở thuộc sở hữu tư nhân được xác lập trước ngày 01/07/1991 mà có người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân, tổ chức nước ngoài tham gia.” Theo quy định này thì khi có tranh chấp phát sinh từ một trong tám loại giao dịch dân sự về nhà ở (bao gồm: thuê nhà ở; cho mượn, cho ở nhờ nhà ở; mua bán nhà ở; đổi nhà ở; tặng cho nhà ở; thừa kế nhà ở; quản lý nhà ở vắng chủ giữa cá nhân với cá nhân, giữa cá nhân với cơ quan, tổ chức, nếu có một trong các đương sự là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì tòa án tạm đình chỉ việc giải quyết. Hướng dẫn thực hiện Nghị quyết này, Điểm 2 mục 2 Thông tư số 01 quy định “Đối với các tranh chấp phát sinh từ các giao dịch dân sự về nhà ở quy định tại khoản 1 điều 2 của Nghị quyết số 58 mà có người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân tổ chức nước ngoài tham gia, thì trong khi chưa có chính sách của nhà nước đối với loại giao dịch dân sự này, tùy từng trường hợp mà tòa án xử lý như sau: a. Nếu chưa thụ lý thì không thụ lý; b. Nếu đã thụ lý và đang giải quyết thì ra

quyết định tạm đình chỉ việc giải quyết; c. Nếu đã có quyết định tạm đình chỉ việc giải quyết thì tiếp tục tạm đình chỉ việc giải quyết”.

Thực tế cho thấy việc ban hành Nghị quyết số 58 là để giải quyết các giao dịch dân sự về nhà ở thuộc sở hữu tư nhân được xác lập trước ngày 01/07/1991 (ngày pháp lệnh nhà ở năm 1991 có hiệu lực). Vì vậy, việc giải quyết phải được thực hiện từng bước nên hướng dẫn giải quyết đối với các giao dịch này cũng tùy từng trường hợp, thừa nhận trường hợp đã thụ lý, thậm chí cả trường hợp đã thụ lý và đã có quyết định tạm đình chỉ. Để giải quyết vụ án này, hiện đang có nhiều quan điểm khác nhau:

Quan điểm thứ nhất cho rằng: Vụ án này thuộc trường hợp được áp dụng Nghị quyết số 58 và Thông tư số 01 nhưng toà án các cấp đã áp dụng sai. Toà án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án vào ngày 14/7/2003 (sau khi Nghị quyết số 58 đã được ban hành) là không đúng pháp luật. Theo quy định tại điểm a tiểu mục 2 mục II của Thông tư số 01 (nếu chưa thụ lý thì không thụ lý). Toà án cấp sơ thẩm đã thụ lý là sai, đã sai thì phải đình chỉ việc giải quyết vụ án, trả lại đơn khởi kiện cho đương sự. Toà án cấp sơ đã ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án là không đúng vì chỉ được tạm đình chỉ trong trường hợp quy định tại điểm b và c tiểu mục 2 Mục II Thông tư số 01 (đã thụ lý và đang giải quyết hoặc đã có quyết định tạm đình chỉ việc giải quyết). Vì vậy, để tránh tình trạng thụ lý không đúng (nhất là lại có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời) và áp dụng sai hướng dẫn của pháp luật cần đề nghị Chánh án Toà án nhân dân tối cao kháng nghị để huỷ quyết định sơ thẩm, phúc thẩm nói trên trả lại đơn khởi kiện cho đương sự.

Quan điểm thứ hai cho rằng: Không được áp dụng Nghị quyết số 58 và Thông tư số 01 vì quan hệ pháp luật được xác lập sau ngày 1.7.1991 (việc tặng cho nhà giữa cụ C với ông V, bà L xác lập vào ngày 5.9.2002) nên không thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị quyết số 58. Toà án cấp sơ thẩm áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án là không đúng pháp luật. Trong trường hợp này, nếu để hợp đồng tặng cho nhà diễn ra bình thường thì sẽ gây thiệt hại quyền lợi cho người thừa kế là ông Ch.

Vì khi ông Ch chứng minh được căn nhà tranh chấp cụ C tặng cho ông V, bà L có phần thừa kế của cụ N để lại cho ông, cụ C không có quyền định đoạt tài sản này. Do đó, Tòa án phải chấp nhận đơn khởi kiện của ông Ch xin hủy hợp đồng tặng cho nhà để giải quyết. Mặt khác, căn cứ vào đơn khởi kiện thì ông Ch không tranh chấp di sản thừa kế với mẹ ông (di sản do bố ông mất năm 1984 để lại). Vì vậy, đây không phải là tranh chấp thừa kế. Việc cho rằng vụ kiện có liên quan đến thừa kế và áp dụng Nghị quyết số 58 và Thông tư số 01 là không đúng. Sau khi thụ lý vụ án Tòa án nhân dân thành phố H đã ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và đến khi ra quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án Tòa án vẫn không có quyết định gì liên quan đến quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời này nên nhà đất tranh chấp vẫn bị phong tỏa, ông V, bà L không thể chuyển dịch tài sản vì vậy việc hai cấp Tòa án ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án là sai và đã sai thì phải sửa bằng cách tiếp tục đưa vụ án ra xét xử theo quy định tại Điều 191 Bộ luật tố tụng dân sự.

Quan điểm thứ ba cho rằng: Mặc dù quan hệ pháp luật mà toà án giải quyết không phải là tranh chấp thừa kế nhà ở (thời điểm mở thừa kế trước ngày 1.7.1991) để áp dụng Nghị quyết số 58 và Thông tư số 01 nhưng cho dù toà án có giải quyết quan hệ pháp luật nào đi nữa thì vẫn phải xét đến quyền thừa kế của ông Ch với tư cách là nguyên đơn (nếu ông Ch khởi kiện), hoặc là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (nếu cụ C khởi kiện) nên vẫn phải áp dụng Nghị quyết số 58 và Thông tư số 01 để giải quyết.

Ba là, về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Các quy định của pháp luật hiện nay để xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chưa thống nhất; chưa có văn bản pháp luật nào để xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất khi nhà ở và quyền sử dụng đất đều có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và chứng nhận quyền sử dụng đất chung nhất.

Bốn là, về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cha mẹ và con. Việc xác định trường hợp nào là bố mẹ đã cho con, trường hợp nào cha, mẹ

chưa cho là rất khó khăn phức tạp, Toà án các cấp giải quyết rất khác nhau. Có trường hợp Toà án cấp sơ thẩm xác định tài sản đó là của cha mẹ, thì Toà án cấp phúc thẩm xác định bố mẹ đã cho, và là tài sản chung của vợ chồng, và ngược lại; có trường hợp lại xác định tài sản đó là của cả cha mẹ và con cũng có trường hợp Toà án cấp sơ thẩm, phúc thẩm có cùng một quan điểm, nhưng Toà án cấp giám đốc thẩm lại có quan điểm khác. Nếu tài sản đó là nhà đất hoặc tư liệu sản xuất có giá trị lớn thì dù giải quyết theo hướng nào các bên đương sự đều có khiếu nại rất gay gắt. Án lệ số 03/2016/AL ngày 6 tháng 4 năm 2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao cũng chỉ đưa ra về một trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất, trong khi trên thực tế thì diễn ra rất phong phú đa dạng về tặng cho quyền sử dụng đất giữa cha mẹ và con.

Ví dụ như vụ án: Nguyên đơn là anh Nguyễn Văn Q, bị đơn chị Ngô Thị T: Anh Q và chị T chung sống với nhau từ 24-4-1993 và ở tại nhà bà B, mẹ của chị T, nhưng đến năm 1996 mới đăng ký kết hôn. Năm 1994 vợ chồng về ở chung với bố mẹ chồng. Năm 1992 bố mẹ chồng có mua thửa đất 131m² của người khác. Sau khi anh Q, chị T lấy nhau, thì ông G (bố của anh Q) cho anh Q đứng tên sở hữu đất móng nhà và ngày 5-6-1993 Ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu móng nhà cho anh Q. Tháng 8-1997 ông G đứng ra xây nhà, vợ chồng Q có đưa cho ông G 12.000.000 đồng. Số tiền làm nhà bị thiếu, ông G đứng ra vay thêm của 3 người là 12.500.000 đồng. Khi vợ chồng ly hôn ông G và anh Q đều khai nhà đất là của vợ chồng ông G, khi xây có vay của vợ chồng anh Q 12.000.000 đồng.

Chị T khai bố mẹ đã hứa cho vợ chồng đất và móng nền nhà, nên vợ chồng mới bỏ 12.500.000 đồng để xây nhà, phần còn thiếu, ông G mượn cho vợ chồng.

Toà án cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm đã xử về tài sản: “Chia cho ông G toàn bộ nhà đất có tổng giá trị 52.655.550 đồng. Ông G phải hoàn trả cho anh Q, chị T mỗi người 19.165.000 đồng.

Sau đó, Viện kiểm sát nhân dân tối cao đã kháng nghị bản án phúc thẩm nói trên về phần nhà đất. Hội đồng giám đốc thẩm Toà án nhân dân tối cao đã xét xử với nhận định: “Khi còn sống ông G có ý định cho vợ chồng anh Q nhà đất, nên từ khi mua đất, ông G đã để anh Q đứng tên, nhưng khi

làm nhà ông G đứng lên lo liệu toàn bộ, anh Q, chị T cũng chỉ đóng góp một phần, nên ngôi nhà phải coi là đồng sở hữu của vợ chồng ông G với vợ chồng anh Q, chị T mới hợp lý.”

Như vậy, Toà án cấp sơ thẩm và phúc thẩm coi phần đất có móng nhà là tài sản chung vợ chồng với ý nghĩa vợ chồng ông G đã cho; còn phần xây dựng là sở hữu chung giữa vợ chồng anh Q và vợ chồng ông G. Nhưng Toà án cấp giám đốc lại coi là đồng sở hữu cả nhà và đất.

Thực tiễn áp dụng pháp luật tại Tòa án ở nước ta hiện nay nêu trên cho thấy, để giải quyết một cách triệt để, đảm bảo quyền lợi của các chủ thể của quan hệ tặng cho quyền sử dụng đất, đảm bảo việc Nhà nước quản lý đất đai có hiệu quả thì cần có các giải pháp đồng bộ, kịp thời của nhiều cơ quan, tổ chức, cá nhân nhằm hoàn thiện việc thực hiện cũng như áp dụng các quy định pháp luật về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có hiệu quả và phù hợp với thực tiễn nhất.

3.2. Một số giải pháp nhằm hoàn thiện việc thực hiện và áp dụng các quy định của pháp luật về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ở nước ta hiện nay

3.2.1. Hoàn thiện quy định pháp luật về chuyển quyền sử dụng đất

Như các phần trên đã trình bày, mặc dù pháp luật nước ta hiện nay đã có nhiều quy định về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, để đảm bảo áp dụng pháp luật thông nhất, phù hợp với thực tiễn đã và đang đặt ra thì việc hoàn thiện các quy định pháp luật về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất càng có ý nghĩa thiết thực. Điều này góp phần hoàn thiện khung pháp lý về chuyển quyền sử dụng đất theo hướng công bằng và minh bạch.

Thứ nhất, phải xác định quyền sử dụng đất là bất động sản. Luật kinh doanh bất động sản đã xác định: “Các loại đất được phép chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì được phép kinh doanh quyền sử dụng đất”. Với quy định này, người ta không thể xác định được quyền sử dụng đất có phải là bất động sản hay không dù được phép kinh doanh trong thị trường bất động sản. Hiện tại, Bộ luật Dân sự năm 2015 đã dành khá nhiều điều luật để xác định các loại tài sản, nhưng chưa có sự xác định cụ thể quyền sử dụng đất có phải là bất động sản hay không. Căn cứ vào tính chất dịch dôi của tài sản, Bộ luật dân sự năm 2015 tiếp tục chia tài sản

thành: Bất động sản và động sản, trong đó bất động sản, đất đai chiếm vị trí đầu tiên bởi vì đặc tính vốn có tự nhiên, cố định về vị trí. Mặc dù quyền sử dụng đất đã được coi là một loại tài sản và không còn tranh luận nhưng các nhà làm luật vẫn “loanh quanh” trong việc xác định đó có là bất động sản hay không bằng việc chỉ quy định chung chung: “Các tài sản khác gắn liền với đất đai” (Điều 174 Bộ luật Dân sự 2005 và được kế thừa bởi Điều 107, Bộ luật Dân sự 2015). Quy định của pháp luật hiện hành về bất động sản như trên dẫn đến hai cách hiểu về thuật ngữ “gắn liền”. Với cách hiểu sự gắn liền đó là về mặt vật lý thì chỉ tài sản nào tồn tại ở dạng vật mà gắn liền với đất mới là bất động sản, nhưng nếu theo cách hiểu sự gắn liền đó là mối liên hệ, là đi theo thì quyền sử dụng đất phải được xác định là bất động sản. Để thống nhất cách hiểu về loại tài sản là quyền sử dụng đất trong điều kiện luật Việt Nam hiện nay, tác giả thấy rằng, luật phải xác định rõ: Quyền sử dụng đất là một bất động sản.

Thứ hai, giải quyết triệt để các thuật ngữ khó hiểu, chưa rõ ràng. Do nhiều lý do khác nhau, quy định về sở hữu và đất đai của pháp luật hiện hành vẫn còn quá nhiều thuật ngữ khó hiểu, chung chung. Một khung pháp lý chỉ được coi là hoàn thiện chừng nào các khái niệm phải được quy định thống nhất trong luật và cụ thể, rõ ràng. Chẳng hạn, trước đây cùng khái niệm “sở hữu toàn dân” còn có khái niệm “sở hữu Nhà nước”, thì hiện nay, Hiến pháp năm 2013, Luật Đất đai năm 2013, Bộ luật Dân sự năm 2015 đều chỉ dùng một khái niệm “sở hữu toàn dân” để chỉ về hình thức sở hữu tài sản mà trong đó Nhà nước đại diện chủ sở hữu để thực hiện các quyền của chủ sở hữu đối với tài sản.

Ngoài ra, các thuật ngữ như “giá đất”; “giá trị quyền sử dụng đất”; “thị trường quyền sử dụng đất” hay “thị trường đất đai” cũng đang còn nhiều tranh luận. Để làm rõ sự khác biệt giữa giá đất và giá trị quyền sử dụng đất, luật cần quy định rõ hơn về giá đất theo hướng là đơn giá xác định bằng tiền cho một đơn vị diện tích đất nhất định. Thị trường bất động sản luôn đóng vai trò quan trọng trong quá trình phát triển của nền kinh tế của quốc gia và là động lực thúc đẩy sự phát triển các loại thị trường khác. Để bảo đảm tính minh bạch của thị trường bất động sản, cần có một hệ thống pháp luật đầy đủ, rõ ràng và ổn định, quy hoạch sử dụng đất khả thi, công khai, giá đất được xác định phù

hợp với giá thị trường hoặc theo giá thị trường, cơ chế định giá chính xác; mọi thửa đất đang sử dụng phải được nhà nước công nhận về mặt pháp lý, dễ dàng đăng ký quyền sở hữu đối với mọi tài sản gắn liền với đất; thông tin về bất động sản đầy đủ, chính xác, công khai và mọi chủ thể có nhu cầu đều được quyền tiếp cận. Đồng thời phải xây dựng khung pháp lý phù hợp với các nguyên tắc thị trường, trong đó phải có quy định các vấn đề cơ bản như: Cấu trúc quan hệ sở hữu, quyền sở hữu tài sản, bất động sản, phạm vi, đối tượng của các giao dịch về bất động sản, thủ tục, hợp đồng và các biện pháp thực hiện giao dịch. Phải tạo ra và bảo đảm sự bình đẳng giữa các chủ thể tham gia thị trường, quyền tự do cạnh tranh công khai, hạn chế sự can thiệp của Nhà nước. Hệ thống thông tin công khai, minh bạch về quy hoạch, địa chính, hồ sơ, đất đai, tình trạng pháp lý của bất động sản... cần được tuyên truyền rộng rãi bởi dịch vụ hỗ trợ cho thị chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thứ ba, trong quá trình thực thi, phải đảm bảo việc đăng ký quyền sử dụng đất nhanh chóng, thuận lợi, đơn giản hóa việc thu thuế, lệ phí trước bạ. Đăng ký quyền sử dụng đất góp phần công khai hóa các thông tin liên quan đến đất đã được đăng ký quyền sử dụng, bởi đó là việc kê khai và ghi nhận tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và quyền quản lý đất đối với một thửa đất vào hồ sơ địa chính.

Hiện nay, quy định của pháp luật về việc nộp thuế chuyển quyền và lệ phí trước bạ khi đăng ký việc chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu bất động sản còn rườm rà. Vì vậy, hoàn thiện được việc đăng ký quyền sử dụng đất trước hết cần có quy định để gộp tất cả các loại phí thành một khoản thanh toán một cửa. Tiến hành nâng cao tính liên kết, đồng bộ giữa quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất với quy hoạch xây dựng, quy hoạch ngành, lĩnh vực khác có sử dụng đất. Công tác quy hoạch sử dụng đất phải tổng hợp, cân đối, phân bổ hợp lý, sử dụng hiệu quả đất đai cho các ngành, lĩnh vực, vùng lãnh thổ và đơn vị hành chính. Quy hoạch xây dựng và quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất phải phù hợp với các chỉ tiêu, tiến độ sử dụng đất được phân bổ trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Cần thu hẹp các đối tượng được giao đất và mở rộng đối tượng được thuê đất. Quản lý chặt chẽ việc chuyển mục đích sử dụng

đất trồng lúa, đất có rừng phòng hộ, rừng đặc dụng theo hướng chỉ được chuyển đổi mục đích sử dụng các loại đất này sang đất phi nông nghiệp nếu để thực hiện dự án thật sự cần thiết cho lợi ích quốc gia hoặc an sinh xã hội.

Thứ tư, tiếp tục hoàn thiện cơ chế tài chính đất đai. Sau khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực, chính sách tài chính, cơ chế tài chính về đất đai đã từng bước đem lại hiệu quả tích cực. Cơ chế tài chính về đất đai, được quy định một cách cụ thể, minh bạch, tăng cường việc sử dụng đất theo đúng kế hoạch sử dụng đất hàng năm đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, tăng cường sự chủ động của Nhà nước điều tiết nguồn cung về đất đai ra thị trường, nâng cao hiệu quả sử dụng đất; phát huy nguồn lực từ đất đai phục vụ cả phát triển kinh tế và xã hội. Đồng thời, đã mở rộng việc sử dụng đất cho các đối tượng và nhà đầu tư, tạo điều kiện cho nhà đầu tư cả trong nước và nước ngoài tiếp cận đất đai dễ dàng để triển khai thực hiện các dự án đầu tư thuận lợi theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt.

Hoàn thiện cơ chế tài chính đất đai bằng việc ban hành kịp thời Quy chế mẫu về quản lý, sử dụng Quỹ phát triển đất, quy định các phương thức, nguồn vốn và cơ chế tài chính trong tạo lập phát triển quỹ đất. Tiến hành từng bước xây dựng cơ sở dữ liệu về giá đất trong cơ sở dữ liệu về đất đai đáp ứng yêu cầu xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể và yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai, cung cấp thông tin cho người dân và doanh nghiệp. Tăng cường thực hiện đấu giá, đấu thầu công khai quyền sử dụng đất, nhất là đối với các lô đất có vị trí thuận tiện, có nhiều lợi thế để nâng cao hiệu quả sử dụng đất và tăng thu ngân sách nhà nước và bổ sung cơ chế thỏa thuận giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá thuê đất.

Thứ năm, tiến hành rà soát để lập lại quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai phù hợp với yêu cầu mới của quá trình tái cơ cấu nông nghiệp. Theo thống kê năm 2013, tổng diện tích đất nông nghiệp của nước ta là 262.805 km² (chiếm tới 79,4%) nhưng Việt Nam là một trong những quốc gia có mức độ phân mảnh đất đai cao nhất so với khu vực và thế giới. Sự phân mảnh đất đai không những không đáp ứng được yêu cầu hiện đại hóa sản xuất nông nghiệp mà còn dẫn đến tình trạng lãng phí đất đai do diện tích đất được sử dụng làm

ranh giới, bờ thửa quá nhiều. Để nâng cao hiệu quả sử dụng đất nông nghiệp, cần tập trung đất cho phát triển nông nghiệp hiện đại, phân bổ hợp lý đất đai giữa đất trồng cây lương thực, đất trồng rừng, đất phi công nghiệp, đất dịch vụ, đất chỉnh trang và phát triển đô thị.

Ngoài ra, cần có các quy định xác định cụ thể hơn về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất hay thời điểm xác lập quyền sử dụng đất của bên nhận chuyển quyền sử dụng đất; đảm bảo tính thống nhất về vấn đề này trong các văn bản pháp luật. Nếu như Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản đã xác định cụ thể về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng mua bán nhà ở, hợp đồng kinh doanh bất động sản thì quy định của Bộ luật Dân sự và Luật Đất đai còn hết sức mập mờ, khó hiểu. Bộ luật Dân sự (cả Bộ luật Dân sự năm 2005 và Bộ luật Dân sự năm 2015) đều quy định rằng: “Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật Đất đai”, đồng thời, khoản 3, Điều 188, Luật Đất đai năm 2013 cũng đã quy định: “Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”. Khái niệm “Việc chuyển quyền sử dụng đất” (thuật ngữ dùng trong Bộ luật Dân sự) và “Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất” (thuật ngữ được dùng trong Luật Đất đai năm 2013) được hiểu là giao dịch chuyển quyền sử dụng đất hay việc thực hiện các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất?

Hiện nay có cách hiểu cho rằng các thuật ngữ trên đều nhằm xác định thời điểm dịch chuyển quyền sử dụng đất từ người chuyển quyền sang bên nhận chuyển quyền sử dụng đất. Xét theo ngữ cảnh thì thuật ngữ: “Việc chuyển quyền sử dụng đất” trong Bộ luật Dân sự là nói đến thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, và vì thế “chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký” sẽ được hiểu là quyền sử dụng đất được xác lập ở bên nhận chuyển nhượng từ thời điểm đăng ký. Ngược lại, thuật ngữ “Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất” trong Luật Đất đai là nói đến các giao dịch

chuyển quyền sử dụng đất, vì vậy sẽ được hiểu là các giao dịch chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực từ thời điểm đăng ký.

Đối với trường hợp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cha mẹ và con. Đây là vấn đề rất phức tạp, liên quan đến nhiều vấn đề khác nhau. Do hiện nay chưa có quy định cụ thể, rõ ràng để giải quyết triệt để vấn đề này nên trong quá trình giải quyết theo tác giả cần phân biệt, làm rõ các trường hợp như sau:

Trường hợp thứ nhất, nếu đất do bố mẹ mua để cho vợ chồng con đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao cho vợ chồng con sử dụng trong một thời gian dài, trong quá trình sử dụng vợ chồng con đã kê khai, đứng tên trong sổ địa chính và có trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn bố mẹ không kê khai, không đăng ký... chỉ đến ngày vợ chồng người con ly hôn thì bố mẹ mới khai là đất của bố mẹ chưa cho hoặc có trường hợp khai là “nếu vợ chồng hoà thuận thì chúng tôi cho, nay vợ chồng ly hôn chúng tôi đòi lại”. Nếu không có chứng cứ gì khác chứng minh ngược lại, thì phải công nhận bố mẹ đã cho vợ chồng con diện tích đất đó.

Trường hợp thứ hai, đất do bố mẹ mua và đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi mua đã giao cho vợ chồng con sử dụng, bố mẹ không kê khai, không đứng tên trong sổ sách địa chính, còn vợ chồng con đã kê khai, và đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bố mẹ biết không phản đối, khi ly hôn mới đòi lại, thì bác yêu cầu của bố mẹ. Nếu bố mẹ đứng ra kê khai và đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì xác định đất vẫn của bố mẹ, chưa cho vợ chồng con.

Trường hợp thứ ba, đất có nguồn gốc là của bố mẹ, sau khi con xây dựng gia đình bố mẹ giao cho con sử dụng. Vợ chồng con đã xây dựng nhà kiên cố có khuôn viên riêng, và quản lý, sử dụng liên tục, đã kê khai đứng tên trong sổ địa chính, hoặc đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng người con, bố mẹ biết không có ý kiến gì hoặc chính bố mẹ kê khai ghi tên vợ chồng. Chỉ đến khi vợ chồng người con mâu thuẫn dẫn đến ly hôn, bố mẹ mới đòi lại với lý do là chưa cho, thì phải bác yêu cầu của bố mẹ, xác định nhà đất là tài sản chung vợ chồng.

Trường hợp thứ tư, bố mẹ và vợ chồng con cùng bỏ tiền ra mua, hợp

đồng chuyển nhượng đứng tên vợ chồng, có trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó vợ chồng người con đã làm nhà ăn ở ổn định. Đến khi bố mẹ mất cũng không có ý kiến gì về khoản tiền bố mẹ bỏ ra cùng với con mua đất, chỉ đến khi ly hôn người chồng (hoặc vợ) mới khai là khoản tiền đó bố mẹ chỉ cho vay, nhưng không đưa ra được chứng cứ gì khác thì phải coi số tiền đó bố mẹ đã cho vợ chồng, nhà đất là của vợ chồng.

Trường hợp bố mẹ còn sống đều khai là cho vợ chồng vay, người vợ hoặc chồng đều khai thống nhất như bố mẹ họ, nếu không có chứng cứ gì khác thì phải xác định số tiền đó là bố mẹ cho vay, khi vợ chồng ly hôn phải thanh toán lại khoản vay đó cho bố mẹ. Trường hợp việc cho vay không xác định lãi, không xác định thời hạn trả nên chỉ phải thanh toán lại đúng số tiền được xác định là cho vay, không phải trả lãi.

Trường hợp thứ năm, đối với đất bố mẹ bỏ tiền ra mua toàn bộ hoặc đất gia đình có từ trước, sau đó bố mẹ và vợ chồng con cùng bỏ tiền làm nhà, cùng ở chung thì chỉ coi phần giá trị xây dựng là sở hữu chung của bố, mẹ và vợ chồng con, còn đất vẫn là của bố mẹ, trừ trường hợp có chứng cứ khác chứng minh là bố mẹ đã cho vợ chồng.

Nếu bố mẹ và vợ chồng con cùng bỏ tiền ra mua đất, cùng góp tiền, công sức làm nhà, cùng ở chung thì nhà đất do con đứng tên hay do bố mẹ đứng tên đều phải coi nhà đất là sở hữu chung. Để xác định được phần quyền sở hữu của mỗi bên Tòa án yêu cầu các bên đương sự xuất trình, tài liệu, chứng cứ, chứng minh, cho yêu cầu của mình làm rõ về công sức, tiền của do mỗi bên bỏ ra, và chia theo công sức, tiền của mỗi bên đã đóng góp. Phần của vợ chồng con đóng góp mới coi là tài sản chung và đem chia khi ly hôn. Trừ trường hợp chứng cứ chứng minh bố mẹ đã cho vợ chồng con, nên để vợ chồng con đứng tên trên các giấy tờ.

Trong quá trình giải quyết tranh chấp thì cần chú ý đối với trường hợp bố mẹ cho con tài sản, có lập văn bản, trong đó ghi rõ chỉ cho người vợ hoặc người chồng, thì dù hợp đồng tặng cho đó diễn ra trong thời gian quan hệ hôn nhân còn tồn tại cũng không coi là tài sản chung của vợ chồng, và phải xác định đó là tài sản riêng, được cho riêng người được chỉ định trong hợp đồng

tặng cho. Tuy nhiên, nếu sau đó người được tặng cho riêng đã nhập vào khối tài sản chung vợ chồng thì phải coi tài sản đó là tài sản chung, nhưng khi xem xét, đánh giá công sức đóng góp phải coi họ có công sức đóng góp nhiều hơn.

Đối với các trường hợp có đủ căn cứ kết luận là bố mẹ đã cho vợ chồng thì phải xác định là tài sản chung, nhưng nếu vợ chồng hoặc một trong hai bên vợ chồng tự nguyện trả lại bố mẹ thì công nhận sự tự nguyện của họ đối với phần quyền lợi của họ đã tự nguyện trả. (ví dụ chỉ có người chồng tự nguyện trả thì chỉ công nhận phần của người chồng là trả lại bố mẹ, còn phần của người vợ thuộc quyền sở hữu của người vợ).

3.2.2. Các giải pháp khác

Để việc thực hiện và áp dụng pháp luật đạt hiệu quả tốt nhất về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì ngoài các giải pháp quan trọng nêu ở phần trên, theo tác giả cũng cần chú trọng đến các giải pháp khác đó là:

Một là, phát triển án lệ. Thực hiện tiến trình cải cách tư pháp của Nhà nước Việt Nam, Đảng đã khẳng định sự cần thiết phải sớm nghiên cứu để sử dụng án lệ trong hoạt động xét xử. Nghị quyết số 49-NQ/TW ngày 2.6.2005 của Bộ Chính trị về “Chiến lược cải cách tư pháp đến năm 2020” đã xác định: “Tòa án nhân dân tối cao có nhiệm vụ tổng kết kinh nghiệm xét xử, hướng dẫn áp dụng pháp luật, phát triển án lệ và xét xử giám đốc thẩm, tái thẩm...”. Tại quyết định số 74/QĐ-TANDTC ngày 31.10.2012, đề án “Phát triển án lệ của TANDTC” chính thức được phê duyệt. Lần đầu tiên trong Luật tổ chức Tòa án nhân dân năm 2014 quy định Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao có nhiệm vụ lựa chọn quyết định của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật có tính chuẩn mực của các Tòa án, tổng kết phát triển thành án lệ và công bố án lệ để các Tòa án nghiên cứu và áp dụng trong xét xử. Ngày 6.4.2016 vừa qua, Tòa án nhân dân tối cao đã ban hành Quyết định số 220/QĐ-TANDTC cùng với việc công bố 6 án lệ đầu tiên của Việt Nam trong đó có án lệ đối với trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất của cha mẹ và con được nêu ở phần trên. Đây có thể xem như một dấu mốc khá quan trọng của tiến trình cải cách tư pháp nước nhà.

Bộ luật dân sự 2015 lần đầu tiên cũng quy định việc áp dụng án lệ tại

khoản 2 Điều 6: “Trường hợp không thể áp dụng tương tự pháp luật theo quy định tại khoản 1 Điều này thì áp dụng các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự quy định tại Điều 3 của Bộ luật này, án lệ, lẽ công bằng”. Việc tách riêng áp dụng tương tự pháp luật khẳng định vị trí, vai trò của án lệ - một trong những nguồn luật mới được thừa nhận trong thời gian gần đây.

Ở nhiều quốc gia có áp dụng án lệ (kể cả những quốc gia theo truyền thống thông luật (Common Law) và những quốc gia theo truyền thống Luật dân sự (Civil Law) thì đều có chung nhận thức án lệ là những phán quyết của Tòa án về một vụ việc cụ thể, có giá trị tạo lập những quy tắc hoặc căn cứ pháp lý cho việc giải quyết các vụ việc tương tự trong tương lai. Khi một bản án được xác định là án lệ thì không phải toàn bộ nội dung của bản án đó bắt buộc phải tuân theo trong xét xử mà chỉ những nội dung chứa đựng những lập luận để giải thích về những vấn đề, sự kiện pháp lý, chỉ ra những quy tắc hoặc quy phạm pháp luật cần áp dụng hoặc là lý do để Tòa án đưa ra phán quyết mới có giá trị áp dụng để giải quyết những vụ án tương tự trong tương lai nhằm đảm bảo nguyên tắc các vụ án giống nhau phải được xét xử và phán quyết như nhau.

Áp dụng án lệ chính là phương thức hiệu quả để khắc phục các khiếm khuyết của pháp luật, đảm bảo việc áp dụng thống nhất trong xét xử, tạo tính ổn định, minh bạch và tiên liệu được trong các phán quyết của Tòa án, qua đó có tác dụng hướng dẫn các hành vi ứng xử không chỉ đối với các bên trong vụ án, mà còn đối với cộng đồng xã hội. Đặc biệt, cần bổ sung kịp thời các án lệ để làm nguồn áp dụng pháp luật đối với trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất giữa cha mẹ và con vì đây là trường hợp diễn ra phổ biến, phong phú, đa dạng trong khi các quy định của pháp luật hiện nay chưa có quy định.

Hai là, cần xây dựng đội ngũ cán bộ thi hành pháp luật có phẩm chất đạo đức tốt, có trình độ chuyên môn và kỹ năng nghề nghiệp giỏi (cán bộ vừa có hồng vừa có chuyên); cần có cơ sở vật chất - kỹ thuật tốt phục vụ công tác quản lý, xét xử; cần tăng cường và đổi mới công tác tuyên truyền giáo dục pháp luật về tặng cho quyền sử dụng đất của các cơ quan, tổ chức, đoàn thể. Nâng cao sự hiểu biết pháp luật và ý thức chấp hành pháp luật của mọi công dân một cách toàn diện.

Ngoài các giải pháp nêu trên, theo tác giả cần tiếp thu có chọn lọc, phù hợp với thực tiễn ở nước ta để áp dụng một số quy định tiên bộ, khoa học của các quốc gia trên thế giới có thể áp dụng phù hợp với thực tiễn về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ở nước ta như: quy định về người được tặng cho quyền sử dụng đất chết trước người tặng cho - Bộ luật dân sự Pháp; quy định về người được hưởng tài sản theo chứng thư tặng cho có thể yêu cầu Tòa án xem xét lại những điều kiện và nghĩa vụ kèm theo mà họ đã chấp nhận nếu do hoàn cảnh thay đổi việc thực hiện các điều kiện và nghĩa vụ đó trở nên đặc biệt khó khăn hoặc gây thiệt hại cho họ; quy định khi người tặng cho tài sản chấp nhận việc không đảm bảo điều kiện thực hiện các nghĩa vụ của người được tặng cho trong trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện...

KẾT LUẬN CHƯƠNG 3

Chương này tác giả nghiên cứu từ giai đoạn từ Hiến pháp năm 1980 đến trước Luật Đất đai 2003, Nhà nước giữ quyền định đoạt cao nhất đối với đất đai. Người sử dụng đất ngày càng được mở rộng tối đa các quyền, nhằm tạo điều kiện cho họ thực hiện đầy đủ các giao dịch về đất đai. Giai đoạn này pháp luật đã cho phép người sử dụng đất có quyền chuyển quyền sử dụng đất cho người khác. Tuy nhiên, quy định của pháp luật về tặng cho quyền sử dụng đất trong thời kỳ này cũng chưa được quy định cụ thể, chưa được ghi nhận trong các văn bản pháp luật kể cả Luật đất đai năm 1987 và Luật đất đai 1993 cũng chưa có quy định nào về việc tặng cho quyền sử dụng đất, việc tặng cho quyền sử dụng đất chưa được pháp luật chính thức công nhận. Khi giải quyết các vụ việc về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được xác lập trong giai đoạn này, Tòa án áp dụng ở các cấp chưa thống nhất: có Tòa thì công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; có Tòa lại không công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; có Tòa lại xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu. Điều này làm cho quá trình giải quyết vụ án bị kéo dài, qua nhiều lần xét xử.

KẾT LUẬN

Trong những năm qua, cùng với sự phát triển của kinh tế thị trường chủ động hội nhập khu vực và quốc tế với sự tham gia của nhiều thành phần kinh tế các quan hệ giao dịch dân sự, thương mại có bảo đảm cũng phát triển rất đa dạng, phong phú, góp phần bảo đảm nhu cầu của sản xuất - kinh doanh cũng như nhu cầu nâng cao đời sống của nhân dân. Vì vậy pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói chung và tặng cho quyền sử dụng đất nói riêng được hình thành, phát triển tương đối nhanh, tạo cơ sở pháp lý bảo đảm an toàn cho việc ký kết, thanh lý, giải quyết tranh chấp hợp đồng.

Nhà nước ta là Nhà nước dân chủ, quyền lực nhà nước bắt nguồn từ nhân dân, nhưng nhân dân không thực hiện quyền lực nhà nước trực tiếp mà quyền lực lại được uỷ thác tập trung thống nhất ở Quốc hội - cơ quan đại biểu cao nhất cho ý chí và nguyện vọng của nhân dân và là cơ quan quyền lực nhà nước cao nhất. Đất đai là tài sản lớn, quyền sử dụng đất là quyền tài sản gắn với lợi ích thiết thân, quan trọng bậc nhất, quyết định sự phát triển cũng như cuộc sống của mỗi tổ chức, cá nhân, gia đình trong xã hội. Vì vậy, phải xây dựng, hoàn thiện pháp luật về đất đai, về quyền sử dụng đất và nhất là chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhờ sự phát triển hoàn thiện của pháp luật chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quá trình thực hiện của việc sử dụng quyền sử dụng đất làm tài sản bảo đảm trong quan hệ giao dịch dân sự, thương mại, phát triển sản xuất kinh doanh, thỏa mãn các nhu cầu của cuộc sống. Tuy nhiên, đây là vấn đề mới ở Việt Nam, quá trình thực hiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng bộc lộ nhiều bất cập trong pháp luật cũng như thực hiện các nội dung của pháp luật chuyển nhượng quyền sử dụng đất dẫn đến những hệ lụy không mong muốn, gây thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của các bên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, gây bức xúc trong dư luận xã hội, ảnh hưởng đến môi trường kinh doanh ở Việt Nam. Nghiên cứu vấn đề thực hiện pháp luật về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trong phạm vi một Luận văn Thạc sĩ là cần thiết, có ý nghĩa cả về mặt lý luận và thực tiễn.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là một trong những hợp đồng

quan trọng của giao dịch dân sự nói chung, bởi nó là một quan hệ dân sự phổ biến trong cuộc sống của nhân dân ta và là một trong những phương thức pháp lý hữu hiệu giúp cho cá nhân, pháp nhân, hộ gia đình, tổ hợp tác xác lập và thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất nhằm thỏa mãn các nhu cầu trong sản xuất kinh doanh và trong đời sống sinh hoạt hàng ngày. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là một dạng của hợp đồng tặng cho tài sản. Do tài sản trong hợp đồng này là quyền sử dụng đất - một tài sản đặc biệt quan trọng, vì thế việc dịch chuyển nó thông qua hợp đồng tặng cho được pháp luật quy định chặt chẽ hơn nhiều so với việc tặng cho các tài sản thông thường khác.

Trên thực tế, việc tặng cho quyền sử dụng đất ở nước ta diễn ra rất đa dạng, phong phú và trải qua nhiều thời kỳ khác nhau, mỗi thời kỳ có những nét riêng biệt của nó do sự tác động của nhiều yếu tố chủ quan và khách quan, dẫn đến những diễn biến phức tạp trong cả nhận thức cũng như trên thực tiễn. Hiện nay, các tranh chấp về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diễn ra ngày càng nhiều và rất phức tạp, có không ít vụ án được xét xử nhiều lần với nhiều cấp xét xử khác nhau nhưng vẫn còn có những thắc mắc, những quan điểm khác nhau, thậm chí trái ngược nhau gây nên nhiều tranh luận.

Thực tiễn Việt Nam và kinh nghiệm thế giới chỉ ra rằng, bên cạnh hệ thống pháp luật tiến bộ, đòi hỏi phải có một cơ chế phối hợp rất đồng bộ giữa tất cả các cơ quan Nhà nước, các tổ chức xã hội và chính cá nhân, công dân cũng phải biết tự mình bảo vệ các quyền của mình, đó là cơ sở để quyền con người được đảm bảo thực hiện.

Luận văn không chỉ đưa ra những khái niệm, lý luận cơ bản nhất về tặng cho tài sản ở một số quốc gia trên thế giới về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; khái quát quy định của pháp luật ở nước ta qua các thời kỳ về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; đưa ra quy định pháp luật hiện hành về quyền, nội dung, hình thức, điều kiện của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất... Luận văn còn đánh giá thực trạng những vấn đề đã và đang quy định trong pháp luật hiện nay; đưa ra thực tiễn áp dụng các quy định pháp luật về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất để từ đó đưa ra những giải pháp nhằm hoàn thiện việc thực hiện và áp dụng các quy định của pháp luật về hợp đồng

tặng cho quyền sử dụng đất ở nước ta hiện nay.

Kết quả nghiên cứu trên của luận văn đạt được là do sự hướng dẫn tận tình, đầy trách nhiệm của giáo viên hướng dẫn và sự nỗ lực của bản thân. Là một đề tài nghiên cứu không mới, liên quan đến lĩnh vực quyền sử dụng đất - một lĩnh vực rất rộng, luận văn cũng không tránh khỏi những hạn chế, thiếu sót nhất định. Tác giả luận văn rất mong được sự đóng góp của các thầy cô giáo và các nhà khoa học chuyên môn để tiếp tục nghiên cứu sâu hơn chủ đề này.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. TS. Nguyễn Hải An (2011), “Cơ sở lý luận và thực tiễn về tặng cho quyền sử dụng đất, Luận án Tiến sĩ.
2. Lê Xuân Bá: “Sự hình thành và phát triển thị trường bất động sản trong công cuộc đổi mới ở Việt Nam”, Nxb Khoa học kỹ thuật, 2003
3. Bộ Chính trị, Nghị quyết số 49/NQ-TW ngày 02/6/2005 của Bộ Chính trị về Chiến lược cải cách tư pháp đến năm 2020.
4. Bộ luật Dân sự nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (1995),
5. Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
6. Bộ luật Dân sự nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2005),
7. Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
8. Bộ luật Dân sự nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2015),
9. Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
10. Bộ luật Dân sự Cộng hòa Pháp (2005), Nxb Tư pháp.
11. Bộ luật Dân sự Nhật Bản (tài liệu tham khảo cho Ban soạn thảo BLDS,
12. Bộ Tư pháp).
13. Bộ luật Dân sự và Thương mại Thái Lan (1995), Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
14. Bộ luật tố tụng dân sự nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2004 sửa đổi, bổ sung năm 2011 được Quốc Hội khóa XII, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 29 tháng 3 năm 2011, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2012.
15. Bộ Tư pháp, Viện Nghiên cứu khoa học pháp lý (2001), Bình luận khoa học Bộ luật Dân sự Việt Nam, Tập I, III, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.

16. Bộ Tư Pháp, Viện Nghiên cứu khoa học pháp lý (2001), Một số vấn đề về sửa đổi, bổ sung Bộ luật Dân sự Việt Nam, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
17. Đỗ Văn Chính (2008), “Tặng cho quyền sử dụng đất thực tiễn và tồn tại”, Tạp chí Tòa án nhân dân.
18. Công văn số 16/1999/KHXX ngày 01 tháng 02 năm 1999, của Tòa án nhân dân tối cao giải đáp về một số vấn đề về hình sự, dân sự, kinh tế, lao động, hành chính và tổ tụng.
19. TS. Đỗ Văn Đại (2009), “Thời điểm hợp đồng tặng cho có hiệu lực ở
20. TS. Đỗ Văn Đại (2010), “Điều kiện chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng khi một bên không thực hiện đúng hợp đồng”, Tạp chí Dân chủ và pháp luật (chuyên đề sửa đổi, bổ sung Bộ luật Dân sự).
21. TS. Nguyễn Ngọc Điện (2001), Bình luận các hợp đồng thông dụng trong Luật Dân sự Việt Nam, Nxb Trẻ, thành phố Hồ Chí Minh.
22. TS. Hoàng Thị Thủy Hằng (2010), “Những vấn đề cần sửa đổi, bổ sung về quyền sở hữu tài sản trong Bộ luật Dân sự Việt Nam”, Tạp chí Dân chủ và pháp luật (chuyên đề sửa đổi, bổ sung Bộ luật Dân sự).
23. Hiến pháp nước Việt Nam dân chủ cộng hòa (1946), Nxb Chính trị
24. Quốc gia, Hà Nội.
25. Hiến pháp nước Việt Nam dân chủ cộng hòa (1959), Nxb Chính trị
26. Quốc gia, Hà Nội.
27. Hiến pháp nước Cộng hòa XHCN Việt Nam (1980), Nxb Chính trị
28. Quốc gia, Hà Nội.
29. Hiến pháp nước Cộng hòa XHCN Việt Nam (1992), Nxb Chính trị
30. Quốc gia, Hà Nội.
31. Hiến pháp nước Cộng hòa XHCN Việt Nam (2013), Nxb Chính trị
32. Quốc gia, Hà Nội.

- 33.Ths. Nguyễn Văn Hiến (2006), Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất - một số vấn đề lý luận và thực tiễn, Luận văn Thạc sỹ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.
- 34.Học viện Tư pháp (2007), Giáo trình Luật Dân sự, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội.
- 35.Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2003), Nghị quyết
- 36.Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2004), Nghị quyết
- 37.Ths. Trần Quang Huy (2007), “Các đặc trưng pháp lý của quyền sử dụng đất ở Việt Nam”, Tạp chí Nhà nước và Pháp Luật (10), tr 71-74.
- 38.Ths. Trần Quang Huy (2008),”Sửa đổi bổ sung Luật Đất đai năm 2003”, Tạp chí Luật học (12), tr.14-20.
- 39.Luật Đất đai (1987).
- 40.Luật Đất đai (1993).
- 41.Luật Đất đai (2003).
- 42.Luật Đất đai (2013).
- 43.Luật Hôn nhân và Gia đình (1986).
- 44.Luật Hôn nhân và Gia đình (2000).
- 45.Luật Hôn nhân và Gia đình (2014).
- 46.Luật Nhà ở (2005).
- 47.Luật Nhà ở (2014).
- 48.Tưởng Duy Lượng (2007), “Những khó khăn, vướng mắc khi xác định đã cho hay chưa cho trong trường hợp các con ra ở riêng, bố mẹ giao một số tài sản cho con sử dụng - Một số kiến nghị và hướng giải quyết”, Tạp chí Tòa án nhân dân (7-8).
- 49.Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 6/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai 2013.

- 50.Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.
- 51.Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25-5-2007 quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai.
- 52.Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19-10-2009 về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
- 53.Nghị định số 90/2006/NĐ-CP của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật nhà ở.
- 54.Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 về thi hành Luật Đất đai.
- 55.Nghị quyết số 01/2003/NQ- HĐTP và 02/2004/NQ-HĐTP hướng dẫn giải quyết hậu quả hợp đồng mua bán nhà ở và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.
- 56.Nghị quyết số 125-CP của Chính phủ ban hành ngày 28/06/1971 về tăng cường công tác quản lý ruộng đất.
- 57.Nghị quyết số 1126/2007/NQ-UBTVQH11 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích nông nghiệp.
- 58.PGS. TS. 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.
- 59.TS. Nguyễn Thị Hồng Nhung (2012) “Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản ở Việt Nam” Luận án tiến sĩ Luật học, Đại học Luật Hà nội.

60. Pháp lệnh số 147- LCT ngày 11/9/1972 quy định việc bảo vệ rừng.
61. Quyết định số 188/CP ngày 25 tháng 9 năm 1976 của Hội đồng Chính phủ nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam về chính sách xoá bỏ triệt để tàn tích chiếm hữu ruộng đất và các hình thức bóc lột thực dân, phong kiến ở miền Nam Việt Nam
62. Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 6 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao về công bố án lệ.
63. Ths. Nguyễn Thị Thu Thủy (2004) “Một số vấn đề về quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật Việt Nam”, Luận văn Thạc sĩ luật học, Đại học Luật Hà Nội.
64. Tòa án nhân dân tối cao (2001), Các văn bản về hình sự, dân sự, kinh tế và tố tụng, Hà Nội.
65. Tòa án nhân dân tối cao (2007), Báo cáo tổng kết của ngành Tòa án
66. năm 2008, Hà Nội.
67. Tòa án nhân dân tối cao (2008), Báo cáo tổng kết của ngành Tòa án
68. năm 2009, Hà Nội.
69. Trường Đại học Luật Hà Nội (2008), Giáo trình lịch sử Nhà nước và Pháp luật Việt Nam, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội.
70. Trường Đại học Luật Hà Nội (2008), Giáo trình Luật Đất đai, Nxb Tư pháp, Hà Nội.
71. Trường Đại học Luật Hà Nội (2009), Giáo trình Luật Dân sự Việt Nam Tập I, II, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội.
72. Trường Đại học Luật Hà Nội (2009), Giáo trình Luật Hôn nhân và Gia đình, Nxb Tư pháp, Hà Nội.
73. Từ điển Luật học, Nhà xuất bản Từ điển bách khoa và Nhà xuất bản Tư pháp, năm 2006.

- 74.TS. Nguyễn Quang Tuyền (2003), “Đăng ký bất động sản và vai trò của Nhà nước trong hoạt động đăng ký bất động sản ở Việt Nam”, Tạp chí Luật học (8).
- 75.số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004, Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình.
- 76.Việt Nam”, Tạp chí Tòa án nhân dân.