

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

Trương Đức Hoàng

**GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN
NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TỪ THỰC TIỄN XÉT XỬ
CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẾN CẦU
TỈNH TÂY NINH**

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

HÀ NỘI - 2018

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

Trương Đức Hoàng

**GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN
NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TỪ THỰC TIỄN XÉT XỬ
CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẾN CẦU
TỈNH TÂY NINH**

Chuyên ngành: Luật kinh tế

Mã số: 8.38.01.07

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC:

TS. TRẦN QUANG HUY

HÀ NỘI - 2018

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan luận văn thạc sĩ: “Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ thực tiễn xét xử của Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh” là do chính tôi thực hiện.

Toàn bộ các tài liệu, cơ sở pháp lý, các dẫn chứng số liệu được tôi sử dụng để phục vụ cho việc nghiên cứu luận văn đều do tôi tự tìm hiểu bằng kinh nghiệm trong nghề nghiệp và đảm bảo độ chính xác theo yêu cầu của một luận văn khoa học.

Tây Ninh, ngày tháng năm 2018

Tác giả luận văn

Trương Đức Hoàng

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
Chương 1 NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ TRANH CHẤP VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI TÒA ÁN NHÂN DÂN	7
1.1. Mọi số vấn đề lý luận chung về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	7
1.1.1 Các khái niệm: Quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	7
1.1.1.1. Khái niệm quyền sử dụng đất.....	7
1.1.1.2. Khái niệm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	12
1.1.2. Khái niệm và đặc điểm của tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.	15
1.1.3. Nguyên nhân và hậu quả của tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.	19
1.1.3.1. Nguyên nhân của tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	19
1.1.3.2. Hậu quả của tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	22
1.2. Những vấn đề lý luận về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua hoạt động xét xử của Tòa án nhân dân	23
1.2.1. Khái niệm giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua hoạt động xét xử của Tòa án nhân dân.....	23
1.2.2. Các nguyên tắc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua hoạt động xét xử của Tòa án nhân dân.....	25
1.3. Cơ sở pháp lý của giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân.....	28

Chương 2 THỰC TIỄN GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẾN CẦU, TỈNH TÂY NINH	34
2.1. Thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh	34
2.2. Tranh chấp do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện về hình thức và nội dung.....	35
2.2.1. Tranh chấp do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện về hình thức.....	35
2.2.1.1 Nhận xét tranh chấp do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện về hình thức.....	43
2.2.1.2 Nhận xét tranh chấp do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện về hình thức.....	50
2.2.2. Tranh chấp do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện về nội dung	51
2.2.2.1 Nhận xét tranh chấp do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện về nội dung.....	56
Chương 3 CÁC GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TỪ GÓC NHÌN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT.....	58
3.1. Một số hạn chế và giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	58
3.1.1. Một số hạn chế, vướng mắc phát sinh trong quá trình giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu trong thời gian qua.....	58
3.1.2. Một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân.....	64
KẾT LUẬN	73
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

BLDS	Bộ luật dân sự
BLTTDS	Bộ luật tố tụng dân sự
HĐXX	Hội đồng xét xử
LĐĐ	Luật Đất đai
LDS	Luật dân sự
NXB	Nhà xuất bản
QSD	Quyền sử dụng
QSĐĐ	Quyền sử dụng đất
TAND	Tòa án nhân dân
UBND	Ủy ban nhân dân
VKS	Viện kiểm sát

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Tranh chấp về bất động sản nói chung và về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng ở nước ta hiện nay đang là vấn đề hết sức phức tạp, ảnh hưởng đến sự phát triển kinh tế đất nước và ổn định xã hội. Nguyên nhân của các tranh chấp, cơ chế giải quyết tranh chấp có bảo vệ được kịp thời và chính xác quyền lợi hợp pháp của các bên tham gia giao dịch hay không là những vấn đề rất quan trọng và phải được thực hiện phù hợp với các quy định của pháp luật.

Vấn đề nghiên cứu tìm hiểu về các quy định pháp luật hiện hành cũng như đi sâu vào phân tích, đánh giá những vướng mắc từ thực tiễn xét xử là nội dung quan trọng để góp phần hoàn thiện cơ chế giải quyết tranh chấp này hiện nay là TAND, nhằm bảo vệ được quyền và lợi ích hợp pháp của các bên khi tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Những năm qua, tình hình khởi kiện đối với tranh chấp về đất đai mà đặc biệt là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày càng gia tăng cả tính chất và mức độ phức tạp. Thực tiễn xét xử tại TAND huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh đối với các dạng tranh chấp này ngày càng gia tăng và chiếm tỷ lệ lớn trong các dạng tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhìn chung, ngành TAND đã giải quyết thành công một số lượng lớn các vụ tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chất lượng xét xử ngày càng cao, phần nào bảo vệ được quyền lợi và lợi ích hợp pháp của các bên tranh chấp, Tuy nhiên, cũng phải thừa nhận rằng, vì nhiều lý do khác nhau, nhiều lúc, nhiều nơi hoạt động giải quyết tranh chấp chưa thực sự đem lại hiệu quả mong muốn. Số lượng án bị hủy, sửa ngày càng gia tăng. Thực trạng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu vẫn đang tồn tại, là một vấn đề bức xúc, tình trạng hợp đồng được giao

kết giả tạo, lừa dối nhau, thực hiện chuyển nhượng tài sản không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình, giao kết chuyển nhượng sử dụng đất vi phạm điều cấm của pháp luật, vi phạm về hình thức của hợp đồng, không tuân thủ theo quy định của pháp luật... xâm phạm đến quyền lợi và lợi ích cá nhân, lợi ích xã hội, đặc biệt là gây nhiều khó khăn, vướng mắc trong quá trình giải quyết tranh chấp tại Tòa. Bên cạnh đó, việc xác minh hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật vẫn còn bộc lộ nhiều bất cập, các quy định có sự chồng chéo, trái ngược nhau, gây nhiều lúng túng trong việc áp dụng pháp luật để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, điều đó gây ảnh hưởng đến nhận thức đánh giá của cơ quan có thẩm quyền trong quá trình giải quyết tranh chấp.

Qua nghiên cứu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực tiễn áp dụng các quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hiện hành để giải quyết tại TAND nhằm phát hiện ra những hạn chế, thiếu sót, bất cập của hệ thống pháp luật và từ đó đưa ra được những kiến nghị, giải pháp giúp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có những điều chỉnh phù hợp, góp phần tiếp tục hoàn thiện các văn bản pháp luật về đất đai cho phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của đất nước trong điều kiện hội nhập hiện nay. Sự nhận thức đúng đắn, đầy đủ các quy định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là cấp thiết trong hoạt động thực tiễn khi thực hiện pháp luật và vận dụng pháp luật trong hoạt động xét xử của TAND.

Những điều trình bày trên đây chính là lý do của việc chọn đề tài “***Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất - từ thực tiễn xét xử của Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh***” làm luận văn thạc sĩ của học viên.

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Trong thời gian qua, có nhiều công trình nghiên cứu, nhiều bài viết của các nhà khoa học, các chuyên gia trong lĩnh vực đất đai và trong ngành

TAND đề cập đến vấn đề tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai cả khía cạnh lí luận và thực tiễn. Cụ thể: Bài viết *“Các đặc trưng pháp lý của quyền sử dụng đất ở Việt Nam”* của TS. Trần Quang Huy đăng trên tạp chí Nhà nước và Pháp luật số 10/2007; Đề tài cấp bộ năm 2001 của TAND tối cao, do Nguyễn Văn Luận làm chủ nhiệm đề tài *“Tranh chấp đất đai và thẩm quyền giải quyết của TAND”*; bài viết *“Giải quyết tranh chấp đất đai bằng con đường Tòa án qua thực tiễn tại một địa phương”* của Mai Thị Tú Oanh đăng trên tạp chí Nhà nước và pháp luật số 08/2009; Luận văn Thạc sĩ luật học của Phạm Thị Hương Lan (2009), Viện Nhà nước và Pháp luật đề tài *“Cơ sở lý luận và thực tiễn nhằm nâng cao hiệu quả giải quyết các tranh chấp về quyền sử dụng đất tại TAND”*; Luận văn Thạc sĩ luật học của Nguyễn Thị Thu Thảo (2017) đề tài *“Giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất lâm nghiệp từ thực tiễn xét xử của TAND huyện Hoài Ân, tỉnh Bình Định”*; Báo cáo tham luận *“Thực trạng giải quyết tranh chấp đất đai tại TAND – Kiến nghị và giải pháp”* của TS. Nguyễn Văn Cường và cử nhân Trần Văn tăng, Viện khoa học xét xử, TAND tối cao tại hội thảo *“Tình trạng tranh chấp và khiếu kiện đất đai kéo dài: Thực trạng và giải pháp”*, ngày 08-09 tháng 10 năm 2008 tại Buôn Ma Thuột – Đắk Lắk, Luận văn Thạc sĩ luật học của Châu Huế (2003), khoa luật, Đại học quốc gia Hà Nội; *“Tranh chấp đất đai theo luật đất đai 2003”*...

Các công trình, các bài viết nêu trên được tiếp cận, nghiên cứu, nhận định và đánh giá dưới nhiều khía cạnh và ở những mức độ khác nhau về những nội dung có liên quan trực tiếp hoặc gián tiếp đến pháp luật về tranh chấp đất đai và hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai. Tuy nhiên, một công trình nghiên cứu độc lập và riêng về tranh chấp giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đặc biệt lại đặt vấn đề nghiên cứu từ thực tiễn thực thi tại TAND huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh thì đây là công

trình mang tính chuyên biệt và chưa được nghiên cứu trước đây. Vì vậy, đề tài nghiên cứu của tôi vẫn mang ý nghĩa lý luận và thực tiễn sâu sắc.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu của Luận văn

Đề tài “*Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất – từ thức tiễn xét xử của Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh*” có mục đích làm sáng tỏ những vấn đề lý luận và thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua hoạt động xét xử tại TAND huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh. Từ đó đề xuất những giải pháp hoàn thiện pháp luật và tổ chức thực hiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở Việt Nam.

Để đạt được mục đích nói trên, luận văn có các nhiệm vụ sau đây:

- Làm sáng tỏ những vấn đề mang tính lý luận về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua hoạt động xét xử tại TAND. Nghiên cứu các yếu tố chi phối việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại TAND; căn cứ đánh giá hiệu quả và các yếu tố quyết định hiệu quả của việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại TAND.

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

- Nêu phương hướng và đề xuất các giải pháp cụ thể, góp phần hoàn thiện các quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giúp các cơ quan chức năng nói chung và TAND

nói riêng giải quyết tranh chấp này một cách hiệu quả, tránh việc khiếu kiện kéo dài gây ảnh hưởng xấu đến nhiều mặt của đời sống xã hội.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu của luận văn

Luận văn có đối tượng nghiên cứu là: Các văn bản quy phạm pháp luật nội dung về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết tranh chấp này qua các thời kỳ khác nhau; thực tiễn công tác giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại TAND huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh thông qua một số vụ án cụ thể trong những năm gần đây.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

Tác giả sử dụng phương pháp nghiên cứu như:

- Phương pháp duy vật biện chứng, phương pháp duy vật lịch sử Mác – Lênin.

- Phương pháp khảo sát, phương pháp so sánh, phương pháp phân tích logic, phương pháp đánh giá.

- Phương pháp thống kê: nghiên cứu chi tiết các số liệu lưu trữ tại sổ theo dõi thụ lý và giải quyết án dân sự của Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh, tổng số vụ án về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, đồng thời ghi nhận chi tiết nội dung vô hiệu, từ đó xác định tỷ lệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu trên thực tế.

- Phương pháp liệt kê: đưa ra các tranh chấp, đưa ra các chỉ tiêu phân loại hợp đồng vô hiệu cơ bản đang tồn tại.

6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của luận văn

Có thể coi luận văn là công trình nghiên cứu chuyên sâu và toàn diện về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại TAND từ thực tiễn áp dụng pháp luật để xét xử các tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Những kết luận và đề xuất, kiến nghị mà luận văn nêu ra đều có cơ sở khoa học và thực tiễn. Vì vậy, chúng có giá trị tham khảo trong các nghiên cứu, đào

tạo luật học và tài liệu cho cán bộ Tòa án, Viện kiểm sát trong hoạt động thực tiễn.

7. Bố cục của luận văn

Ngoài phần Mở đầu, Kết luận và Danh mục tài liệu tham khảo, luận văn gồm 3 chương:

Chương 1: Những vấn đề lý luận về tranh chấp và giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân.

Chương 2: Thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.

Chương 3: Các giải pháp hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ góc nhìn áp dụng pháp luật.

Chương 1

NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ TRANH CHẤP VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI TÒA ÁN NHÂN DÂN

1.1. Một số vấn đề lý luận chung về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1.1.1 Các khái niệm: Quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1.1.1.1. Khái niệm quyền sử dụng đất

Đất đai là một bộ phận không thể tách rời với lãnh thổ quốc gia. Ngoài ý nghĩa là cơ sở vật chất thì lãnh thổ còn có ý nghĩa đối với việc tồn tại và duy trì một ranh giới quyền lực Nhà nước trong một cộng đồng dân cư nhất định. Không chỉ có vậy, đối với con người, nếu được khai thác, sử dụng hợp lý, đất đai là một tài nguyên vô tận, trở thành một loại tư liệu sản xuất có giới hạn về không gian, diện tích nhưng vô hạn về thời gian sử dụng và khả năng sinh lời. Chính với vậy, nhằm đảm bảo cho việc quản lý và khai thác tối đa các lợi ích mà đất đai mang lại cho con người, pháp luật của nước ta cũng có những quy định chặt chẽ về quyền sử dụng đất của cá nhân, tổ chức, hộ gia đình nhằm xác lập cho những người trực tiếp sử dụng đất phát huy năng lực tự chủ trong quá trình sử dụng đất. Cụ thể:

Hiến pháp 2013 tại Điều 54 của nước ta quy định:

“Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước, được quản lý theo pháp luật.

Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Quyền sử dụng đất được pháp luật bảo hộ”.

Hiện thực hóa quy định của đạo luật gốc, LDD 2013 tại Điều 4 khẳng định rõ hơn quyền sở hữu đất đai. Theo đó, Điều 4 khẳng định: Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Với vai trò chủ sở hữu đại diện, Nhà nước có quyền định đoạt đất đai thông qua hàng loạt các quyền như: Quyền quyết định mục đích, thời hạn, hạn mức sử dụng đất; quyền phân bổ đất đai thông qua các hoạt động giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; thực hiện quản lý nhà nước ở cả phương diện hành chính và kinh tế thông qua việc điều tiết các nghĩa vụ tài chính đối với người sử dụng đất, điều tiết các thu nhập đối với người sử dụng đất và thực hiện quyền giải quyết tranh chấp, bắt đồng, các khiếu nại, tố cáo về đất đai.

Với các quy định cụ thể này là một trong ba quyền năng của quyền sử hữu đó là: Quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt đất đai theo cách tiếp cận truyền thống từ Luật La Mã về quyền sở hữu tài sản. Theo đó, khi một tài sản được xác định thuộc quyền sở hữu của ai thì người đó có quyền được chi phối đối với tài sản đó theo cách riêng của mình để thỏa mãn cho nhu cầu của họ việc tiến hành khai thác, sử dụng tài sản nhằm để hưởng thụ những giá trị do tài sản đó mang lại là một trong những cách thức chi phối của người có quyền sở hữu tài sản, miễn sao trong quá trình thực hiện quyền sử dụng tài sản phục vụ cho lợi ích của mình phải không được vượt khỏi phạm vi pháp luật quy định. Với ý nghĩa đó, quyền sử dụng tài sản là một trong những cách thức thực hiện quyền sở hữu tài sản. Pháp luật Việt Nam cũng tiếp cận quyền sở hữu tài sản từ quan điểm gốc rễ này. Cụ thể, Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 158 cũng đã ra khái niệm về quyền sở hữu: “*Quyền sở hữu bao gồm quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt tài sản của chủ sở hữu theo quy định của pháp luật*”. Từ cơ sở pháp lý nền tảng nêu trên hoàn toàn cho phép chúng ta có cách tiếp cận đối với quyền sở hữu, quyền sử

dụng của những tài sản cụ thể (trong đó có tài sản là đất đai) một cách tương tự. Theo đó, người có quyền sở hữu đối với tài sản là đất đai cũng có ba quyền năng quan trọng: Quyền chiếm hữu đất đai, quyền sử dụng đất đai và quyền định đoạt đất đai. Trong các quyền năng cơ bản nêu trên của chủ sở hữu đối với đất đai thì quyền có vai trò quan trọng và ý nghĩa quyết định việc chuyển hóa đất đai từ một tài sản tự nhiên thuần túy và ở dạng “*tiềm năng*”, “*nguyên thủy*” trở thành tài sản có giá trị và giá trị sử dụng cụ thể để đáp ứng cho nhu cầu của con người và sự phát triển của xã hội, quyền có vai trò thực hiện hóa ý đồ của chủ sở hữu đất đai, làm cho đất đai đó có giá trị về mặt kinh tế đó là quyền sử dụng đất.

Khi xem xét và tiếp cận quyền sử dụng đất trong mối quan hệ với quyền sở hữu đất đai cho chúng ta thấy, quyền sử dụng đất gắn liền với chủ quyền sở hữu và bị chi phối bởi quyền sở hữu đối với đất đai. Ở các nước duy trì chế độ sở hữu tư nhân về đất đai thì quyền sử dụng đất là một quyền năng của quyền sở hữu không thể tách rời quyền sở hữu. Người có quyền sử dụng đất cũng đồng thời là người có quyền sở hữu chính đáng mảnh đất đó. Trong quá trình sử dụng đất và thực hiện các quyền đối với đất, họ cũng đồng thời là người có quyền quyết định số phận pháp lý đối với mảnh thuộc quyền sở hữu của mình. Khác với các nước thực hiện quyền sở hữu tư nhân đối với đất đai nêu trên, ở các nước duy trì chế độ sở hữu Nhà nước hay chế độ sở hữu toàn dân mà Nhà nước là đại diện chủ sở hữu thì quyền sử dụng đất được tiếp cận có phần khác biệt hơn. Theo đó, quyền sử dụng đất vừa mang tính phụ thuộc vào quyền sở hữu đất đai của Nhà nước, được phát sinh trên cơ sở quyền sở hữu của Nhà nước và cũng bị chi phối bởi quyền sở hữu Nhà nước đối với đất đai. Các quyền sử dụng đất của mỗi tổ chức, cá nhân có được xác lập hay không xác lập là phụ thuộc vào quyền sở hữu đất đai của Nhà nước, được phát sinh trên cơ sở quyền sở hữu của Nhà nước và cũng bị chi phối bởi

quyền sở hữu Nhà nước đối với đất đai. Các quyền sử dụng đất của mỗi tổ chức, cá nhân có được xác lập hay không là dựa trên cơ sở chuyển giao hoặc cấp phép của Nhà nước mới có được. Tuy nhiên, trong quá trình khai thác và sử dụng đất ấy, quyền sử dụng đất của mỗi chủ thể lại mang tính độc lập tương đối, chúng được thoát ly ra khỏi quyền sở hữu và trở thành một chế định độc lập trong quan hệ với Nhà nước và chủ thể khác, người có quyền sử dụng đất được Nhà nước xác lập có quyền chủ động khai thác và sử dụng cho các nhu cầu và mục đích khác nhau.

Bằng các quy định về quyền sở hữu đất đai ghi nhận tại Điều 54 Hiến pháp 2013 và Điều 4 LDD năm 2013, Nhà nước đã trao quyền sử dụng đất cho các tổ chức và cá nhân thông qua các hình thức nhận giao đất không thu tiền, giao đất có thu tiền, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất và họ trở thành người có quyền sử dụng đất chứ không phải người có quyền sở hữu đất đai. Khi chuyển giao đất cho người sử dụng đất, tùy thuộc vào các hình thức sử dụng đất khác nhau mà Nhà nước cho phép các chủ thể sử dụng đất khác nhau được hưởng các quyền và thực hiện các nghĩa vụ đối với Nhà nước. Theo từ điển giải thích Luật học thì: *“Quyền sử dụng đất của Nhà nước là quyền khai thác các thuộc tính có ích từ đất để phục vụ cho các mục đích phát triển kinh tế và đời sống xã hội. Nhà nước thực hiện quyền sử dụng đất một cách gián tiếp thông qua việc giao đất cho các tổ chức, cá nhân sử dụng. Các tổ chức, cá nhân này khi sử dụng có nghĩa vụ đóng góp vật chất cho Nhà nước dưới dạng thuế sử dụng đất, tiền sử dụng đất”*. Theo định nghĩa này thì quyền sử dụng đất của Nhà nước không được thực hiện trực tiếp bởi Nhà nước mà gián tiếp thực hiện qua chủ thể là người sử dụng đất, là người được Nhà nước cho phép sử dụng đất thông qua các hình thức pháp lý khác nhau và trao cho họ những quyền và nghĩa vụ pháp lý cụ thể trong quá trình khai thác quyền sử dụng đất. Và như vậy, những giá trị và khả năng sinh lợi của đất,

những thuộc tính có ích trên từng mảnh đất và ở phạm vi toàn bộ đất đai của quốc gia có được khai thác và sử dụng có hiệu quả hay không là tùy thuộc vào Người sử dụng đất – người trực tiếp thực hiện quyền sử dụng đất theo ý đồ của Nhà nước. Tuy nhiên không phải bất kỳ chủ thể nào cũng có thể trở thành chủ thể sử dụng đất, cũng đương nhiên có quyền sử dụng đất, mà quyền đó phụ thuộc vào sự cho phép của Nhà nước với tư cách là chủ sở hữu. Đến đây có thể thấy rằng quyền sử dụng đất vừa mang tính phụ thuộc (nếu xem xét chúng với ý nghĩa một trong ba quyền năng của chủ sở hữu) và vừa mang tính độc lập (nếu xem xét chúng với ý thức là quyền khai thác trực tiếp các giá trị của đất của từng chủ thể sử dụng đất cụ thể). Tuy không đồng nhất giữa quyền sở hữu đất đai và quyền sử dụng đất nhưng quyền sở hữu đất đai được chủ sở hữu đất đai chuyển giao cho người sử dụng đất thực hiện và trở thành một loại quyền tài sản thuộc về người sử dụng đất. Về điểm này, PGS.TS. Phạm Duy Nghĩa cho rằng: *“Phải thừa nhận quyền sử dụng đất của cá nhân và tổ chức là quyền tài sản tư, cần được Nhà nước tôn trọng và bảo hộ. Điều đó không có nghĩa là phải thay đổi sở hữu về đất đai. Sáng tạo ra khái niệm quyền sử dụng đất cả người Việt Nam và người Trung Quốc dường như đã tạo ra một khái niệm sở hữu kép, một khái niệm sở hữu đa tầng: Đất đai thuộc sở hữu của toàn dân, song quyền sử dụng đất đai thuộc về cá nhân hoặc tổ chức”*.

Như vậy, chủ thể thực hiện quyền sử dụng đất với tư cách là chủ thể sử dụng đất chứ không phải với tư cách chủ sở hữu. Với tư cách là người đại diện chủ sở hữu, Nhà nước thống nhất quản lý đất đai thông qua các quyền năng được pháp luật ghi nhận và đảm bảo thực hiện, đó là: Quyền chiếm hữu, quyền sử dụng, quyền định đoạt. Tuy nhiên, không phải tự bản thân nhà nước trực tiếp chiếm hữu, sử dụng đất đai để khai thác những thuộc tính vốn có của đất mà Nhà nước giao cho người sử dụng đất sử dụng tức là giao cho người

sử dụng đất một trong 3 quyền năng của mình trong đó quyền sử dụng. Nằm trong tay quyền sử dụng đất diện tích đất mà nhà nước giao cho, bên cạnh quyền sử dụng đất ổn định, lâu dài, người sử dụng đất còn được thực hiện giao dịch quyền sử dụng đất của mình như chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, góp vốn...bằng giá trị quyền sử dụng đất nhằm đảm bảo quyền lợi thiết thực cho mình. Để đảm bảo các quyền trên của người sử dụng đất được thực hiện trên thực tế, pháp luật nước ta cũng xác lập tiền đề và điều kiện để quyền sử dụng đất của mỗi người dân được đảm bảo. Từ đây, chế định về quyền sử dụng đất được hình thành.

Từ những phân tích trên ta có khái niệm: ***Quyền sử dụng đất là những khả năng của một chủ thể được thực hiện hoặc được hưởng những quyền nhất định khi khai thác và sử dụng đất để phục vụ cho các nhu cầu khai thác của đời sống xã hội. Những quyền đó được pháp luật ghi nhận và bảo đảm thực hiện trên thực tế.***

1.1.1.2. Khái niệm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một hình thức cơ bản của chuyển quyền quyền sử dụng đất. Giáo trình LDD đưa ra khái niệm chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng cách nêu lên bản chất của quan hệ chuyển nhượng, theo đó, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là việc người sử dụng đất (gọi là bên chuyển quyền sử dụng đất) thỏa thuận việc chuyển giao quyền sử dụng đất cho người được chuyển nhượng (gọi là bên nhận quyền sử dụng đất) và người đó phải trả cho bên chuyển quyền sử dụng đất một khoản tiền tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất. Người chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập từ việc chuyển quyền sử dụng đất. Mục tiêu của quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất là người sử dụng đất chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mình cho người khác để thu về một lợi ích vật chất có giá trị là tiền. Thông qua đó mà tìm cho đất đai những người chủ đích

thực, có đủ vốn, kinh nghiệm quản lý và năng lực sản xuất kinh doanh. Điều này phù hợp với quy luật mang tính tất yếu khách quan của nền kinh tế thị trường về những giao dịch đối với một tài sản có giá trị. Mặt khác, theo quy định tại Điều 689 BLDS 2005 về hình thức chuyển quyền sử dụng đất được thực hiện thông qua hợp đồng trừ trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất. Hay nói cách khác hợp đồng là hình thức bắt buộc khi thực hiện quan hệ chuyển quyền sử dụng đất nói chung và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng.

Như vậy, hiểu theo cách chung nhất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thể biểu hiện là một loại hình về đất đai thông qua hợp đồng, theo đó, người sử dụng đất tự nguyện chấm dứt quyền sử dụng đối với một diện tích đất nhất định, chuyển giao nó cho người khác và nhận lại một khoản tiền nhất định từ người nhận quyền sử dụng đất tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng phải diễn ra theo quy định của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nội hàm của khái niệm này được làm rõ qua đặc trưng cơ bản là sự hình thành, tồn tại và phát triển với sự hình thành, tồn tại và phát triển của chế độ sở hữu Nhà nước về đất đai.

Xét về mặt lịch sử thì khái niệm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ mới xuất hiện từ khi có chế độ sở hữu toàn dân về đất đai được ghi nhận lần đầu tiên ở nước ta tại Điều 19 Hiến pháp năm 1980. Vì vậy, khái niệm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nước ta luôn được đặt trong mối quan hệ mật thiết với chế độ sở hữu toàn dân về đất đai mà Nhà nước là người đại diện là chủ sở hữu; các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân chỉ được coi là chủ thể sử dụng đất và được Nhà nước thừa nhận có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các chủ thể này do Nhà nước quy định cả điều kiện lẫn cách thức, trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như quyền và nghĩa vụ của

các bên tham gia quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì những lý do khác nhau mà người có quyền sử dụng đất (do Nhà nước giao, cho thuê đất hoặc thừa nhận việc sử dụng đất hợp pháp) không có khả năng hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất nữa, khi đó mục đích của họ là chuyển nhượng cho người khác thực sự có nhu cầu sử dụng để thu lại cho mình một khoản lợi ích vật chất nhất định và bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ chấm dứt quan hệ sử dụng đất với nhà Nhà nước, đồng thời tạo điều kiện cho bên nhận chuyển nhượng và Nhà nước thiết lập một quan hệ mới về sử dụng đất. Việc chấm dứt hay thiết lập quyền sử dụng đất nói trên phải thông đại diện chủ sở hữu đối với đất đai đó là Nhà nước. Nhà nước, với vai trò vừa là người đại diện chủ sở hữu về đất đai, vừa là người quản lý việc sử dụng đất đã đưa ra những quy định rất chặt chẽ, để việc chấm dứt hay thiết lập các quan hệ luôn luôn được thực hiện theo một vòng trật tự nhất định. Điều này thể hiện ở một số điểm như sau:

Thứ nhất: Các bên tham gia quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải thỏa mãn các điều kiện nhất định do Nhà nước quy định. Việc Nhà nước đưa ra những điều kiện xuất phát từ tính chất quan trọng của hành vi chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong quan hệ hợp đồng chuyển nhượng, bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất chấm dứt quan hệ quyền sử dụng đất, vì vậy phải đặt ra trong một số hoàn cảnh, lý do nhất định mới được chuyển nhượng. Ngược lại, mặc dù người nhận chuyển nhượng tự họ bỏ ra một khoản tiền tương ứng với giá trị của thửa đất nhằm mục đích thiết lập quyền sử dụng đất với thửa đất đó nhưng để đảm bảo việc sử dụng đất có hiệu quả, tránh hiện tượng đầu cơ đất đai hoặc không khai thác hết tiềm năng của đất, Nhà nước quy định điều kiện cho cả bên nhận chuyển nhượng.

Thứ hai: Điều kiện chuyển nhượng đối với từng loại đất khác nhau là khác nhau. Việc Nhà nước đưa ra điều kiện chuyển nhượng đối với từng loại

đất xuất phát từ lợi ích, tầm quan trọng của từng loại đất. Nhìn chung, điều kiện chuyển nhượng sử dụng đất đặt ra đối với đất nông nghiệp, lâm nghiệp để trồng rừng có phần chặt chẽ hơn so với các loại đất khác, nó xuất phát từ ý nghĩa, vai trò của loại đất này đối với quá trình sản xuất ra của cải cho xã hội, nhất là ở nước ta nền sản xuất chủ yếu và quyết định đến dự ỏn định kinh tế chính là nông nghiệp.

Thứ ba: Người chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có nghĩa vụ nộp thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mục đích của Nhà nước đưa ra quy định này là điều tiết thu nhập của người chuyển nhượng quyền sử dụng đất phát sinh thông qua việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác. Ngoài ra, người nhận chuyển nhượng phải nộp lệ phí trước bạ và lệ phí địa chính theo quy định của pháp luật.

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

1.1.2. Khái niệm và đặc điểm của tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tranh chấp đất đai nói chung và tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng là hiện tượng bình thường diễn ra trong đời sống xã hội và chúng đã tồn tại ở mọi thời kỳ lịch sử. Tuy nhiên, tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ thực sự tăng mạnh và phức tạp kể từ khi đất nước bước sang nền kinh tế thị trường. Nhà nước quản lý xã hội thông qua hệ thống pháp luật, chính sách thuế, đất đai được thừa nhận có giá trị, quyền sử dụng đất được tham gia giao dịch trên thị trường và bị chi phối bởi các quy luật của thị trường.

Hiện tượng tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất luôn xảy ra phổ biến, diễn biến phức tạp, nhất là những thời kỳ thị trường bất động sản phát triển sôi động, các giao dịch nhà đất tăng cao, lợi nhuận mang lại cho các nhà đầu tư từ các giao dịch này lớn cũng đã kéo theo những hệ lụy như: Vì mục đích tối thượng là lợi nhuận nên các chủ thể tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã bất chấp pháp luật thực hiện các giao dịch trái với các qui định của pháp luật. Biểu hiện của hàng loạt các sai phạm trong việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải kể đến là: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được công chứng, chứng thực và đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; chủ thể tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đủ điều kiện hoặc không được phép thực hiện giao dịch; đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất không đủ điều kiện theo quy định của pháp luật để giao dịch. Bên cạnh đó, quá trình thực hiện hợp đồng do một trong các bên không thực hiện hoặc thực hiện không đúng các cam kết, các thỏa thuận trong hợp đồng... Tất cả các biểu hiện của những sai phạm trên là nguyên nhân làm phát sinh các mâu thuẫn, các bất đồng và dẫn đến tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thể được biểu hiện ở nhiều dạng khác nhau: Về chủ thể, về đối tượng, về giá cả, về phương thức thanh toán... song chúng đều phản ánh một bản chất chung đó là những bất đồng, mâu thuẫn và xung đột về quyền và nghĩa vụ của các bên khi tham gia ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xung đột đó có thể được biểu hiện trực tiếp giữa bên chuyển nhượng với bên nhận chuyển nhượng, nhưng cũng có thể là xung đột liên quan tới lợi ích của người thứ ba khi họ cho rằng, một bên trong quan hệ chuyển nhượng không thực hiện đúng và đầy đủ các cam kết, các thỏa thuận trong hợp đồng, làm phương hại tới quyền và lợi ích chính đáng của

phía bên kia hoặc chủ thể khác có liên quan. Thông thường, đối với những mâu thuẫn, bất đồng mà giá trị hoặc lợi ích của cá bên hướng tới không lớn, hậu quả không nặng nề, nguyên nhân của sự xung đột có những tác động khách quan thì chúng có thể được giải quyết có lợi và hài hòa nhất cho các bên. Tuy nhiên, trên thực tế, có những mâu thuẫn, bất đồng mà giá trị của quyền sử dụng đất trong hợp đồng lớn, sự sai phạm của một trong các bên để lại những tổn thất và thiệt hại cho phía bên kia nặng nề...hai bên không thể tìm được tiếng nói chung trong việc giải quyết những mâu thuẫn, xung đột thì tranh chấp là điều tất yếu không tránh khỏi. Và nếu những mâu thuẫn, xung đột này không được giải quyết nhanh chóng, triệt để, quyền và lợi ích của các bên không được giải quyết ổn thỏa, công bằng thì đây là một trong những nguyên nhân gây tác động đến kinh tế, xã hội.

Từ phân tích trên có thể hiểu: ***Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự bất đồng, mâu thuẫn hay xung đột về mặt lợi ích, về quyền và nghĩa vụ giữa các chủ thể tham gia ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.***

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

Thứ nhất: Các chủ thể tranh chấp đất đai là chủ thể quản lý và sử dụng đất, không có quyền sở hữu đối với đất đai. Quyền sử dụng đất của các chủ thể được xác lập dựa trên quyết định giao đất, cho thuê đất của Nhà nước hoặc được Nhà nước trao cho, người sử dụng đất bên cạnh quyền được tiến hành khai thác các giá trị và khả năng sinh lời của đất, họ còn được thực hiện các giao dịch chuyển quyền sử dụng đất, trong đó có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, khi tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xảy ra thì chủ thể tranh chấp trong trường hợp này chỉ là chủ thể có quyền sử dụng đất chứ không phải là chủ thể có quyền sở hữu đất đai.

Thứ hai: Đối tượng của tranh chấp đất đai là quyền quản lý, quyền sử dụng và những lợi ích phát sinh từ quá trình sử dụng đất đai theo quy định của pháp luật. Đất đai là loại tài sản đặc biệt không thuộc quyền sở hữu của các bên tranh chấp mà thuộc quyền sở hữu của Nhà nước. Đối tượng của tranh chấp được biểu hiện dưới dạng quyền - quyền sử dụng đất chứ không phải bản thân đất đai. Điều này hoàn toàn khác biệt với các tranh chấp các tài sản thông thường khác, chúng thuộc quyền sở hữu của chính chủ thể tranh chấp. Đây cũng là yếu tố đặc biệt, chi phối lớn tới quá trình giải quyết tranh chấp đất đai nói chung và giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại TAND nói riêng. Theo đó, việc giải quyết tranh chấp không chỉ hướng tới bảo vệ quyền và lợi ích của các bên tham gia quan hệ mà còn bảo vệ cho chủ thể sở hữu—đó là Nhà nước.

Thứ ba: tranh chấp đất đai không chỉ ảnh hưởng đến lợi ích trực tiếp của các bên tham gia tranh chấp, mà còn phát sinh hậu quả xấu về nhiều mặt như: Có thể gây mất ổn định xã hội, làm mất đoàn kết trong nội bộ nhân dân, gây đình trệ sản xuất, xâm phạm trực tiếp đến lợi ích hợp pháp của các bên tranh chấp. Vì vậy, giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải hướng tới ổn định kinh tế, chính trị, xã hội.

Thứ tư: Tranh chấp đất đai nói chung và tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng ảnh hưởng đến lợi ích, hoạt động quản lý của Nhà nước. Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu đất đai, quản lý đất đai thông qua hệ thống pháp luật như: Hiến pháp, BLDS, LDD, BLTTDS, Luật Thương mại, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Công chứng, Luật Hôn nhân và Gia đình... Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất làm cho những quy định của pháp luật đất đai và chính sách của Nhà nước không được thực hiện một cách triệt để, ảnh hưởng tới trật tự quản lý hành chính mà Nhà nước đã thiết lập.

1.1.3. Nguyên nhân và hậu quả của tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1.3.1. Nguyên nhân của tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xảy ra là hậu quả của những nguyên nhân nhất định. Nó là biểu hiện cụ thể của những mâu thuẫn bất đồng về lợi ích kinh tế của các chủ thể sử dụng đất với nhau. Trong những năm vừa qua tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã diễn ra ở hầu hết các địa phương trong cả nước. Tuy mức độ, tính chất và phạm vi khác nhau nhưng nhìn chung tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã gây ra những hậu quả nặng nề ảnh hưởng đến trật tự, an toàn xã hội. Từ thực tế của hiện tượng tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có thể rút ra một số nguyên nhân chủ yếu sau đây:

Thứ nhất: Do lịch sử để lại: Chiến tranh, sự thay đổi về chế độ sở hữu về đất đai, sự đổi mới về chính sách kinh tế. Đó là những vấn đề lịch sử để lại và hậu quả là ngày hôm nay chúng ta đang phải giải quyết nhiều các tranh chấp về đất đai với tính chất phức tạp, mức độ gay gắt, có những tranh chấp rất khó giải quyết. Chiến tranh đã làm thay đổi chủ thể sử dụng đất, về ranh giới đất đai gây ra những dạng tranh chấp như: Tranh chấp giữa chủ sử dụng trước đây (đi chiến đấu lâu ngày trở về, chạy giặc, chạy nạn...) với những người đang chiếm hữu đất, tranh chấp về ranh giới đất đai do người có đất đi sơ tán, chạy loạn khá lâu... Việc thay đổi chế độ sở hữu về đất đai (từ đất đai thuộc nhiều hình thức sở hữu, trong đó có sở hữu tư nhân trước Hiến pháp năm 1980) đã khiến nhiều những tranh chấp về việc trưng thu, trưng dụng, thu hồi đất xảy ra. Về chính sách kinh tế, các chủ trương hợp tác hóa trong sản xuất nông nghiệp, xây dựng các hợp tác xã đã gây ra không ít các tranh chấp về đất nông nghiệp ở khu vực nông thôn.

Các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai qua các thời kỳ lịch sử do các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khác nhau ban hành không những nhiều về số lượng mà còn có sự không thống nhất, đồng bộ về mặt nội dung. Ví dụ như: Theo Hiến pháp năm 1959 thì ở nước ta có 3 hình thức sở hữu đất đai đó là sở hữu Nhà nước, sở hữu tập thể và sở hữu tư nhân. Do đó, việc mua bán chuyển nhượng đất đai được phép thực hiện, không bị cấm. Thời kỳ sau Hiến pháp năm 1980 cho đến trước khi LDD năm 1993 ra đời, Nhà nước trở thành đại diện duy nhất của chủ sở hữu đối với đất đai. Pháp luật về đất đai nghiêm cấm việc mua bán, chuyển nhượng, phát canh thu tô dưới mọi hình thức. Kể từ khi LDD năm 1993 ra đời và đặc biệt là sau khi LDD năm 2013 có hiệu lực thì đất đai vẫn thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước đại diện chủ sở hữu nhưng người sử dụng đất lại được phép thực hiện đầy đủ các quyền của người sở hữu đối với đất đai mà mình đang sử dụng, quyền sử dụng đất đai trở thành một loại hàng hóa. Chính vì sự thiếu đồng bộ này nên thực tế các quan hệ đất đai nảy sinh qua các thời kỳ là rất phức tạp, khi phát sinh tranh chấp thì không biết phải áp dụng văn bản quy phạm pháp luật nào để giải quyết.

Thứ hai: Sự biến động mạnh mẽ của thị trường bất động sản hơn 10 năm qua cũng là nguyên nhân cơ bản dẫn đến tình trạng tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Điều không thể phủ nhận là lợi nhuận mang lại cho các chủ thể đầu tư trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản là vô cùng hấp dẫn, nhất là giá cả nhà đất trong thời gian qua liên tục tăng cao, thị trường ngày càng sôi động... Sức hút của thị trường bất động sản nói chung và thị trường quyền sử dụng đất nói riêng đã khiến cho không ít người trong giới kinh doanh trong lĩnh vực này bất chấp pháp luật để đầu cơ trục lợi, mua bán, chuyển nhượng đất đai trá hình, gây lũng đoạn thị trường mà biểu hiện cụ thể nhất đó là việc ký thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bất hợp pháp, không tuân

theo các quy định của BLDS, LDD và pháp luật khác có liên quan. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được “che đậy”, “biến tướng” bởi các hình thức trá hình, những “tiểu xảo” tinh vi như: **“hợp đồng vay vốn”**; **“hợp đồng góp vốn”**; **“hợp đồng chuyển nhượng vốn và quyền thực hiện dự án đầu tư”**; **“hợp đồng ủy quyền”**...

Thứ ba: Do sự yếu kém trong quản lý Nhà nước về đất đai: Trước đây việc quản lý đất đai không tập trung, Nhà nước phân công, phân cấp cho quá nhiều ngành có quyền quản lý dẫn đến việc quản lý đất đai thiếu chặt chẽ, chồng chéo nhau, còn nhiều sơ hở. Có thời kỳ, mỗi loại đất do một ngành quản lý. Đất nông nghiệp do ngành nông nghiệp quản lý. Đất lâm nghiệp do ngành lâm nghiệp quản lý. Đất chuyên dùng, thuộc ngành nào ngành ấy quản lý dẫn đến tranh chấp giữa chủ sử dụng đất nông nghiệp với chủ sở hữu đất lâm nghiệp, cũng như với chủ sử dụng đất chuyên dùng. Có loại đất do nhiều cơ quan quản lý nhưng cũng có loại không do cơ quan nào quản lý, dẫn đến không nắm được biến động khai thác, sử dụng. Tạo tiền đề cho tranh chấp xảy ra.

Thứ tư: Do ảnh hưởng của nền kinh tế thị trường: Việc kinh tế phát triển mạnh mẽ, công nghiệp hóa, hiện đại hóa đã về đến cả những vùng nông thôn đã mang lại không ít đổi thay cho bộ mặt đất nước. Tuy nhiên, bên cạnh những tác động tích cực của cơ chế thị trường vẫn còn không ít những vấn đề khiến ta phải suy nghĩ. Một trong số đó là tình trạng tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang có chiều hướng tăng mạnh. Giá đất leo thang, “sốt đất” cục bộ diễn ra liên tục. Chỉ cần một con đường mới mở, một dự án phát triển công nghiệp chuẩn bị được triển khai lập tức giá đất khu vực đó tăng lên gấp nhiều lần. Người nông dân đua nhau “đổi đất thành vàng”. Có những thửa đất trước đây hầu như không ai ngó ngang gì đến nay trở thành tâm điểm của mọi sự chú ý. Nói tóm lại, tranh chấp hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ảnh hưởng của cơ chế thị trường là một vấn đề mà chúng ta sẽ phải đối mặt và giải quyết không chỉ trong một năm, hai năm mà là trong rất nhiều năm nữa.

Ngoài những nguyên nhân trên thì công tác tuyên truyền phổ biến pháp LDD chưa được coi trọng làm cho nhiều văn bản pháp LDD của Nhà nước chưa được phổ biến sâu rộng trong nhân dân. Do đó, một bộ phận nhân dân ý thức pháp luật chưa cao, chưa tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất trái pháp luật hoặc vi phạm các quy định về thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diễn ra khá phổ biến. Trong cơ chế thị trường quyền sử dụng đất là tài sản có giá trị cao nên nhiều người lợi dụng kẽ hở, lách luật, đòi lại nhà đất đã bán... cũng là một trong những nguyên nhân làm cho các tranh chấp đất đai phát sinh và trở nên gay gắt.

1.1.3.2. Hậu quả của tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Thứ nhất: Về mặt kinh tế: Khi các tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xảy ra trước hết nó ảnh hưởng đến tâm lý, thời gian, tiền bạc các bên tranh chấp. Tiếp đó, nó ảnh hưởng đến hoạt động của các cơ quan Nhà nước. Các cơ quan Nhà nước phải duy trì một bộ máy không nhỏ để giải quyết các tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Điều này gây tốn kém cho cả Nhà nước và nhân dân. Bên cạnh đó các tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thể làm ngưng trệ các hoạt động sản xuất kinh doanh, làm thiệt hại đến lợi ích của các bên, lợi ích Nhà nước và lợi ích của xã hội.

Thứ hai: Về mặt chính trị: Các tranh chấp phát sinh có thể gây ảnh hưởng xấu, gây mất ổn định tình hình kinh tế, xã hội, làm giảm hiệu quả thực hiện các đường lối, chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước. Hiện nay,

các tranh chấp xảy ra nếu không được giải quyết kịp thời, triệt để thì có thể gây mất lòng tin trong nhân dân đối với Đảng và Nhà nước ta.

Thứ ba: Về mặt xã hội: Các tranh chấp này sẽ là nguyên nhân gây nên rạn nứt trong mối quan hệ tình cảm giữa cha-mẹ, vợ-chồng, anh-em. Lợi ích kinh tế có thể làm lu mờ các chuẩn mực đạo đức xã hội, trong nhiều trường hợp có thể dẫn đến việc vi phạm pháp hình sự của các bên, kéo theo hàng loạt các phức tạp khác.

Như vậy, khi đánh giá tác động của tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các mặt của đời sống kinh tế - xã hội, chúng ta càng thấy được mức độ nghiêm trọng của các tranh chấp đất đai cũng như tính cấp bách trong việc giải quyết có hiệu quả các tranh chấp này nhằm ổn định xã hội, tạo đà phát triển cho nền kinh tế của đất nước bởi: *“Dân có giàu thì nước mới mạnh”*.

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

1.2.1. Khái niệm giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua hoạt động xét xử của Tòa án nhân dân

Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một hiện tượng thường xảy ra trong đời sống xã hội và ở mọi thời kỳ lịch sử. Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoạt động của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhằm giải quyết các bất đồng, mâu thuẫn của hai hay nhiều bên trong quan hệ hợp đồng chuyển nhượng trên cơ sở pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tranh chấp. Qua việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các quan hệ hợp đồng được điều chỉnh phù hợp với lợi ích của Nhà nước, làm cho những quy định của pháp luật đất đai được thực hiện trong cuộc sống.

Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực chất là cơ quan Nhà nước có thẩm quyền dùng những cách thức phù hợp trên cơ sở pháp luật nhằm giải quyết những bất đồng, mâu thuẫn trong nội bộ nhân dân, phục hồi các quyền và lợi ích hợp pháp cho bên bị xâm hại, đồng thời buộc bên vi phạm phải gánh chịu hậu quả pháp lý do hành vi của họ gây ra, góp phần tăng cường pháp chế trong lĩnh vực chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hay nói cách khác, *“Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là việc vận dụng đúng đắn các quy định của pháp luật vào giải quyết các mâu thuẫn, bất đồng của các chủ thể tham gia quan hệ pháp luật hợp đồng chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng.”*

Trong quan hệ pháp luật hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc giải quyết tranh chấp là một trong những biện pháp quan trọng để pháp luật đất đai phát huy được vai trò trong đời sống xã hội. Để nâng cao chất lượng, hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, góp phần thực hiện cải cách hành chính, cải cách tư pháp, phù hợp với thực tiễn và các quy định của pháp luật, đảm bảo đúng với tinh thần của nghị quyết Hội nghị lần thứ 6 của Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XI về chính sách và pháp luật đất đai trong thời kỳ công nghiệp hóa hiện đại hóa đất nước, trên cơ sở kế thừa và phát triển các quy định của LDD năm 1993, 2003 và LDD năm 2013 đã sửa đổi, bổ sung những quy định mới về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, LDD năm 2013 đã quy định các tranh chấp đất đai có thể được giải quyết thông qua ba phương thức: Hòa giải, Giải quyết bởi cơ quan hành chính và Giải quyết bằng TAND.

TAND là cơ quan Nhà nước có chức năng giải quyết tranh chấp. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của TAND được LDD năm 2013 quy định rõ ràng và theo hướng ngày càng mở rộng thẩm quyền. Đây là xu hướng chung rất phù hợp với thực tiễn. Theo

khoản 1,2 Điều 203 LDD năm 2013 thì TAND không chỉ giải quyết các tranh chấp đất đai mà người sử dụng đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này và tranh chấp về tài sản gắn liền đất mà còn giải quyết cả trường hợp các đương sự không có giấy chứng nhận hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 thì đương sự được lựa chọn một trong hai cơ quan giải quyết đó là UBND cấp có thẩm quyền hoặc TAND có thẩm quyền.

Như vậy, việc quy định thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai trong đó có quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của TAND trong LDD năm 2013 là phù hợp, thể hiện được bản chất quan hệ pháp luật và đáp ứng được phần lớn yêu cầu của thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong giai đoạn hiện nay.

Từ các phân tích trên, có thể hiểu: “*Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua hoạt động xét xử của cơ quan TAND là hoạt động của hệ thống TAND các cấp nhằm giải quyết những bất đồng, mâu thuẫn giữa các chủ thể tham gia ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các chủ thể khác có liên quan, thông qua đó đảm bảo và khôi phục quyền và lợi ích cho người bị xâm hại, đồng thời truy cứu trách nhiệm pháp lý đối với hành vi vi phạm pháp luật về đất đai*”.

1.2.2. Các nguyên tắc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua hoạt động xét xử của Tòa án nhân dân

Nguyên tắc giải quyết tranh chấp được hiểu là hệ thống các quan điểm, tư tưởng chỉ đạo có tác dụng định hướng trong suốt quá trình giải quyết tranh chấp. Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại TAND phải tuân theo một số nguyên tắc cơ bản sau:

Một là: Nguyên tắc bảo đảm đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thực hiện vai trò đại diện chủ sở hữu: Đất đai thuộc sở hữu toàn dân có nghĩa là, đất đai không thuộc quyền sở hữu riêng của một tổ chức hay cá nhân nào. Các tổ chức, cộng đồng dân cư, hộ gia đình và cá nhân chỉ là chủ thể của quyền sử dụng đất. Vì vậy, khi giải quyết tranh chấp đất đai nói chung và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng, các cơ quan TAND phải đảm bảo quyền sở hữu toàn dân về đất đai mà Nhà nước với vai trò là chủ sở hữu đại diện, tôn trọng các quan điểm chỉ đạo, các phán quyết của hệ thống cơ quan nhà nước có thẩm quyền với tư cách là đại diện chủ sở hữu. Đây là nguyên tắc pháp lý xuyên suốt trong quá trình quản lý và sử dụng đất, phản ánh đặc trưng của quyền sở hữu toàn dân với đất đai. Do vậy, khi giải quyết các tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các cơ quan có thẩm quyền phải nghiêm chỉnh chấp hành nguyên tắc này và coi đó là cơ sở để giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hai là: Nguyên tắc bảo đảm lợi ích của người sử dụng đất, nhất là lợi ích kinh tế, khuyến khích tự hòa giải trong nội bộ quần chúng nhân dân: Thực hiện nguyên tắc này, có nghĩa là hoạt động giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thể hiện được tư tưởng đổi mới trong quá trình Nhà nước điều hành các quan hệ xã hội về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trên thực tế, bất cứ cá nhân, tổ chức nào khi tham gia vào một quan hệ dân sự đều mong muốn đạt được một lợi ích nhất định, trong quan hệ pháp luật hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng vậy, vấn đề lợi ích luôn là vấn đề cốt lõi, luôn là mối quan tâm hàng đầu của các bên, nếu lợi ích của người nhận chuyển nhượng và người chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được đảm bảo thì việc sử dụng đất không thể đạt được hiệu quả mong muốn. Do vậy, khi giải quyết các tranh chấp, mâu thuẫn về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, điều đầu tiên cần phải chú ý là giải

quyết hài hòa lợi ích kinh tế giữa các bên. Đây cũng là điểm mấu chốt để giải quyết các tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, theo quy định của pháp luật hiện hành, trước khi đưa các tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ra giải quyết tại các cơ quan có thẩm quyền, nhất thiết các tranh chấp này đã phải qua thủ tục hòa giải và pháp luật khuyến khích các bên tự thương lượng hòa giải. Có thể nói, đây là giải pháp hữu hiệu để giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nó vừa tiết kiệm thời gian, tiền của, thể hiện rõ nhất ý chí của các bên, lại vừa giảm được áp lực cho các cơ quan giải quyết tranh chấp.

Ba là: Nguyên tắc giải quyết tranh chấp phải nhằm mục đích ổn định tình hình kinh tế, xã hội: Khi tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phát sinh nhiều sẽ gây tác động lớn đến các mặt của đời sống kinh tế xã hội, gây nên sự căng thẳng trong các mối quan hệ xã hội, tạo ra gánh nặng cho các cơ quan giải quyết tranh chấp. Vì vậy, việc gắn việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với việc tổ chức lại sản xuất, tạo điều kiện cho lao động ở nông thôn có việc làm phù hợp với quá trình chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất và cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hóa–hiện đại hóa đất nước sẽ giúp phát triển các hoạt động sản xuất kinh doanh, từng bước ổn định và cải thiện đời sống nhân dân. Yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải gắn với việc tổ chức lại sản xuất, tạo điều kiện cho ai giỏi nghề gì thì làm nghề đó, chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất theo hướng thâm canh, tăng vụ trên cơ sở không ngừng cải tạo đất đai, bố trí lại cơ cấu sản xuất hàng hóa theo nhu cầu của thị trường. Với ý nghĩa to lớn đó, khi giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chúng ta phải triệt để thực hiện nguyên tắc này.

Ngoài những nguyên tắc cơ bản trên, khi giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chúng ta còn phải tuân thủ một số nguyên

tắc khác như: Thực hiện đúng việc phân định thẩm quyền giải quyết tranh chấp; bảo vệ các giao dịch đã thiết lập theo nguyên tắc tuân thủ pháp luật, tôn trọng truyền thống, lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp pháp của người khác; tôn trọng tự do ý chí, tự do thỏa thuận, thiện chí, trung thực và nguyên tắc pháp chế; thông qua hoạt động xét xử loại việc này giáo dục pháp luật cho các đương sự và những người khác; thực hiện nghị quyết của Đảng cộng sản Việt Nam.

1.3. Cơ sở pháp lý của giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân

Trong thời gian qua, các văn bản pháp luật bước đầu tạo cơ sở pháp lý quan trọng cho TAND và Ủy ban nhân dân các cấp trong việc giải quyết các tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, cũng không thể phủ nhận rằng, thực trạng hệ thống pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nước ta còn nhiều thiếu sót, bất cập, văn bản quy phạm pháp luật thì nhiều nhưng thiếu thống nhất, có nhiều văn bản chồng chéo nhau làm cho thực tiễn áp dụng pháp luật vào việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngành TAND gặp nhiều khó khăn, vướng mắc, nhiều lúc không biết áp dụng văn bản nào để giải quyết và việc áp dụng pháp luật để giải quyết các tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các cấp tòa, giữa các địa phương thiếu thống nhất.

Tiếp tục hoàn thiện các văn bản pháp luật về đất đai cho phù hợp với điều kiện kinh tế-xã hội của đất nước là việc làm vô cùng cần thiết và ý nghĩa trong giai đoạn hiện nay.

Nói đến trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại TAND chính là nói đến pháp luật về hình thức. Để giải quyết các tranh chấp phát sinh trong đời sống xã hội, trong đó có các tranh

chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các văn bản pháp luật về hình thức là những văn bản không thể thiếu. Luật hình thức là văn bản pháp lý quan trọng, là cơ sở để áp dụng luật nội dung vào giải quyết các tranh chấp nói chung.

Một trong những văn bản tổ tụng quan trọng quy định về trình tự, thủ tục, thẩm quyền của TAND trong việc giải quyết các tranh chấp đó là Pháp lệnh thủ tục giải quyết các vụ án dân sự, được Hội đồng Nhà nước ký ban hành ngày 07/12/1989. Về thẩm quyền giải quyết tranh chấp của TAND, Điều 10 Pháp lệnh quy định: “TAND có thẩm quyền giải quyết những việc tranh chấp về quyền sở hữu, về hợp đồng, về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng hoặc những tranh chấp khác về quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp LDS giữa công dân với nhau, giữa công dân với pháp nhân, giữa pháp nhân với nhau; Những việc về quan hệ hôn nhân và gia đình...; Những việc khác do pháp luật quy định”. Điều 13 quy định: “Tranh chấp về bất động sản thì do TAND nơi có bất động sản bị tranh chấp giải quyết”.

Theo thời gian xã hội thay đổi về mọi mặt, kể cả sự thay đổi của luật nội dung trong đó có BLDS, LDD. Pháp lệnh thủ tục giải quyết các vụ án dân sự sau một thời gian dài áp dụng đã có những điểm không còn phù hợp. Pháp lệnh thủ tục giải quyết các vụ án dân sự bị bãi bỏ, ngày 15/6/2004 BLTTDS được Quốc hội khóa XI thông qua tại kỳ họp thứ 5 sau một thời gian thi hành thì được sửa đổi bổ sung vào năm 2011 và tới ngày 25/11/2015 BLTTDS 2015 được Quốc hội khóa XIII thông qua và đang được áp dụng. Nếu như Pháp lệnh thủ tục giải quyết các vụ án dân sự chỉ nêu chung chung các vụ tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND thì BLTTDS nêu rất cụ thể những vụ việc tranh chấp thuộc thẩm quyền của TAND, trong đó có tranh chấp về hợp đồng dân sự và tranh chấp liên quan đến đất đai. Cụ thể, BLTTDS quy định chi tiết thẩm quyền, trình tự, thủ tục xét xử tranh chấp đất

đai. Theo đó, Khoản 9 Điều 26 BLTTDS 2015, nêu rõ tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai theo quy định của pháp luật về đất; tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng rừng theo quy định của luật bảo vệ và phát triển rừng. Tranh chấp đất đai là một trong những tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND. Vấn đề phân chia thẩm quyền giữa Tòa án nhân dân các cấp và cùng cấp được quy định tại Điều 35, Điều 36, Điều 37, Điều 38, Điều 39, Điều 40, Điều 41 BLTTDS. Trong BLTTDS cũng điều chỉnh chi tiết về trình tự, thủ tục sơ thẩm tranh chấp đất đai.

Quy định của hệ thống TAND làm rõ thêm cơ chế thực hiện giải quyết tranh chấp đất đai của TAND. Theo đó việc giải quyết tranh chấp đất đai được thực thi bởi các cấp TAND trong hệ thống bao gồm: (1) TAND tối cao; (2) TAND cấp cao (3) Các TAND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; (4) Các TAND huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh. Cùng với đó, BLTTDS cũng quy định rõ về quy trình và thủ tục nộp đơn khởi kiện và thủ tục giải quyết tranh chấp dân sự nói chung, trong đó có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng. Cụ thể:

- Điều 191 BLTTDS quy định về thủ tục nhận và xử lý đơn khởi kiện: Trong thời hạn 3 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đơn khởi kiện, Chánh án TAND phân công một thẩm phán xem xét đơn khởi kiện và trong 5 ngày làm việc, kể từ ngày được phân công, Thẩm phán phải xem xét đơn khởi kiện và có một trong các quyết định sau: Yêu cầu sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện; tiến hành thủ tục thụ lý vụ án theo thủ tục thông thường hoặc thủ tục rút gọn nếu vụ án có đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục rút gọn quy định tại khoản 1 Điều 317 BLTTDS 2015; chuyển đơn khởi kiện cho TAND có thẩm quyền và thông báo cho người khởi kiện nếu vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND khác; trả lại đơn khởi kiện cho người khởi kiện nếu vụ việc đó không thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND.

- Điều 195 BLTTDS quy định về thụ lý vụ án: Sau khi nhận đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ kèm theo, nếu xét thấy vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND thì Thẩm phán phải thông báo ngay cho người khởi kiện biết để họ đến TAND làm thủ tục nộp tiền tạm ứng án phí trong trường hợp họ phải nộp tiền tạm ứng án phí; thẩm phán dự tính số tiền tạm ứng án phí, ghi vào giấy báo và giao cho người khởi kiện để họ nộp tiền tạm ứng án phí. Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận được giấy báo của TAND về việc nộp tiền tạm ứng án phí, người khởi kiện phải nộp tiền tạm ứng án phí và nộp cho TAND biên lai thu tiền tạm ứng án phí; thẩm phán thụ lý vụ án khi người khởi kiện nộp cho TAND biên lai thu tiền tạm ứng án phí; trường hợp người khởi kiện được miễn hoặc không phải nộp tiền tạm ứng án phí thì Thẩm phán phải thụ lý vụ án khi nhận được đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ kèm theo.

Thời hạn chuẩn bị xét xử đối với các tranh chấp dân sự là 4 tháng kể từ ngày thụ lý và 2 tháng đối với các yêu cầu việc dân sự. Nếu vụ án có tính chất phức tạp hoặc có trở ngại khách quan thì được quyền gia hạn nhưng không được vượt quá 2 tháng đối với vụ án và 1 tháng đối với yêu cầu dân sự (Pháp lệnh thủ tục giải quyết các vụ án dân sự không quy định về thời hạn chuẩn bị xét xử).

Hòa giải được quy định thành một điều riêng biệt và trở thành nguyên tắc bắt buộc trong quá trình giải quyết các tranh chấp tại TAND, trừ những vụ án không được hòa giải hoặc không tiến hành hòa giải được. Việc hòa giải cũng phải tuân theo nội dung và trình tự do BLTTDS quy định.

Nếu các bên thỏa thuận được với nhau về toàn bộ những vấn đề cần phải giải quyết trong vụ án thì TAND lập biên bản hòa giải thành và hết thời hạn bảy ngày, kể từ ngày lập biên bản hòa giải thành mà các bên đương sự không thay đổi ý kiến thì TAND ra quyết định công nhận sự thỏa thuận đó. Nếu các

bên không thỏa thuận được với nhau thì TAND đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung.

Như vậy, cơ sở pháp lý về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua hoạt động xét xử tại TAND được điều chỉnh tổng hợp bởi pháp luật đất đai, pháp luật tố tụng dân sự và pháp luật về hệ thống TAND.

Kết luận chương 1

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

Hậu quả của tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được nhìn nhận trên các phương diện: Kinh tế, chính trị, xã hội. Qua đó nhận thấy được mức độ nguy hại của các tranh chấp đất đai cũng như tính cấp bách trong việc giải quyết có hiệu quả các tranh chấp này nhằm ổn định xã hội, tạo đà phát triển cho nền kinh tế của đất nước.

2. Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua hoạt động xét xử tại TAND là giải quyết mâu thuẫn, bất đồng giữa các chủ thể tham gia ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trên cơ sở đó phục hồi các quyền hợp pháp của bên bị xâm hại, đồng thời truy cứu trách nhiệm pháp lý đối với hành vi vi phạm pháp luật về đất đai. Hoạt động xét xử của TAND phải tuân thủ các nguyên tắc nhất định nhằm đem lại công bằng cho bên bị xâm hại và lợi ích chung của xã hội.

3. Pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó là những văn bản pháp luật được áp dụng để giải quyết các tranh chấp phát sinh trong quá trình ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất mà cơ quan giải quyết là TAND. Hệ thống pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hoạt động xét xử của TAND là một mảng pháp luật rộng bao gồm nhiều mảng pháp luật chuyên ngành, chúng được điều chỉnh trực tiếp bởi những quy phạm pháp luật trong LDD, BLTTDS và những quy định cụ thể của hệ thống TAND.

Chương 2

THỰC TIỄN GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẾN CẦU, TỈNH TÂY NINH

2.1. Thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh

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

Theo thống kê của TAND huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh thì từ ngày 01/10/2012 đến ngày 30/9/2017 TAND huyện đã thụ lý các vụ việc dân sự như sau:

- Năm 2013: tổng số thụ lý 263 vụ việc dân sự, trong đó có 13 vụ tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chiếm tỷ lệ 4,9%.
- Năm 2014: tổng số thụ lý 189 vụ việc dân sự, trong đó có 14 vụ tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chiếm tỷ lệ 7,4%.
- Năm 2015: tổng số thụ lý 182 vụ việc dân sự, trong đó có 10 vụ tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chiếm tỷ lệ 5,5%.
- Năm 2016: tổng số thụ lý 179 vụ việc dân sự, trong đó có 15 vụ tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chiếm tỷ lệ 8,4%.
- Năm 2017: tổng số thụ lý 191 vụ việc dân sự, trong đó có 19 vụ tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chiếm tỷ lệ 9,9%.

Qua số liệu nêu trên cho thấy các vụ việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do TAND huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh thụ lý và giải quyết ngày càng nhiều, chiếm tỷ lệ lớn trong tổng số các loại vụ việc,

nhiều vụ việc phức tạp, liên quan tới nhiều lĩnh vực khác như: Tín dụng, ngân hàng, ủy quyền... gây nhiều khó khăn, vướng mắc cho quá trình giải quyết, nhiều vụ việc phức tạp, gây tốn nhiều thời gian, công sức và tiền bạc cho cán bộ TAND cũng như các đương sự.

Qua quá trình trực tiếp tham gia hoạt động xét xử các án dân sự nói chung và các án về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng trên địa bàn huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh, học viên nhận thấy các tranh chấp dạng này được biểu hiện ở những nội dung cơ bản, cụ thể sau đây:

2.2. Tranh chấp do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện về hình thức và nội dung

2.2.1. Tranh chấp do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện về hình thức

Về nguyên tắc, hình thức của hợp đồng do các bên thỏa thuận. Nhưng đối với một số loại hợp đồng do tầm quan trọng của nó pháp luật quy định hình thức bắt buộc của loại hợp đồng đó mà khi giao kết hợp đồng các bên phải tuân thủ. Luật pháp có quy định đối với loại hợp đồng vi phạm điều kiện hình thức, TAND dành một thời gian nhất định để các bên hoàn tất hình thức theo quy định của pháp luật. Nếu hết thời hạn quy định mà hình thức của hợp đồng vẫn bị vi phạm thì TAND tuyên hợp đồng vô hiệu theo BLDS 2005 và BLDS 2015 có bổ sung một số trường hợp ngoại trừ. Trên thực tế, hợp đồng vi phạm hình thức có thể do các bên thiếu sự hiểu biết về pháp luật. Có thể vì trốn tránh việc nộp thuế mà các bên bỏ qua việc tuân thủ hình thức này. Do đó nhiều trường hợp một trong các bên đã lợi dụng sơ hở về hình thức để xin hủy hợp đồng. Vì vậy, khi xét xử hợp đồng vi phạm điều kiện hình thức, các TAND luôn tính đến yếu tố tự nguyện của các chủ thể khi giao kết hợp đồng nhất là khi hợp đồng được hoàn thành trên thực tế, hoặc gần như đã hoàn thành trên thực tế. Điều này nhằm mục đích bảo vệ lợi ích chính đáng của các bên trong hợp đồng.

Ví dụ 1: Bản án số:..../2017/DS-ST Ngày 25-8-2017 của TAND huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh về Tranh chấp về hợp đồng dân sự cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Khen và ông Lâm Văn Tỷ.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu Hương.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty cổ phần đầu tư xây dựng thương mại và dịch vụ Ngọc Oanh.

Nội dung vụ án: Vào ngày 20-9-1994, bà Khen, ông Tỷ có vay của bà Hương số tiền: 10.000.000 (mười triệu) đồng và có ký giấy hẹn nợ nhưng đến nay vẫn chưa trả tiền.

Vào ngày 14-5-1994, bà Phạm Thị Khen và ông Lâm Văn Tỷ có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Thị và các con là: Anh Lâm Văn An, chị Lâm Thị Thanh Mai, anh Lâm Phương Nam, chị Lâm Thị Diễm, anh Lâm Phương Vũ và chị Lâm Thanh Trúc một phần đất ruộng có diện tích: 4.884 m²; thửa đất số: 110, 111, 116, 117, 118 và 119; tờ bản đồ số:7. Địa chỉ thửa đất: tại ấp Thuận Tây, xã Lợi Thuận, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00640QSDĐ/G1 ngày 15/12/1993 do ông Lâm Văn Dòn, sinh năm: 1944 (chết ngày 17/3/1993) đứng tên. Phần đất có tứ cận: Đông giáp: Bà Bung; Tây giáp: Năm Điều; Nam giáp: Kênh; Bắc giáp: Tư Dòn; Giá chuyển nhượng: 3.500.000 (ba triệu năm trăm ngàn) đồng.

Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì hai bên không có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo pháp luật quy định, nhưng có viết giấy tay và hai bên cùng ký tên.

Khoảng năm 1996-1997, bà Khen có giao cho bà Hương phần đất ruộng có diện tích: 4.884 m² nhưng không thỏa thuận rõ đây là hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do hai bên không

có cung cấp được chứng cứ và cũng không có giấy tờ gì để chứng minh. Đồng thời, giao dịch dân sự này chỉ có bà Hương và bà Khen biết, không có người làm chứng và dẫn đến phát sinh tranh chấp.

Nhận định của HĐXX:

1. Về tố tụng: Công ty cổ phần đầu tư xây dựng thương mại và dịch vụ Ngọc Oanh do ông Đỗ Thành Tám là người đại diện theo pháp luật; Ông Võ Tùng Quân là Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn; bà Thị, anh An, chị Mai, anh Nam, chị Diễm, anh Vũ và chị Trúc tuy vắng mặt nhưng Tòa án đã tiến hành đúng và đầy đủ thủ tục để bảo đảm cho việc xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của BLTTDS.

2. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 03-2-2015 của Hội đồng định giá huyện Bến Cầu có kết quả như sau:

Tài sản tranh chấp là đất ruộng có diện tích: 4.884 m² (do đạc thực tế 5.227,9 m²); thửa đất số: 110, 111, 116, 117, 118 và 119; tờ bản đồ số: 7. Địa chỉ thửa đất: tại ấp Thuận Tây, xã Lợi Thuận, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00640QSDĐ/G1 ngày 15/12/1993 do ông Lâm Văn Dòn, sinh năm: 1944 (chết ngày 17/3/1993) đứng tên.

Đất trị giá: 4.884 m² x 240.000 đồng/m² = 1.172.160.000 đồng;

Đất trị giá: 5.227,9 m² x 240.000 đồng/m² = 1.254.696.000 đồng;

Tại phiên tòa cũng như quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đều thống nhất giá trị tài sản đã định giá vào ngày 03-02-2015 là phù hợp với giá trị đất tại thời điểm xét xử. Do đó, căn cứ Điều 104 của BLTTDS, HĐXX chấp nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự về việc tự thỏa thuận giá trị tài sản tranh chấp.

3. Xét thấy, việc giao dịch dân sự vay tài sản 10.000.000 đồng giữa bà Khen, ông Tỷ và bà Hương, ông Lân vào ngày 20-9-1994 là có thật, các bên

đương sự đều thừa nhận chữ ký, chữ viết trong giấy tay do bà Hương lưu giữ là đúng. Đồng thời, bà Khen, ông Tỷ cũng như bà Hương, ông Lân đều xác nhận tại thời điểm xét xử thì bên bà Khen, ông Tỷ chưa trả lại tiền cho bà Hương, ông Lân.

4. Xét yêu cầu khởi kiện của bà Khen, ông Tỷ về việc tranh chấp về hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất diện tích 4.884 m² cho bà Hương, ông Lân với số tiền: 10.000.000 đồng, thấy rằng: Ngày 20-9-1994, bà Khen, ông Tỷ nợ của bà Hương, ông Lân số tiền: 10.000.000 đồng, tiền lãi 10%/tháng, có trả tiền lãi 02 tháng là 2.000.000 đồng thì không trả tiền lãi nữa. Như vậy, nếu tính từ ngày trả tiền lãi sau cùng là ngày 20-11-1994 đến khi cầm cố quyền sử dụng đất cho bà Hương khoảng cuối năm 1996, đầu năm 1997 là hơn 02 năm, thì tiền lãi phát sinh sẽ gấp hơn tiền nợ gốc là 02 lần. Do đó, nếu bà Khen có cầm cố quyền sử dụng đất cho bà Hương thì phải tính cả tiền nợ gốc và nợ lãi là hơn 30.000.000 đồng. Đồng thời, khi cầm cố quyền sử dụng đất thì giá trị đất khi chuyển nhượng của bà Thị là 3.500.000 đồng, đến khi cầm cố cho bà Hương là 10.000.000 đồng, thì giá trị đất đã gấp gần 03 lần khi chuyển nhượng. Mặt khác, việc cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Khen và bà Hương không có ông Tỷ và ông Lân cùng tham gia thỏa thuận và hai bên cũng không làm bằng văn bản, bà Khen cũng không có đủ các quyền của người sử dụng đất, do đất của bà Thị và các con bà Thị là người hưởng thừa kế của ông Dòn đã chết. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Khen, ông Tỷ về việc tranh chấp về hợp đồng dân sự cầm cố quyền sử dụng đất đối với bà Hương, ông Lân.

5. Xét yêu cầu phản tố của bà Hương, ông Lân về việc yêu cầu bà Khen, ông Tỷ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích: 4.884 m² thấy rằng: Bà Hương, ông Lân được bà Khen giao quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền sử

dụng đất, hai bên không làm hợp đồng hoặc giấy tay để làm chứng cứ và không có người làm chứng. Do đó, bà Hương, ông Lân cho rằng ông, bà đã chuyển nhượng diện tích: 4.884 m² với giá 17,5 chỉ vàng 24 kr 98% là không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, căn cứ thực tế bà Hương, ông Lân là người đang quản lý, sử dụng đất đang tranh chấp; căn cứ lời khai của bà Thị và các con của bà Thị; căn cứ hợp đồng vay tài sản ngày 20-9-1994 giữa bà Khen, ông Tỷ và bà Hương, ông Lân. Ngoài số tiền bà Khen, ông Tỷ nợ bà Hương, ông Lân 10.000.000 đồng thì hai bên không có giao dịch dân sự nào khác. Đồng thời, bà Khen, ông Tỷ đều thừa nhận nợ và chưa trả nợ số tiền này. Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Khen, ông Tỷ và bà Hương, ông Lân là có thật. Giá thỏa thuận của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là số tiền nợ gốc 10.000.000 đồng và nợ lãi phát sinh kèm theo. Nhưng do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa tuân thủ theo đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật, nên hợp đồng bị vô hiệu. Do hợp đồng bị vô hiệu nên các bên đương sự hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại. Do đó, bà Khen, ông Tỷ được giao lại quyền sử dụng đất thì phải trả lại cho bà Hương, ông Lân số tiền tương ứng 50 % của giá trị quyền sử dụng đất và còn phải trả tiền trị giá đất chênh lệch khi giao đất.

6. Xét về lỗi của các bên đương sự, thấy rằng: Tại thời điểm giao dịch, phần đất tranh chấp do ông Lâm Văn Dòn đứng tên quyền sử dụng đất, nhưng bà Khen, ông Tỷ đứng ra thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất cho bà Hương, ông Lân là vi phạm quy định về Luật Đất đai, nên lỗi của cả bà Khen, ông Tỷ và bà Hương, ông Lân. Vì vậy, mỗi bên phải chịu trách nhiệm 50% của giá trị hợp đồng.

- Về căn cứ mức bồi thường được tính như sau:

Diện tích chênh lệch của bà Hương, ông Lâm được hưởng: $5.227,9 \text{ m}^2 - 4.884 \text{ m}^2 = 343,9 \text{ m}^2 \times 240.000 \text{ đồng} = 82.536.000 \text{ đồng}$;

Diện tích đất tranh chấp trị giá: $4.884 \text{ m}^2 \times 240.000 \text{ đồng/m}^2 = 1.172.160.000 \text{ đồng}$;

Xác định lỗi mỗi bên 50% trị giá đất là: $1.172.160.000 \text{ đồng} : 2 = 586.080.000 \text{ đồng}$;

Như vậy, bà Khen, ông Tỷ phải trả lại cho bà Hương, ông Lâm các khoản gồm: $10.000.000 \text{ đồng} + 82.536.000 \text{ đồng} + 586.080.000 \text{ đồng} = 678.616.000 \text{ đồng}$. Bà Khen, ông Tỷ được nhận lại diện tích đất $5.227,9 \text{ m}^2$;

7. Đối với hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Thị và các con đối với bà Phạm Thị Khen, ông Lâm Văn Tỷ nếu có phát sinh tranh chấp thì tách ra giải quyết trong vụ kiện khác.

8. Đối với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng thương mại và dịch vụ Ngọc Oanh được Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh ra Quyết định số 232/QĐ-CT, ngày 10-6-2004 và giao $1.909.976 \text{ m}^2$ cho Công ty cổ phần Ngọc Oanh để đầu tư xây dựng cụm Công nghiệp số 1 tại Khu kinh tế Cửa khẩu Mộc Bài, nhưng Công ty cổ phần đầu tư xây dựng thương mại và dịch vụ Ngọc Oanh chưa thỏa thuận bồi thường cho các hộ dân có đất nằm trong quy hoạch. Như vậy, Công ty cổ phần đầu tư xây dựng thương mại và dịch vụ Ngọc Oanh và các bên đương sự có liên quan trong vụ án này, nếu có phát sinh tranh chấp thì tách ra giải quyết trong vụ kiện dân sự khác.

9. Về án phí: Bà Phạm Thị Khen, ông Lâm Văn Tỷ phải chịu tiền án phí của yêu cầu tranh chấp về hợp đồng dân sự cầm cố quyền sử dụng đất và của các khoản tiền phải trả gồm: $10.000.000 \text{ đồng}$; $82.536.000 \text{ đồng}$; $586.080.000 \text{ đồng}$, tổng cộng: $678.616.000 \text{ đồng}$ và tiền chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản theo pháp luật quy định.

Bà Nguyễn Thị Thu Hương, ông Tạ Công Lĩnh phải chịu tiền án phí của yêu cầu tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 50 % của trị giá tài sản tranh chấp là 586.080.000 đồng.

Công ty cổ phần đầu tư xây dựng thương mại và dịch vụ Ngọc Oanh, bà Lê Thị Thị, anh Lâm Văn An, chị Lâm Thị Thanh Mai, anh Lâm Phương Nam, chị Lâm Thị Diễm, anh Lâm Phương Vũ, chị Lâm Thanh Trúc không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Quyết định của HĐXX: Áp dụng Điều 73; Khoản 1 Điều 147 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự (năm 2011); Điều 27 Pháp lệnh số: 10/2009/PL-UBTVQH ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Quốc hội khoá X về án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng Điều 121; Điều 127; Điều 134; Điều 137; Điều 401; Điều 410; Điều 697; Điều 698 và Điều 699 của Bộ luật dân sự (năm 2005); Điều 122; Điều 131, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của BLDS (năm 2015);

Áp dụng Điều 188 và Khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai (năm 2013).

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Khen, ông Lâm Văn Tỷ về tranh chấp về hợp đồng dân sự cầm cố quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị Thu Hương, ông Tạ Công Lĩnh;

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thu Hương, ông Tạ Công Lĩnh về tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Phạm Thị Khen, ông Lâm Văn Tỷ.

3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Khen, ông Lâm Văn Tỷ và bà Nguyễn Thị Thu Hương, ông Tạ Công Lĩnh.

3.1. Buộc bà Nguyễn Thị Thu Hương, ông Tạ Công Lĩnh giao trả lại cho bà Phạm Thị Khen, ông Lâm Văn Tỷ phần đất ruộng có diện tích: 4.884 m² (đo đạc thực tế 5.227,9 m²) ; thửa đất số: 110, 111, 116, 117, 118 và 119; tờ bản đồ số: 7. Địa chỉ thửa đất: tại ấp Thuận Tây, xã Lợi Thuận, huyện Bến

Cầu, tỉnh Tây Ninh. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00640QSDĐ/G1 ngày 15/12/1993 do ông Lâm Văn Dòn, sinh năm: 1944 (chết ngày 17/3/1993) đứng tên.

Đất trị giá: $5.227,9 \text{ m}^2 \times 240.000 \text{ đồng/m}^2 = 1.254.696.000 \text{ đồng}$ (một tỷ hai trăm năm mươi bốn triệu sáu trăm chín mươi sáu ngàn) đồng;

3.2. Buộc bà Phạm Thị Khen, ông Lâm Văn Tỷ trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu Hương, ông Tạ Công Lân số tiền: 678.616.000 (sáu trăm bảy mươi tám triệu sáu trăm mười sáu ngàn) đồng.

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị Thu Hương, ông Tạ Công Lân có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Phạm Thị Khen, ông Lâm Văn Tỷ không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng bà Phạm Thị Khen, ông Lâm Văn Tỷ còn phải trả cho bà Nguyễn Thị Thu Hương, ông Tạ Công Lân số tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4. Đối với hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Thị, anh Lâm Văn An, chị Lâm Thị Thanh Mai, anh Lâm Phương Nam, chị Lâm Thị Diễm, anh Lâm Phương Vũ, chị Lâm Thanh Trúc và bà Phạm Thị Khen, ông Lâm Văn Tỷ nếu có phát sinh tranh chấp thì tách ra giải quyết trong vụ kiện dân sự khác.

5. Đối với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng thương mại và dịch vụ Ngọc Oanh và các bên đương sự có liên quan trong vụ án này, nếu có phát sinh tranh chấp thì tách ra giải quyết trong vụ kiện dân sự khác.

6. Về án phí:

6.1 Bà Phạm Thị Khen, ông Lâm Văn Tỷ phải chịu 31.344.600 (ba mươi một triệu ba trăm bốn mươi bốn ngàn sáu trăm) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm; được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.500.000 đồng theo biên lai thu số: 0005056 ngày 25 tháng 3 năm 2014 của Chi cục thi hành án huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh. Bà Phạm Thị Khen, ông Lâm Văn Tỷ còn phải nộp

28.844.600 đồng (hai mươi tám triệu tám trăm bốn mươi bốn ngàn sáu trăm) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

6.2 Bà Nguyễn Thị Thu Hương, ông Tạ Công Lân phải chịu 27.643.200 (hai mươi bảy triệu sáu trăm bốn mươi ba ngàn hai trăm) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm; được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng theo biên lai thu số: 0005302 ngày 23 tháng 9 năm 2014 của Chi cục thi hành án huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh. Bà Nguyễn Thị Thu Hương, ông Tạ Công Lân còn phải nộp 27.443.200 đồng (hai mươi bảy triệu bốn trăm bốn mươi ba ngàn hai trăm) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

6.3 Công ty cổ phần đầu tư xây dựng thương mại và dịch vụ Ngọc Oanh, bà Lê Thị Thị, anh Lâm Văn An, chị Lâm Thị Thanh Mai, anh Lâm Phương Nam, chị Lâm Thị Diễm, anh Lâm Phương Vũ, chị Lâm Thanh Trúc không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

7. Về chi phí thu thập chứng cứ: Bà Phạm Thị Khen, ông Lâm Văn Tỷ phải chịu tiền xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 5.421.000 đồng (năm triệu bốn trăm hai mươi một ngàn) đồng tiền tạm ứng chi phí hợp đồng đo đất, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (đã nộp xong).

8. Về quyền kháng cáo đối với bản án: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với người vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ theo BLTTDS quy định.

2.2.1.1 Nhận xét tranh chấp do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện về hình thức

Trong vụ án này tại Quyết định của HĐXX phần 3.1: Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Thu Hương, ông Tạ Công Lân giao trả lại cho bà Phạm Thị Khen, ông Lâm Văn Tỷ phần đất ruộng có diện tích: 4.884m²...

Tuy nhiên, không buộc bà Nguyễn Thị Thu Hương, ông Tạ Công Lĩnh giao trả lại cho bà Phạm Thị Khen, ông Lâm Văn Tỷ giấy Chứng nhận QSDĐ số 00640 QSDĐ/G7 do UBND huyện Bến Cầu cấp ngày 15/12/1993 do ông Lâm Văn Dòn đứng tên là thiếu sót. Bởi lẽ, giấy chứng nhận QSDĐ số 00640 QSDĐ/G7 do bà Phạm Thị Khen, ông Lâm Văn Tỷ giao cho bà Nguyễn Thị Thu Hương, ông Tạ Công Lĩnh giữ.

Phần 3.2: Tòa án buộc bà Phạm Thị Khen, ông Lâm Văn Tỷ trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu Hương, ông Tạ Công Lĩnh số tiền: 678.616.000 đồng là chưa chính xác.

Trong phần nhận định của Tòa án thể hiện: có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Khen, ông Tỷ và bà Hương, ông Lĩnh là có thật. Giá thỏa thuận của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là số tiền nợ gốc 10.000.000 đồng và nợ lãi phát sinh kèm theo. Nhưng do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật, nên vô hiệu. Do hợp đồng vô hiệu nên các bên đương sự hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại.

Xét về lỗi của các bên đương sự, thấy rằng: ... lỗi của cả bà Khen, ông Tỷ và bà Hương, ông Lĩnh. Vì vậy, mỗi bên phải chịu trách nhiệm 50% của giá trị hợp đồng.

Diện tích chênh lệch của bà Hương, ông Lĩnh được hưởng: 82.536.000 đồng.

Diện tích đất tranh chấp trị giá: $4.884\text{m}^2 \times 240.000 \text{ đồng/m}^2 = 1.172.160.000 \text{ đồng}$.

Xác định mỗi bên 50% trị giá đất là: $1.172.160.000 \text{ đồng} : 2 = 586.080.000 \text{ đồng}$.

Như vậy, bà Khen, ông Tỷ phải trả lại cho bà Hương, ông Lĩnh các khoản gồm: $10.000.000 \text{ đồng} + 82.536.000 \text{ đồng} + 586.080.000 \text{ đồng} = 678.616.000 \text{ đồng}$.

Về căn cứ áp dụng: Căn cứ Điều 137 BLDS năm 2005 quy định:

Điều 137. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu

1. *Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.*

2. *Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.*

Căn cứ Điều 131 BLDS năm 2015 quy định: Điều 131. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu

1. *Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.*

2. *Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.*

....

4. *Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.*

....

Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì bà Khen, ông Tỷ phải trả lại cho bà Hương, ông Lân số tiền 10.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại.

Diện tích đất tranh chấp trị giá: $4.884\text{m}^2 \times 240.000 \text{ đồng/m}^2 = 1.172.160.000 \text{ đồng}$.

Do bà Khen ông Tỷ có nhận của bà Hương, ông Lân số tiền 10.000.000 đồng.

Như vậy, bà Khen, ông Tỷ phải trả lại cho bà Hương, ông Lân số tiền 10.000.000 đồng, cho nên lấy giá đã định trừ cho số tiền 10.000.000 đồng. Phần còn lại làm căn cứ bồi thường. ($1.172.160.000 \text{ đồng} - 10.000.000 \text{ đồng} = 1.162.160.000 \text{ đồng}$)

Cho nên, giá trị đất làm căn cứ để xác định bồi thường là: 1.162.160.000 đồng.

Xác định lỗi mỗi bên 50% giá trị đất:

1.162.160.000 đồng: 2 = 581.080.000 đồng.

Như vậy, bà bà Khen, ông Tỷ phải trả lại cho bà Hương, ông Tỷ số tiền 10.000.000 đồng + 82.536.000 đồng+ 581.080.000 đồng= 673.616.000 đồng.

Việc Tòa án buộc bà Phạm Thị Khen, ông Lâm Văn Tỷ trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu Hương, ông Tạ Công Lâm số tiền: 678.616.000 đồng là vi phạm Điều 137 BLDS (năm 2005), Điều 131 BLDS (2015), ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà bà Phạm Thị Khen, ông Lâm Văn Tỷ.

Ví dụ 2: Bản án số:/2017/DS-ST Ngày 11-7-2017 của TAND huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh về việc đòi lại tài sản là Quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Phạm Văn Vũ.

Bị đơn: Ông Phạm Văn Ky.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chị Trần Thị Trê; Ủy ban nhân dân huyện Bến Cầu.

Nội dung vụ án: Diện tích đất anh Vũ tranh chấp với ông Ky bà Cúc, ông Ky cho rằng do ông khai phá và sử dụng từ năm 1978, đến năm 1979 cho bà Xuôi mượn sản xuất một thời gian rồi trả lại nhưng không có chứng cứ chứng minh. Ông Ky cho rằng ông chỉ quản lý thửa 79, không biết thửa 80. Qua những chứng cứ thu thập có trong hồ sơ thể hiện diện tích đất ông Ky quản lý thực tế gồm hai thửa 79 và 80. Đất trên có nguồn gốc của ông 6 Phúc cho bà Vạn Thị Xuôi là mẹ của chị Mạnh Chí Cón và chị Mạnh Thị Nuội. Bà Xuôi ở và sản xuất sau đó bị bệnh nên mới để lại cho chị Cón và chị Nuội sản xuất. Năm 2000 chị Cón về xã Long Chử, huyện Bến Cầu chăm sóc cho bà Xuôi nên cho ông Ky mượn tạm để sản xuất. Năm 2001 bà Xuôi chết, đến năm 2002 thì chị Cón bán đất cho anh Vũ.

Mặt khác, tại biên bản lấy lời khai ngày 29/3/2016 chị Cón cũng xác định bán cho anh Vũ phần đất khoảng 6.000 m², đất có nguồn gốc của ông 6

Phúc cho mẹ chị, mẹ chị sản xuất được một thời gian và được UBND huyện Bến Cầu cấp giấy Chứng nhận QSDĐ. Sau khi mẹ bệnh nên giao đất cho chị và chị Nuội canh tác. Do thấy hoàn cảnh chị khó khăn nên chị Nuội không sử dụng mà ủy quyền lại cho chị. Năm 2000 mẹ chị bệnh nặng, chị về xã Long Chữ chăm sóc cho mẹ, không có thời gian canh tác nên tạm thời cho ông Ky mượn trồng trọt. Năm 2002 chị có hỏi ông Ky mua đất nhưng ông Ky không mua nên chị mới bán cho anh Vũ, ông Ky không có tranh chấp gì. Sau khi anh Vũ mua thì ông Ky có gặp anh Vũ hỏi mượn tạm để trồng trọt nên anh Vũ mới để cho ông Ky sử dụng. Đến ngày 23/6/2017 chị Cón có bảng tường trình cho rằng chị chỉ bán cho anh Vũ thửa 80, không có bán thửa đất nào khác nhưng chị không có chứng cứ gì chứng minh. Căn cứ vào hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ năm 2005 giữa chị với anh Vũ do UBND huyện Bến Cầu cung cấp thể hiện chị đã chuyển nhượng cho anh Vũ các thửa đất trên.

Nhận định của HĐXX:

1. Về thủ tục tố tụng: Chị Mạnh Chí Cón, chị Mạnh Thị Nuội, ông Võ Minh Tâm có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. HĐXX căn cứ Điều 228 của BLTTDS, xét xử vắng mặt chị Cón, chị Nuội, ông Tâm.

2. Ông Ky, chị Cón cho rằng, khi anh Vũ mua đất Nhà nước chưa có làm kênh, sau khi mua đất Nhà nước làm kênh nên chỉ còn 01 phần diện tích nhỏ, anh Vũ cho rằng khi anh mua đất Nhà nước đã làm kênh rồi. Qua chứng cứ thu thập cho thấy phần đất trên bà Xuôi sử dụng và khi ông Vũ mua đất là Nhà nước đã làm kênh rồi nên lời nại của ông Ky, chị Cón không có căn cứ.

3. Tại Công văn số 158/UBND ngày 16/3/2016 của UBND huyện Bến Cầu cung cấp về trình tự cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho anh Vũ như sau: Đất anh Vũ chuyển nhượng trên cơ sở bà Xuôi đã được UBND huyện Bến Cầu cấp giấy nhận QSDĐ số 00243/QSDĐ/G3/ ngày 03 tháng 6 năm 1994 diện tích 10.131m² gồm các thửa 77 diện tích 310 m², thửa 78 diện tích 515

m², thửa 79 diện tích 3.488 m², thửa 80 diện tích 2.188 m² và thửa số 04 diện tích 3.630 m² (thửa này cấp trùng, đã thu hồi nên diện tích còn lại 6.501 m²). Năm 2001 bà Xuỗi chết, sang năm 2002 bà Nuội làm giấy ủy quyền cho bà Cón chuyển nhượng cho anh Vũ. Do đó, anh Vũ được UBND huyện Bến Cầu cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H00052/QSDĐ/439/2003/HĐ - CN ngày 09 tháng 8 năm 2005 diện tích 3.488 m², thửa số 79 và giấy chứng nhận QSDĐ số H00052/QSDĐ/439/2003/HĐ-CN ngày 09/8/2005 diện tích 2.188 m², thửa số 80, tờ bản đồ số 03. Do đó, việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho anh Vũ là đúng đối tượng và đúng trình tự quy định của pháp luật, sau khi cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho anh Vũ thì ông Ky không có khiếu nại gì.

Ngày 16/8/2016 UBND huyện Bến Cầu tiếp tục có Công văn số 630/UBND xác định về trình tự cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Vạn Thị Xuỗi với diện tích 3.488m² thửa số 79, tờ bản đồ số 03 là đúng đối tượng và đúng trình tự quy định của Luật đất đai, vì thời điểm này bà Xuỗi đang sử dụng đất hợp pháp, không ai tranh chấp. Bà Xuỗi đến UBND xã Long Phước xin đăng ký, được Hội đồng xét cấp giấy xã Long Phước xem xét và đề nghị UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà.

Qua xem xét thẩm định thực tế đất tranh chấp, theo bản đồ lưới năm 2000 có diện tích 4.510,2 m² thuộc thửa số 79, 80 (thửa mới 105) và đã được Hội đồng định giá ngày 08/4/2016 trị giá thành tiền là 157.857.000 đồng. Đất có tứ cận: Đông giáp ông Nguyễn Hoàng Dũng; Tây giáp kênh; Nam giáp đường đất; Bắc giáp đất ông Nguyễn Hoàng Dũng. Từ những phân tích trên, có đủ căn cứ buộc ông Ky và bà Cúc trả lại cho anh Vũ.

Việc ông Ky yêu cầu UBND huyện Bến Cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho anh Vũ. HĐXX xét thấy: Đất trên bà Xuỗi sử dụng, đăng ký và được UBND huyện Bến Cầu cấp giấy nhận QSDĐ số 00243/QSDĐ/G3 ngày 03 tháng 6 năm 1994. Sau khi bà Xuỗi chết, chị Nuội làm giấy ủy quyền

cho chị Cón chuyển nhượng cho anh Vũ theo hợp đồng số 439/CN ngày 19/11/2002 nên UBND huyện Bến Cầu cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho anh Vũ đúng theo trình tự thủ tục quy định, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ số H00052/QSDĐ/439/2003/HĐ-CN ngày 09/8/2005 diện tích 3.488 m², thửa số 79 đã cấp cho anh Vũ của ông Ky.

4. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Ông Phạm Văn Ky và bà Vạn Thị Cúc phải chịu 3.000.000 đồng. Anh Vũ đã nộp 3.000.000 đồng, ông Ky bà Cúc có nghĩa vụ trả lại cho anh Vũ 3.000.000 (Ba triệu) đồng.

5. Về án phí: Ông Ky bà Cúc phải chịu theo quy định của pháp luật.

Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Cầu tỉnh Tây Ninh là phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận.

Quyết định của HĐXX: Áp dụng Điều 97, Điều 100, Điều 203 LĐĐ 2013; Điều 256, Điều 688 của BLDS 2005; Khoản 2 Điều 193 của Luật Tổ tụng hành chính; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH10 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 147 BLTTDS 2015.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn Vũ.

Buộc ông Phạm Văn Ky và bà Vạn Thị Cúc trả lại cho anh Phạm Văn Vũ diện tích đất qua đo đạc thực tế 4.510,2 m² thửa số 79 và thửa 80, tờ bản đồ số 03 (thửa mới 105, tờ bản đồ số 9), giấy chứng nhận QSDĐ số H00052/QSDĐ/439/2003/HĐ-CN và giấy chứng nhận QSDĐ số H00053/QSDĐ/439/2003/HĐ-CN ngày 09 tháng 8 năm 2005 do UBND huyện Bến Cầu cấp cho anh Phạm Văn Vũ đứng tên. Đất tọa lạc tại ấp Phước Tây, xã Long Phước, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận: Đông giáp đất ông Nguyễn Hoàng Dũng; Tây giáp kênh; Nam giáp đường đất; Bắc giáp đất ông Nguyễn Hoàng Dũng.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn Ky về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00052/QSDĐ/439/2003/HĐ - CN ngày 09 tháng 8 năm 2005, thửa số 79 do UBND huyện Bến Cầu cấp cho anh Phạm Văn Vũ.

Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Ông Phạm Văn Ky và bà Vạn Thị Cúc phải chịu 3.000.000 đồng. Anh Vũ đã nộp 3.000.000 đồng, ông Ky và bà Cúc có nghĩa vụ trả lại cho anh Vũ 3.000.000 (*Ba triệu*) đồng.

2. Về án phí: Ông Phạm Văn Ky và bà Vạn Thị Cúc phải chịu 7.892.800 đồng và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm cho phần yêu cầu không được chấp nhận. Tổng cộng là 8.192.800 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí ông Ky đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0020710 ngày 17/3/2017 của Chi THADS huyện Bến Cầu. Ông Ky, bà Cúc còn phải nộp tiếp 7.892.800 đồng.

Anh Phạm Văn Vũ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho anh Vũ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.500.000 đồng theo biên lai thu số 0005267 ngày 14/8/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bến Cầu.

2.2.1.2 Nhận xét tranh chấp do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện về hình thức

Trong vụ án này Ông Phạm Văn Ky có đơn yêu cầu “Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Tòa án ra Thông báo thụ lý số 77a/TB-TLVA ngày 17/3/2017, thụ lý giải quyết đối với yêu cầu của ông Phạm Văn Ky.

Tòa án áp dụng khoản 2 Điều 193 của LTTHC, Tuyên: Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn Ky đối với yêu cầu “Hủy giấy chứng nhận QSDĐ”. Vì vậy, ông Phạm Văn Ky phải chịu án phí sơ thẩm hành chính.

Về phần án phí Tòa án không buộc ông Phạm Văn Ky phải chịu án phí sơ thẩm hành chính là vi phạm Điều Điều 29 Luật tổ tụng hành chính; khoản 1 Điều 32 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Về căn cứ áp dụng: Tòa án áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án là chưa đầy đủ và chính xác.

Vì Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án có hiệu lực từ ngày 01/01/2017.

Trong vụ án này đối với Thông báo thụ lý số 77a/TB-TLVA ngày 17/3/2017 đối với yêu cầu của ông Phạm Văn Ky, Tòa án đã thụ lý sau ngày Nghị quyết có hiệu lực pháp luật nên cần áp dụng để tính án phí.

Đối với yêu cầu của anh Phạm Văn Vũ, Tòa án thụ lý ngày 14/8/2014, trước ngày Nghị quyết có hiệu lực pháp luật nên Tòa án căn cứ Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 và Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH làm căn cứ tính án phí đối với yêu cầu của anh Phạm Văn Vũ.

Ngoài ra, căn cứ mở phiên tòa, bản án nêu: “...Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 77/2014/TL-DS ngày 14 tháng 8 năm 2014 về đòi lại tài sản là QSDĐ và hủy giấy chứng nhận QSDĐ...” là chưa chính xác.

Cần phải nêu: vụ án thụ lý số: 77/2014/TL-DS ngày 14 tháng 8 năm 2014 về đòi lại tài sản là QSDĐ và thụ lý số: 77a/TB-TLVA ngày 17/3/2017 về Hủy giấy chứng nhận QSDĐ.

2.2.2. Tranh chấp do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện về nội dung

Ví dụ: Bản án số:/2017/DS-ST Ngày 24-8-2017 của TAND huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh về việc Tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị Béo.

Bị đơn: Công ty cổ phần đầu tư Phi Long (tên gọi cũ: Công ty TNHH Đầu tư Phi Long).

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thanh Vân.

Nội dung vụ án: Ngày 15-01-2003, bà Trần Thị Béo và Công ty cổ phần đầu tư Phi Long có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số:

07/HĐ-MBN/2003 và có lập biên bản giao mặt bằng đất (Mộc) không ghi ngày, tháng, năm 2004, về việc nhận chuyển nhượng lô đất số: C85; diện tích: 76,5 m²; mục đích sử dụng: Thổ cư; Thửa đất số: 314; tờ bản đồ số: 57; thời hạn sử dụng: Lâu dài. Địa chỉ thửa đất tại Khu nhà ở & Công viên ven hồ - khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài, tỉnh Tây Ninh. Trị giá của lô đất là: 166.514.400 đồng, bà Béo đã nộp lần thứ nhất vào ngày 15-01-2003 là: 83.257.200 đồng, tương đương với 50% giá trị hợp đồng; nộp lần thứ hai vào ngày 07-01-2004 là: 67.655.520 đồng, tương đương với 40% giá trị hợp đồng. Số tiền còn lại 10% hai bên thỏa thuận bên mua sẽ giao đủ khi bên bán giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do chờ đợi Công ty cổ phần đầu tư Phi Long quá lâu nhưng không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Béo đã nhiều lần yêu cầu Công ty cổ phần đầu tư Phi Long giải quyết, nhưng Công ty cổ phần đầu tư Phi Long không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Béo. Do đó, bà Béo yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 07/HĐ-MBN/2003 giữa bà Béo và Công ty cổ phần đầu tư Phi Long. Đồng thời, yêu cầu Công ty cổ phần đầu tư Phi Long phải trả lại cho bà Béo số tiền đã nhận là: 150.912.720 đồng và bồi thường thiệt hại hợp đồng bằng hình thức tính lãi 9 %, tính từ ngày 15-01-2003 của số tiền: 83.257.200 đồng và ngày 07-01-2004 của số tiền: 67.655.520 đồng đến ngày xét xử vụ án.

Nhận định của HĐXX:

1. Về tố tụng: Công ty cổ phần đầu tư Phi Long do bà Nguyễn Thị Thanh Vân là người đại diện theo pháp luật. Tại thời điểm xét xử, Công ty cổ phần đầu tư Phi Long có kế hoạch sáp nhập vào Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Văn Hóa Việt tại Thành phố Hồ Chí Minh. Nhưng Công ty cổ phần đầu tư Phi Long chưa được các cơ quan chức năng tại tỉnh Tây Ninh cho phép, do chưa thực hiện nghĩa vụ thuế. Do đó, Công ty cổ phần đầu tư Phi Long do bà

Nguyễn Thị Thanh Vân là người đại diện theo pháp luật phải chịu trách nhiệm dân sự theo pháp luật quy định. Quá trình thụ lý, tổng đạt và đưa vụ án ra xét xử, Công ty cổ phần đầu tư Phi Long không cung cấp chứng cứ, không tham gia giải quyết vụ án, tuy vắng mặt nhưng Tòa án đã tiến hành đúng và đầy đủ thủ tục để bảo đảm cho việc xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của BLTTDS.

2. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 15-6-2017 của Hội đồng định giá huyện Bến Cầu có kết quả như sau:

Phần đất tranh chấp diện tích: 72 m² (ngang 4,5 m, dài 16 m). Đất lô C, số C85, Đường số 28, Khu nhà ở Công viên Ven hồ khu thương mại và đô thị cửa khẩu Mộc Bài – Tây Ninh, thuộc ấp Thuận Tây, xã Lợi Thuận, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh. Phần đất có tứ cận: Đông giáp: Đường nội bộ dài 4,5 m; Tây giáp: Đường nội bộ dài 4,5 m; Nam giáp: Thửa đất C86 dài 16 m; Bắc giáp: Thửa C34 dài 16 m; Phần đất trị giá: 44.640.000 đồng.

3. Xét thấy, việc giao dịch dân sự nêu trên là có thật, các bên đương có ký tên, đóng dấu của Công ty TNHH Phi Long. Quá trình giải quyết vụ án, Công ty cổ phần đầu tư Phi Long không cung cấp chứng cứ và không tham gia giải quyết vụ án.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 07/HĐ-MBN/2003 ngày 15-01-2003 giữa bà Bèo và Công ty cổ phần đầu tư Phi Long là chưa tuân thủ theo đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật, nên hợp đồng bị vô hiệu. Do hợp đồng bị vô hiệu nên các bên đương sự hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại.

4. Xét về lỗi của các bên đương sự, thấy rằng: Tại thời điểm giao dịch, Công ty cổ phần đầu tư Phi Long không được cơ quan chức năng giao quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai quy định, nhưng vẫn đứng ra thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất cho bà Bèo.

Đã thu tiền của bà Bèo đến 90% trị giá của hợp đồng, đến nay vẫn chưa giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Bèo. Đây là lỗi hoàn toàn thuộc về Công ty cổ phần đầu tư Phi Long. Do đó, có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Bèo. Buộc Công ty cổ phần đầu tư Phi Long hoàn trả lại cho bà Bèo số tiền: 150.912.720 đồng và bồi thường thiệt hại hợp đồng.

Về căn cứ bồi thường thiệt hại hợp đồng, tính từ ngày Công ty cổ phần đầu tư Phi Long nhận tiền cho đến nay, nhưng không thực hiện theo thỏa thuận của hợp đồng và Công ty cổ phần đầu tư Phi Long đã vi phạm tại Điều V hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 07/HĐ-MBN/2003 ngày 15-01-2003 giữa bà Bèo và Công ty cổ phần đầu tư Phi Long thì Công ty cổ phần đầu tư Phi Long phải chịu bồi thường theo mức lãi 0,85%/tháng. Tuy nhiên, bà Bèo có yêu cầu bồi thường theo mức lãi 0,75 %/ tháng thấp hơn mức thỏa thuận là 0,85%/ tháng, nên yêu cầu của bà Bèo được chấp nhận.

- Về căn cứ mức bồi thường theo lãi suất 9%/ năm được tính như sau:

+ 83.257.200 đồng x 9 %/năm x 14 năm 07 tháng 09 ngày (tính từ ngày 15-01-2003 đến ngày 24-8-2017) = 104.462.403 đồng.

+ 67.655.520 đồng x 9 %/năm x 13 năm 07 tháng 14 ngày (tính từ ngày 07-01-2004 đến ngày 24-8-2017) = 82.945.666 đồng.

5. Về án phí: Công ty cổ phần đầu tư Phi Long phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không giá ngạch và tiền án phí của số tiền 338.320.789 đồng; tiền chi phí thu thập chứng cứ, định giá tài sản theo pháp luật quy định.

Quyết định của HĐXX: Áp dụng Điều 73; Khoản 1 Điều 147 và Điều 273 của BLTTDS (năm 2011); Điều 27 Pháp lệnh số: 10/2009/PL-UBTVQH ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Quốc hội khoá X về án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng Điều 121; Điều 127; Điều 134; Điều 137; Điều 401; Điều 410; Điều 697; Điều 698 và Điều 699 của Bộ luật dân sự (năm 2005); Điều 122; Điều 131, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của BLDS (năm 2015);

Áp dụng Điều 188 và Khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai (năm 2013).

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Bèo về tranh chấp về hợp đồng dân sự yêu cầu hủy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Công ty cổ phần đầu tư Phi Long.

1.1 Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 07/HĐ-MBN/2003 ngày 15-01-2003 giữa bà Trần Thị Bèo và Công ty cổ phần đầu tư Phi Long. Phần đất có diện tích: 72 m² (ngang 4,5 m, dài 16 m). Địa chỉ thửa đất: Đất lô C, số C85, Đường số 28, Khu nhà ở Công viên Ven hồ khu thương mại và đô thị cửa khẩu Mộc Bài – Tây Ninh.

Trị giá: 44.640.000 (bốn mươi bốn triệu sáu trăm bốn mươi ngàn) đồng.

1.2 Buộc Công ty cổ phần đầu tư Phi Long trả lại cho bà Trần Thị Bèo số tiền đã nhận: 150.912.720 đồng và bồi thường thiệt hại bằng hình thức tính lãi từng lần nhận cho đến ngày xét xử. Cụ thể là:

+ Lần 1: 83.257.200 đồng x 9 %/năm x 14 năm 07 tháng 09 ngày (tính từ ngày 15-01-2003 đến ngày 24-8-2017) = 104.462.403 đồng.

+ Lần 2: 67.655.520 đồng x 9 %/năm x 13 năm 07 tháng 14 ngày (tính từ ngày 07-01-2004 đến ngày 24-8-2017) = 82.945.666 đồng.

Tổng cộng: 338.320.789 (ba trăm ba mươi tám triệu ba trăm hai mươi ngàn bảy trăm tám mươi chín) đồng.

Kể từ ngày bà Trần Thị Bèo có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty cổ phần đầu tư Phi Long không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng Công ty cổ phần đầu tư Phi Long còn phải trả cho bà Trần Thị Bèo số tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Về án phí: Công ty cổ phần đầu tư Phi Long phải chịu 17.116.000 (mười bảy triệu một trăm mười sáu ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trần Thị Bèo không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho bà Trần Thị Bèo 8.200.000 (tám triệu hai trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng

án phí đã nộp theo biên lai thu số: 0020313 ngày 19 tháng 7 năm 2016 của Chi cục thi hành án huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.

Bà Trần Thị Béo không phải chịu tiền xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Buộc Công ty cổ phần đầu tư Phi Long phải trả lại cho bà Trần Thị Béo 1.200.000 (một triệu hai trăm ngàn) đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản do bà Béo đã nộp tạm ứng.

Về quyền kháng cáo đối với bản án: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với người vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ theo BLTTDS quy định.

2.2.2.1 Nhận xét tranh chấp do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện về nội dung

Trong vụ án này xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 07/HĐ-MBN/2003 ngày 15-01-2003 giữa bà Béo và Công ty cổ phần đầu tư Phi Long là chưa tuân thủ theo đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật, nên hợp đồng bị vô hiệu. Do hợp đồng bị vô hiệu nên các bên đương sự hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại. Tại thời điểm giao dịch, Công ty cổ phần đầu tư Phi Long không được cơ quan chức năng giao quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai quy định, nhưng vẫn đứng ra thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất cho bà Béo. Đã thu tiền của bà Béo đến 90% trị giá của hợp đồng, đến nay vẫn chưa giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Béo. Đây là lỗi hoàn toàn thuộc về Công ty cổ phần đầu tư Phi Long.

Kết luận chương 2

Trong những năm gần đây số lượng các vụ tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được TAND huyện Bến Cầu thụ lý, giải quyết ngày càng tăng, nhìn chung TAND đã tuân thủ quy định của Pháp lệnh

thủ tục giải quyết các vụ án dân sự và BLTTDS trong việc giải quyết các tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về cơ bản, TAND huyện Bến cầu đã áp dụng đúng đắn và thống nhất quy định của LDD năm 2013, BLDS và các văn bản pháp luật khác về đất đai, các hướng dẫn của TAND tối cao trong công tác xét xử các vụ án về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đường lối xét xử các tranh chấp về quyền sử dụng đất được TAND tuân thủ và thực hiện tương đối tốt. Chất lượng giải quyết ngày càng cao, góp phần quan trọng vào việc ổn định trật tự, an toàn xã hội, phát triển kinh tế. Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người được Nhà nước giao đất, bảo vệ cáo giao dịch dân sự hợp pháp trong đời sống xã hội. Phần lớn các bản án, quyết định của TAND xét xử các vụ tranh chấp về quyền sử dụng đất có căn cứ pháp luật, phù hợp với hoàn cảnh lịch sử, được nhân dân đồng tình, dư luận xã hội ủng hộ và bảo đảm hiệu lực thi hành.

Bên cạnh những mặt tích cực đã nêu trên, công tác xét xử các vụ tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại TAND cũng bộc lộ những hạn chế nhất định, có một số ít bản án, quyết định của TAND thể hiện chất lượng xét xử chưa tốt, xét xử không đúng thẩm quyền, ra phán quyết không dựa trên cơ sở pháp luật, xác định sai nguồn gốc tài sản tranh chấp, có vụ án phải xét xử đi xét xử lại nhiều lần.

Chương 3

CÁC GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TỪ GÓC NHÌN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT

3.1. Một số hạn chế và giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

3.1.1. Một số hạn chế, vướng mắc phát sinh trong quá trình giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu trong thời gian qua

Với số lượng các tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày càng tăng, tính chất của tranh chấp ngày càng phức tạp...là một trong những áp lực lớn đối với cán bộ TAND trong quá trình giải quyết tranh chấp. Thực tế giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại TAND huyện Bến Cầu trong thời gian qua đã gặp những khó khăn nhất định như:

-Tình trạng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “viết tay” do khó khăn về mặt giấy tờ thủ tục không đáp ứng được, nhưng cả hai bên đều có nhu cầu chuyển nhượng nên họ đã nhấp nhận viết giấy tay, nhận tiền giao đất với nhau còn xảy ra phổ biến. Sau đó, nếu hợp đồng trước chưa được tuân thủ về hình thức, thì khi người nhận chuyển nhượng lại chuyển nhượng cho người khác thì họ không thể làm được hợp đồng theo quy định nữa và lúc này, lại tiếp tục viết giấy tay với nhau và bên nhận chuyển nhượng lần sau được bàn giao toàn bộ bản gốc hợp đồng trước..., khi có đợt kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để tránh thuế và phạt hành chính, các bên làm “tắt” hợp đồng từ bên chuyển nhượng lần đầu sang bên đang trực tiếp sử dụng đất. Vì vậy, khi giá đất lên cao, hoặc người sở hữu chết mà không giải quyết được thừa kế... rất dễ phát sinh tranh chấp và người bị thiệt hại nhiều nhất là

bên nhận chuyển nhượng và nhà nước cũng bị thất thu thuế. Thậm chí có tình trạng “lách luật” như các bên ký hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động trên đất, hay mua bán nhà thực chất căn nhà mới được dựng tạm trên đất để hợp pháp hóa việc chuyển nhượng đất. Sau này khi giá đất lên cao bên bán lại khởi kiện đòi đất vì cho rằng chỉ bán tài sản trên đất, không chuyển nhượng đất.

-Việc quy định không rõ ràng giữa công chứng, chứng thực chữ ký người giao dịch với công chứng, chứng thực về hợp đồng khi đất chuyển nhượng chưa có các giấy tờ hợp pháp theo quy định để được làm thủ tục chuyển nhượng (ví dụ: Đất do người dân khai từ trước năm 1980 nhưng chưa có giấy tờ gì về đất, khi chuyển nhượng các bên viết tay và được trưởng ấp xác nhận chữ ký, rồi Ủy ban nhân dân chứng nhận chữ ký của trưởng ấp... Như vậy không phải là chứng thực về hợp đồng). Nhưng khi cần thiết thì họ vẫn chuyển nhượng và chỉ viết giấy tay giao dịch với nhau, thực hiện hợp đồng giao đất, nhận tiền. Nhiều trường hợp không làm thủ tục mà lại tiếp tục chuyển nhượng cho người khác nhưng cũng chỉ viết giấy tay và giao lại các giấy tờ nhận chuyển nhượng trước đây. Sau đó giá đất lên cao, bên chuyển nhượng không đồng ý làm thủ tục sang tên và bên nhận chuyển nhượng buộc phải khởi kiện ra Tòa và nêu ra rất nhiều lý do để yêu cầu hủy hợp đồng vì không có sự đồng ý của vợ... có khả năng yêu cầu công nhận hợp đồng đã thực hiện xong (đã nhận đất xây dựng nhà ở và đã trả đủ tiền mua), có người khởi kiện yêu cầu TAND buộc bên kia thực hiện giao đất (vì đã trả tiền) và yêu cầu bên bán hoàn tất hợp đồng và sang tên giấy tờ sở hữu cho mình...

Khi giải quyết các tranh chấp này, nếu chỉ có vi phạm về hình thức của hợp đồng, nhiều vụ án TAND áp dụng Điều 134 BLDS 2005, quyết định buộc các bên hoàn tất thủ tục về hình thức hợp đồng trong một thời hạn, quá thời hạn đó mà không thực hiện được thì tuyên bố hợp đồng vô hiệu; khi BLDS

2015 có hiệu lực thì áp dụng Điều 129 để tuyên bố hợp đồng dân sự vô hiệu do vi phạm về hình thức nhưng loại trừ một số trường hợp.

Đây là nhược điểm lớn nhất trong việc xác định hợp đồng vô hiệu về hình thức. Bởi, trên thực tế gần đây có nhiều vụ án, khi có căn cứ xác định hợp đồng chỉ có vi phạm về thức nhưng đã được các bên thực hiện xong thì nhiều bản án đã quyết định công nhận hợp đồng bên mua được làm thủ tục sang tên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Điều này hoàn toàn có lợi cho người dân và đảm bảo nguyên tắc thiện chí, trung thực của hợp đồng nhưng lại không đảm bảo nguyên tắc tuân thủ pháp luật của người dân.

-Việc xác định đúng quyền sử dụng đất và chủ sử dụng đất hợp pháp là hết sức khó khăn, thậm chí bế tắc khi có tranh chấp, phải khởi kiện ra TAND để xác định chủ sử dụng đất hợp pháp là những ai.

Hiện nay tình trạng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị làm giả xảy ra rất nhiều và rất khó khăn để phân biệt được thật, giả; vì vậy tình trạng dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giả để lừa đảo trong giao dịch về quyền sử dụng đất cũng xảy ra rất nhiều. Nhiều khi giao dịch với bên có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, người giao dịch rất ít khi đến văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để kiểm tra tính hợp pháp của giấy chứng nhận và để đối chiếu với thửa đất trên thực tế mình giao dịch. Nhiều thửa đất vẫn “trắng” thông tin về nguồn gốc và đang trực tiếp sử dụng, hoặc thông tin không còn phù hợp nữa. Vì vậy, rất nhiều giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vẫn phải nằm ngoài sự kiểm soát của nhà nước - đại diện cho chủ sở hữu về đất đai theo quy định của Hiến pháp.

-Khó khăn trong việc xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.

Vấn đề xác định thời điểm có hiệu lực pháp luật của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ thời điểm đăng ký hợp đồng hay là đăng ký sang tên quyền sử dụng đất; hành vi đăng ký là hình thức hợp đồng hay là

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

Nếu theo Luật công chứng thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ ngày được công chứng. Tuy nhiên, theo Điều 692 BLDS năm 2005 và Điều 503 BLDS 2015 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Do có hai cách hiểu khác nhau, nên trên thực tế TAND xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm đăng ký sang tên quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, nếu hiểu theo cách này có một vấn đề nảy sinh là nếu sau khi hợp đồng được công chứng hoặc chứng thực mà bên nhận chuyển nhượng (bên có nghĩa vụ làm thủ tục đăng ký sang tên) không đồng ý ký nên không đăng ký sang tên thì trách nhiệm của bên nhận chuyển nhượng như thế nào, có phải bồi thường thiệt hại hoặc được bồi thường thiệt hại hay không.

-Từ thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho thấy, tình trạng hợp đồng không được công chứng hoặc chứng thực rất phổ biến, kể cả hợp đồng được xác lập sau ngày 01/7/2004. Mặc dù, BLDS và LDD đều quy định hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản và có chứng thực, đăng ký.

-Từ thực tiễn còn xảy ra một số hành vi “lách luật” thường gặp trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất như: Giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá thực tế để cùng nhau trốn thuế thu nhập; Thực hiện việc mua bán, chuyển nhượng thông qua hợp đồng ủy quyền; Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cam kết tài sản chuyển nhượng là tài sản duy nhất để được nhà nước miễn thuế thu nhập cá nhân; thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bắc cầu thông qua đối tượng được miễn thuế thu nhập và lệ phí trước bạ; tăng giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng để “rửa tiền” hoặc “rút tiền” của các tổ chức tín dụng thông qua giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất; chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến hành vi lừa đảo thông qua hoạt động cho vay “tín dụng đen”. Những trường hợp này tuy xảy ra nhưng đôi khi tìm chứng cứ chứng minh cho hành vi lách luật để tuyên hợp đồng vô hiệu gặp nhiều khó khăn. Bởi vấn đề vướng mắc chính trong những trường hợp này là do khung hình phạt pháp lý của pháp luật nước ta vẫn còn có những kẽ hở nhất định.

Nguyên nhân của những hạn chế, vướng mắc

Những vướng mắc nêu trên do nhiều nguyên nhân khác nhau, nhưng chủ yếu xuất phát từ các nguyên nhân chính sau đây:

-Do điều kiện khách quan và cả chủ quan nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất chưa được tiến hành song song trên cả nước, nhiều thửa đất vẫn sử dụng từ thời cha ông để lại cho con cháu, sử dụng mấy chục năm nay vẫn chưa được cấp bất kỳ cứ một giấy tờ gì về quyền sử hữu tài sản và quyền sử dụng đất. Đây là nguyên nhân làm cản trở các giao dịch dân sự về quyền sử dụng đất trong thực tế, kéo theo hệ lụy là người dân chuyển nhượng vì không có giấy chứng nhận nên không thông qua thủ tục công chứng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

-Việc cấp giấy chứng nhận không đúng đối tượng xảy ra nhiều (tài sản chung của hộ gia đình để lại cấp cho cá nhân, là tài sản chung của vợ chồng

nhưng chỉ chồng đứng tên...). Thủ tục hành chính phức tạp và không quy định rõ thời điểm đăng ký giao dịch, khó xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là những cản trở cho người dân khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cho TAND khi giải quyết nếu tranh chấp phát sinh.

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

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

-Không xử lý nghiêm và đúng pháp luật các hành vi trốn thuế và xử lý hành chính giao dịch giả tạo nhằm mục đích lách quy định của pháp luật, các hành vi khác vi phạm LDD... là một trong những nguyên nhân đẩy các giao dịch có dấu hiệu sai phạm gia tăng, mang tính dây chuyền.

-Pháp LDS và pháp LDD chưa có quy định rõ ràng về vấn đề ủy quyền trong giao dịch bất động sản nói chung và giao dịch quyền sử dụng đất nói riêng, từ đó gây ra nhiều quan điểm và cách hiểu rất khác nhau của người dân, thậm chí của cán bộ quản lý nhà nước về đất đai và cán bộ TAND. Hệ lụy là trên thực tế, nhiều hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thay thế bởi một hợp đồng ủy quyền. Đa số các cán bộ TAND khi xử lý thường quy về tình trạng người dân “lách luật” để trốn thuế, song để có cơ sở pháp lý rõ ràng

chứng minh họ trốn thuế hay không, có quy định nào cấm việc ủy quyền này không thì pháp luật hiện đang bỏ ngỏ. Đây cũng là nguyên nhân gây nhiều lúng túng cho cán bộ TAND khi làm nhiệm vụ.

-Những quy định về hình thức hợp đồng trong BLDS và LDD không phù hợp, thủ tục còn rườm rà. Và tâm lý, ý thức của người dân chưa quen với thủ tục về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

-Ý thức của các chủ thể tham gia vào giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa cao. Vì mục tiêu lợi nhuận, các chủ thể đã cố tình lảng tránh hoặc quên đi các điều kiện ràng buộc của pháp luật về nghĩa vụ và trách nhiệm của mình khi tham gia giao dịch nên ký kết hợp đồng trái pháp luật, không tuân thủ cam kết khi thực hiện hợp đồng.

-Năng lực và trình độ của một bộ phận cán bộ TAND còn hạn chế trước những thay đổi nhanh chóng theo chiều hướng ngày càng phức tạp của hệ thống pháp luật cũng như của những giao dịch bất động sản diễn ra trên thị trường. Vì vậy, chất lượng xét xử trong một số vụ việc chưa cao, tình trạng án hủy vẫn xảy ra.

3.1.2. Một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân

Qua việc nghiên cứu thực trạng pháp luật về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo LDD qua các thời kỳ nói chung và LDD năm 2013; BLDS năm 2015; Bộ luật tố tụng dân sự 2015, cũng như thực trạng giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại ngành TAND, cho thấy pháp luật về lĩnh vực này vẫn còn nhiều bất cập, thực thi pháp luật cũng còn nhiều vướng mắc. Với mong muốn nhằm nâng cao hiệu quả của giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời gian tới, tôi mạnh dạn đưa ra một số giải pháp sau đây:

- Cần tiếp tục hoàn thiện pháp luật về đất đai:

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

+ Cần nghiên cứu vấn đề “cầm cố đất” ở các vùng nông thôn, một tập quán lâu đời được nhiều người dân Việt Nam chấp nhận, đến nay vẫn tồn tại. Do điều kiện nhiều người dân có ruộng đất thiếu vốn sản xuất, lo công việc gia đình... không được tổ chức tín dụng cho vay tiền, nên họ đem cầm cố sau một thời gian nhất định họ sẽ chuộc lại đất khi có tiền, có đủ điều kiện. LDD năm 2013 và BLDS năm 2015 không quy định “cầm cố đất”. Trong xã hội “cầm cố đất” vẫn tồn tại, đòi hỏi phải được pháp luật điều chỉnh, nó còn được coi là “bán tạm” khác hẳn với hình thức “mua đứt, bán đoạn”. Xuất phát từ nhu cầu kinh tế và tâm lý truyền thống người Việt, người nông dân vẫn mong muốn được chuộc lại đất trong tương lai, cho dù họ buộc phải chuyển nhượng đất cho người khác trong một thời gian nhất định. Vấn đề này nên được quy định trong LDD nhằm tạo điều kiện cho nông dân không bị mất đất, như hiện nay vẫn đang xảy ra ở nông thôn.

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

Thực tế, không ít trường hợp đã xảy ra, những kẻ lợi dụng nhu cầu cần vốn của cá nhân, tổ chức để thực hiện chiếm đoạt tài sản một cách dễ dàng, bằng cách thông qua hợp đồng chuyển nhượng giả tạo để vay một số vốn nhất định sau đó tiến hành đăng ký sang tên cho mình và công khai chuyển nhượng

cho bên thứ ba với giá trị thực của tài sản thu một khoản tiền chênh lệch lớn so với số tiền bỏ ra cho bên vay. Như vậy là hoàn tất việc chiếm đoạt mà bên bị chiếm đoạt sẽ rất khó khăn để có thể lấy lại được tài sản do trước đây đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho dù chỉ là giả tạo.

Ngoài ra, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo còn có trường hợp để che đậy dưới hình thức ủy quyền. Theo đó, hợp đồng ủy quyền có đề cập đến phạm vi ủy quyền là giao cho bên nhận ủy quyền được phép ký kết hợp đồng chuyển nhượng, mua bán, thế chấp tài sản,...thực chất là hợp đồng chuyển nhượng được che đậy dưới hình thức ủy quyền.

Trong quá trình thực hiện công chứng, các công chứng viên rất khó để phát hiện ra các giao dịch giả tạo, khi tranh chấp giải quyết tại TAND thường thiếu chứng cứ chứng minh giao dịch này là giả tạo, từ đó quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự bị ảnh hưởng và thiệt hại nghiêm trọng.

Từ thực tiễn đó, cần kiến nghị có giải pháp để giải quyết thực trạng này:

- + Cần xem việc huy động các nguồn vốn trong xã hội là hợp pháp, hạn chế các hoạt động tín dụng đen, phát huy vai trò của các tổ chức tín dụng, giải quyết tình hình kinh tế khó khăn như hiện nay.

- + Cần phải có biện pháp xử lý đối với việc thiết lập hợp đồng giả tạo, luôn xem việc giao kết hợp đồng giả tạo là hành vi nghiêm cấm, nếu vi phạm sẽ bị xử lý.

- + Sửa đổi bổ sung các quy định của pháp luật về thuế, phí, lệ phí phát sinh trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân. Trong điều kiện kinh tế thị trường, đất đai ngày càng có giá, thúc đẩy các giao dịch chuyển nhượng, qua đó đã bộc lộ những hạn chế, bất cập. Rất nhiều hành vi vi phạm pháp luật trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó còn có cả những hành vi đầu cơ, chuyển nhượng thông qua hợp đồng ủy quyền... nhằm mục đích thu lợi. Để từng bước hạn chế và ngăn chặn hành vi nêu trên

cần đề xuất sửa đổi, bổ sung các quy định về thuê chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản, cần có quy định của pháp luật để hạn chế trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua ủy quyền vì trong thực tế đã làm thủ tục ủy quyền sau đó họ có thể hủy hợp đồng là đã né nộp thuế ít nhất một lần, đây là tình trạng gây thất thu thuế cho ngân sách.

- Hoàn thiện quy định về hình thức hợp đồng:

Trên thực tế, vấn đề hiện nay đang được các nhà khoa học pháp lý và các nhà lập pháp quan tâm đó là điều kiện về hình thức có ảnh hưởng như thế nào đến hiệu lực của hợp đồng? Nếu không tuân thủ về hình thức thì theo quy định hợp đồng có bị tuyên bố vô hiệu? Có nên bãi bỏ quy định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bắt buộc phải tuân thủ hình thức công chứng hay chứng thực như quy định hiện nay không? Quy định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng hoặc chứng thực trong thời gian qua đã bộc lộ những hạn chế; nhất là trong điều kiện phát triển kinh tế - văn hóa - xã hội hòa nhập với xu thế hội nhập quốc tế thì quy định nêu trên cần phải nghiên cứu một cách nghiêm túc.

- Về tổ chức thực hiện

+ Xây dựng quy trình thủ tục cụ thể thống nhất và phổ biến công khai tạo điều kiện khuyến khích người dân thực hiện các quyền sử dụng đất của mình: Phải xác định quan điểm trình tự, thủ tục hành chính là một dạng dịch vụ công mà Nhà nước có nghĩa vụ cung cấp. Mọi người dân đều có quyền yêu cầu Nhà nước cung cấp những dịch vụ công tối thiểu. Quy định trách nhiệm, nghĩa vụ các cơ quan hữu quan. Hiện đại hóa phương thức và phương tiện hoạt động công sở, khai thác ứng dụng tối đa lĩnh vực công nghệ thông tin đặc biệt đối với các trung tâm, bộ phận lưu trữ hồ sơ dữ liệu và cung cấp thông tin.

+ Đẩy mạnh hoạt động cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tiến tới giao phần lớn các tranh chấp đất đai cho TAND giải quyết. Cũng theo kế

hoạch của Bộ Tài nguyên và Môi trường sẽ cố gắng tổ chức và thực hiện kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong cả nước. Tuy nhiên, đến giai đoạn hiện nay, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng vẫn chưa hoàn tất, vấn đề này có rất nhiều nguyên nhân khác nhau song với vai trò là cơ quan quản lý đất đai cao nhất ở Trung ương. Xét thấy, Bộ Tài nguyên và Môi trường cần tập trung cao độ nguồn nhân lực, kinh phí, trang thiết bị và phương tiện, có những biện pháp thiết thực hơn nữa để đẩy nhanh quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Việc thông qua trang thông tin điện tử nhằm đăng tải các văn bản pháp luật đặc biệt là của ngành TAND, tạo diễn đàn phổ biến trao đổi nghiệp vụ xét xử, áp dụng pháp luật trên mọi lĩnh vực trong đó có đất đai.

+ Tổ chức bồi dưỡng, tập huấn nghiệp vụ chuyên sâu cho cán bộ TAND: Việc bồi dưỡng nghiệp vụ cho đội ngũ cán bộ TAND, đặc biệt là đội ngũ Thẩm phán là một trong những khâu then chốt để bảo đảm công tác giải quyết các tranh chấp đất đai đạt hiệu quả cao.

Trong thời gian qua Học viện TAND – TAND tối cao có tổ chức một số lớp tập huấn, bồi dưỡng nghiệp vụ cho các Thẩm phán, Thẩm tra viên, Thư ký TAND về một số chuyên đề cụ thể, song chưa có chuyên đề chuyên sâu về loại việc tranh chấp đất đai. Mặt khác loại việc này có xu hướng ngày càng gia tăng về số lượng, phức tạp về tính chất, chiếm tỷ lệ tương đối lớn trong tổng số các vụ việc về dân sự nói chung mà TAND thụ lý, giải quyết hàng năm. Do nhiều lý do khác nhau, nên TAND tối cao chưa tiến hành việc tổng kết công tác xét xử loại việc nêu trên một cách đầy đủ làm cơ sở cho việc xây dựng đường lối giải quyết loại việc tranh chấp về đất đai và xây dựng cơ sở cho việc bồi dưỡng, tập huấn về chuyên đề quan trọng này.

Tác giả xin đề xuất một số biện pháp cho việc tổ chức, thực hiện việc tập huấn nghiệp vụ chuyên sâu cho cán bộ TAND, đặc biệt là Thẩm phán như sau:

1. Học viện TAND tổ chức các lớp bồi dưỡng tập huấn, trong đó cụ thể như sau: Lên kế hoạch chi tiết và thực hiện kế hoạch chung đã được Lãnh đạo TAND tối cao phê duyệt, mời các giảng viên để thống nhất về nội dung và các bài giảng cụ thể; chuẩn bị tài liệu, các điều kiện vật chất khác cho đợt bồi dưỡng, tập huấn; thông báo cho các TAND cấp tỉnh, cấp huyện biết thời gian địa điểm, đối tượng, nội dung bồi dưỡng, tập huấn để TAND các cấp cử cán bộ tham gia trực tiếp; hiện nay ngành TAND đã có hệ thống trực tuyến từ TAND tối cao tới các TAND cấp huyện có thể tổ chức tập huấn bằng hình thức trực tuyến sẽ tiết kiệm chi phí hơn mà nhiều người có thể tham gia tại các điểm cầu.

2. TAND tối cao tổ chức lấy ý kiến các TAND cấp tỉnh, huyện về những vấn đề vướng mắc trong công tác giải quyết tranh chấp về đất đai, tổng hợp và có đề xuất bồi dưỡng, tập huấn, tổ chức việc nghiên cứu trong phạm vi cơ quan TAND tối cao hoặc với cơ quan liên quan của pháp luật để đề xuất những vấn đề cần tập huấn.

3. Tòa Dân sự, Tòa kinh tế TAND tối cao tổng kết công tác giải quyết các tranh chấp về quyền sử dụng đất thông qua công tác giám đốc thẩm loại việc này để rút ra những sai sót mà TAND các địa phương gặp phải trong quá trình xét xử về tranh chấp quyền sử dụng đất, đồng thời phân tích những nguyên nhân dẫn tới sai sót đó, đưa ra những biện pháp giải quyết để xây dựng bồi dưỡng, tập huấn nghiệp vụ.

4. Văn phòng TAND tối cao chịu trách nhiệm lo kinh phí và hỗ trợ khác, bảo đảm cho việc bồi dưỡng tập huấn nghiệp vụ đạt kết quả cao nhất. Trong báo cáo tổng kết hàng năm của TAND tối cao, lãnh đạo TAND tối cao phải có đánh giá những mặt làm được, chưa được của công tác này. Phải đề ra kế hoạch chương trình cho năm tiếp theo; để trên cơ sở đó các đơn vị có liên quan cụ thể hóa thành chương trình làm việc của mình.

5. Xây dựng được nội dung bồi dưỡng, tập huấn nghiệp vụ có chất lượng, thiết thực đối với những người tham gia lớp tập huấn là khâu trọng tâm nhất có ý nghĩa quyết định đến kết quả của mỗi đợt tập huấn.

Phân tích rõ tính chất đặc thù trong việc giải quyết các tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nội dung này sẽ giúp các Thẩm phán và các cán bộ TAND qua các đợt bồi dưỡng, tập huấn nghiệp vụ nhận thức được tính chất đặc thù trong quá trình giải quyết các tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để từ đó những người tham gia tập huấn nắm vững được nguyên tắc chỉ đạo, áp dụng đúng các quy định của pháp luật về đất đai, cũng như các quy định của pháp luật về Tố tụng dân sự nhằm giải quyết các vụ việc có hiệu quả và có chất lượng cao nhất.

Bồi dưỡng, tập huấn về kỹ năng nghề nghiệp trong việc giải quyết các tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể như: Kỹ năng xây dựng hồ sơ vụ án, kỹ năng điều tra thu thập chứng cứ, giám định, lấy ý kiến chính quyền, cơ quan địa phương...nơi xảy ra tranh chấp, kỹ năng hòa giải. Đây là những việc rất quan trọng và cũng rất phức tạp vì phần lớn các vụ tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều có mức độ quyết liệt cao. Để hòa giải cần đòi hỏi các Thẩm phán phải có “Nghệ thuật” hòa giải, đầu tư nhiều thời gian, công sức, tránh làm hình thức, thủ tục.

Bồi dưỡng nghiệp vụ phải đạt được mục tiêu tạo ra một đội ngũ chuyên sâu về lĩnh vực đất đai “chuyên môn hóa” đó là một đội ngũ đầy đủ năng lực và phẩm chất để hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao.

Cơ chế phối hợp

1. Đối với công tác hướng dẫn áp dụng pháp luật: TAND tối cao và TAND các cấp thường xuyên tổ chức bồi dưỡng nghiệp vụ, kỹ năng, cập nhật các văn bản mới của pháp luật mà trước hết là pháp luật về đất đai ngoài các việc ban hành các thông tư hướng dẫn thường xuyên tổ chức các buổi tập

huấn, trao đổi nghiệp vụ và mở rộng thành phần tham gia như Viện kiểm sát, Địa chính, Tư pháp, Luật sư, Công chứng....

2. Hiện nay một số Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, huyện đã thành lập Ban chỉ đạo giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp và có quy chế hoạt động, quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Ban chỉ đạo và trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan trong việc cung cấp hồ sơ và các tài liệu khác nhằm phục vụ công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo. Thành viên của Ban chỉ đạo bao gồm Ủy ban nhân dân, Thanh tra, Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Văn phòng đăng ký, Công an, Viện kiểm sát, TAND, Trung tâm phát triển quỹ đất... Các thành viên của Ban chỉ đạo được sử dụng cán bộ, viên chức của cơ quan mình trong quá trình chuẩn bị cũng như khi thực hiện nhiệm vụ của Ban chỉ đạo. Đây là một mô hình cần được nhân rộng trong cả nước, nhưng trong phần quy chế hoạt động của Ban chỉ đạo nên thêm quy định thêm về thời hạn, trách nhiệm cung cấp giấy tờ hồ sơ, chứng cứ liên quan cho TAND, Viện kiểm sát đối với các cơ quan thành viên nhằm xác minh những chứng cứ làm rõ nội dung của các vụ tranh chấp.

Kết luận chương 3

1. Có thể khẳng định rằng, việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hiện nay là loại việc ngày càng khó khăn, phức tạp và là khâu vẫn còn yếu trong công tác giải quyết các tranh chấp dân sự nói chung và tranh chấp đất đai nói riêng

2. Từ thực tiễn giải quyết các tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của TAND, để có những đánh giá một số sai sót, vướng mắc trong việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại TAND các cấp trong thời gian qua và nguyên nhân của nó, để qua đó kiến nghị các phương án, giải pháp nâng cao hiệu quả giải quyết các tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại TAND, vì nâng cao hiệu quả

của việc giải quyết các tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại TAND là một đòi hỏi tất yếu, khách quan hiện nay đối với ngành TAND và việc nghiên cứu làm rõ các quy định về giải quyết tranh chấp đất đai theo LDD năm 2013 và BLDS 2015 cũng như tìm hiểu thực trạng áp dụng pháp luật và giải quyết tranh chấp về vấn đề này có một ý nghĩa quan trọng trong việc tạo điều kiện để cho việc xây dựng và hoàn thiện một cơ chế giải quyết tranh chấp đất đai có hiệu quả.

3. Mặt khác, phần nào nhận ra được những khó khăn, vướng mắc về mặt pháp lý để định hướng hoàn thiện pháp luật không chỉ ở lĩnh vực đất đai, giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà còn ở các lĩnh vực pháp luật khác có liên quan, đặc biệt là trong bối cảnh Việt Nam gia nhập Tổ chức Thương mại thế giới có ý nghĩa thực tiễn rất cao.

KẾT LUẬN

1. Trong những năm gần đây, việc mở rộng các quyền cho người sử dụng đất, cùng với sự phát triển của nền kinh tế thị trường làm cho các giao dịch dân sự, kinh tế, trong đó có giao dịch về đất đai ngày càng phát triển. Thêm vào đó đất đai là một tài sản đặc biệt, nhu cầu sử dụng đất ngày càng tăng, trong khi đó tổng số quỹ đất không thay đổi đã làm cho việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày càng tăng và phức tạp. Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xảy ra là hệ quả của những nguyên nhân nhất định. Nó biểu hiện cụ thể bằng những mâu thuẫn bất đồng sản và lợi ích kinh tế giữa các chủ thể sử dụng đất với nhau. Hiện nay, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã diễn ra ở hầu hết các địa phương trong cả nước. Tuy nhiên mức độ, tính chất và phạm vi khác nhau nhưng hậu quả nặng nề ảnh hưởng đến trật tự, an toàn xã hội, tác động không tốt đến tâm lý, tinh thần của các bên, gây nên tình trạng mất ổn định, bất đồng trong nội bộ nhân dân, làm cho những quy định của LDD cũng như những đường lối chính sách của Nhà nước không được thực hiện một cách triệt để. Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không chỉ ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước. Khi xảy ra tranh chấp, trước hết một bên không thực hiện được những quyền của mình, do đó ảnh hưởng đến việc thực hiện cá nghĩa vụ đối với Nhà nước, vì vậy tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang là vấn đề bức xúc của toàn xã hội.

2. Trong các loại hình tranh chấp mà TAND các cấp thường giải quyết thì tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một trong những loại việc có nhiều yếu tố phức tạp nhất. Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là lĩnh vực thu hút nhiều sự quan tâm của nhiều đối tượng trong toàn xã hội và xu hướng tìm đến toàn án nhân dân để yêu cầu giải quyết các tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất như là một xu hướng tất yếu trong xã hội. Pháp LDD hiện hành có nhiều điểm mới, điểm khác về thẩm quyền giải quyết tranh chấp với thiên hướng chú trọng đến phương thức giải quyết tranh chấp đất đai tại TAND, bộc lộ rất rõ xu hướng tiến tới giao hầu hết các tranh chấp đất đai cho TAND giải quyết. Tuy nhiên, pháp LDD hiện hành vẫn chưa đáp ứng được yêu cầu thực tế của cuộc sống, nhiều vấn đề mới nảy sinh chưa được giải quyết, trong thực tế do hệ thống pháp luật của chúng ta tính thống nhất chưa cao; còn có sự mâu thuẫn, chồng chéo lẫn nhau và hệ thống văn bản hướng dẫn thực hiện LDD còn chưa đầy đủ nên không tránh khỏi các lúng túng khi áp dụng pháp LDD vào giải quyết các tranh chấp đất đai tại TAND.

3. Ngăn ngừa, hạn chế các tranh chấp, khiếu kiện đất đai cũng như giải quyết nhanh chóng, đúng pháp luật các tranh chấp là một yêu cầu bức xúc của nhân dân cũng như của các cơ quan Nhà nước. Cùng với các cơ quan chức năng khác, ngành TAND đã rất cố gắng trong việc giải quyết các tranh chấp đất đai nhằm ổn định tình hình chính trị, xã hội. Tuy nhiên, phải thừa nhận rằng tình hình giải quyết tranh chấp đất đai của các cơ quan hành chính với TAND trong những năm vừa qua còn chậm trễ và không thống nhất. Có nhiều vụ phải xử đi xử lại nhiều lần, kéo dài trong nhiều năm, phát sinh khiếu kiện kéo dài và làm giảm lòng tin của người dân với đường lối, chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước. Có thể khẳng định rằng, việc giải quyết tranh chấp đất đai hiện nay là loại việc khó khăn, phức tạp nhất là khâu yếu trong công tác giải quyết các tranh chấp dân sự nói chung.

4. Thông qua việc phân tích, đánh giá các quy định của pháp LDD hiện hành và giải quyết tranh chấp đất đai; việc nghiên cứu có hệ thống những vấn đề lý luận về giải quyết tranh chấp đất đai nói chung và giải quyết tranh chấp đất đai tại TAND nói riêng cũng như nghiên cứu về thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai để trên cơ sở đó đề xuất những kiến nghị nhằm

sửa đổi bổ sung chính sách thích hợp, nhằm nâng cao hiệu quả của công tác giải quyết tranh chấp đất đai và xác lập cơ chế giải quyết các tranh chấp đất đai thích hợp, nhằm nâng cao hiệu quả của công tác này, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của công dân là việc làm đầy ý nghĩa quan trọng về mặt lý luận thực tiễn hiện nay.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Chính phủ (2014), *Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, Quy định thi chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai*;
2. Nguyễn Văn Cường, Trần Văn Tăng (2008), *Thực trạng giải quyết tranh chấp đất đai tại TAND-Kiến nghị và giải pháp, Báo cáo tham luận, Viện khoa học xét xử TAND tối cao, Buôn Ma Thuột – Đắk Lắk*;
3. Lý Thị Ngọc Điệp (2006), *Giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại Tòa án tại Việt Nam*, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường đại học Luật thành phố Hồ Chí Minh;
4. Trần Văn Hà (2007), *Giải quyết tranh chấp đất đai bằng con đường tòa án*, Luận văn thạc sĩ luật học, Viện Nhà nước và Pháp luật;
5. Lý Thị Ngọc Hiệp (2006), *Giải quyết tranh chấp đất quyền sử dụng đất bằng tòa án tại Việt Nam*, Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật Tp.Hồ Chí Minh;
6. Hội đồng thẩm phán (2004), *Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình*;
7. Hội đồng thẩm phán (2006), *Nghị quyết số 02/2006/NQ-HĐTP ngày 12/5/2006 hướng dẫn thi hành các quy định trong phần thứ hai, Thủ tục giải quyết các vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm của BLTTDS 2004*;
8. Hội đồng thẩm phán TAND tối cao (2004), *Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004, Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình*;
9. Trần Quang Huy (2007), *Các đặc trưng pháp lý của quyền sử dụng đất ở Việt Nam*, Tạp chí Nhà nước và pháp luật, (Số 10), Tr 71-74;
10. Trần Quang Huy (2008), *Giáo trình Luật Đất đai (tái bản lần thứ năm)*, Nxb Công an Nhân dân, Hà Nội;

11. Vũ Ngọc Kính (2008), *Tình hình khiếu kiện đất đai ở Việt Nam trong thời gian qua*” báo cáo tham luận tại hội thảo, *Tình trạng tranh chấp và khiếu kiện đất đai kéo dài: Thực trạng và giải pháp*, Buôn Ma Thuột - Đắk Lắk;
12. Phạm Duy Nghĩa (2002), *Vai trò của pháp luật đất đai trong việc kiểm chế nhưng cơn sốt đất*, Tạp chí Nhà nước và Pháp luật (Số 5), Tr 07;
13. Phạm Duy Nghĩa (2003), *Cơ sở pháp luật kinh tế Việt Nam vì một nền kinh tế phát triển bền vững và toàn cầu hóa*, Nxb Chính trị quốc gia sự thật, Tp.Hồ Chí Minh;
14. Phạm Hữu Nghị (2002), *Về thực trạng chính sách đất đai ở Việt Nam*, Tạp chí Nhà nước và Pháp luật (Số 8), Tr 05;
15. 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 (Số 3), Tr11-12;
16. Doãn Hồng Nhung (2008), *Những dạng tranh chấp đất đai chủ yếu ở nước ta hiện nay và khuôn khổ pháp luật liên quan*, báo cáo tham luận tại hội thảo ,*Tình trạng tranh chấp và khiếu kiện đất đai kéo dài: Thực trạng và giải pháp*, tại Buôn Ma Thuột – Đắk Lắk;
17. Quốc hội (1946), *Hiến pháp 1946*, Nxb Chính trị quốc gia sự thật, Tp.Hồ Chí Minh;
18. Quốc hội (1959), *Hiến pháp 1959*, Nxb Chính trị quốc gia sự thật, Tp.Hồ Chí Minh;
19. Quốc hội (1980), *Hiến pháp 1980*, Nxb Chính trị quốc gia sự thật, Tp.Hồ Chí Minh;
20. Quốc hội (1987), *Luật Đất đai năm 1987*, Nxb Chính trị quốc gia sự thật, Tp.Hồ Chí Minh;
21. Quốc hội (1992), *Hiến pháp 1992*, Nxb Chính trị quốc gia sự thật, Tp.Hồ Chí Minh;

22. Quốc hội (1993), *Luật Đất đai năm 1993*, Nxb Chính trị quốc gia sự thật, Tp.Hồ Chí Minh;
23. Quốc hội (1995), *Bộ luật Dân sự 1995*, Nxb Chính trị quốc gia sự thật, Tp.Hồ Chí Minh;
24. Quốc hội (2003), *Luật Đất đai năm 2003*, Nxb Chính trị quốc gia sự thật, Tp.Hồ Chí Minh;
25. Quốc hội (2004), *Bộ luật tố tụng dân sự 2004*, Nxb Chính trị quốc gia sự thật, Tp.Hồ Chí Minh;
26. Quốc hội (2005), *Bộ luật Dân sự 2005*, Nxb Chính trị quốc gia sự thật, Tp.Hồ Chí Minh;
27. Quốc hội (2013), *Hiến pháp 2013*, Nxb Chính trị quốc gia sự thật, Tp.Hồ Chí Minh;
28. Quốc hội (2013), *Luật Đất đai năm 2013*, Nxb Chính trị quốc gia sự thật, Tp.Hồ Chí Minh;
29. Quốc hội (2015), *Bộ luật Dân sự 2015*, Nxb Chính trị quốc gia sự thật, Tp.Hồ Chí Minh;
30. Quốc hội (2015), *Bộ luật tố tụng Dân sự 2015*, Nxb Chính trị quốc gia sự thật, Tp.Hồ Chí Minh;
31. Nguyễn Thị Thu Thảo (2017), *Giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất lâm nghiệp từ thực tiễn xét xử của TAND huyện Hoài Ân, tỉnh Bình Định*, Luận văn thạc sĩ luật học, Học viện khoa học xã hội, Viện hàn lâm khoa học xã hội Việt nam;
32. Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu (2017), *Bản án số 19/2017/DSST*;
33. Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu (2017), *Bản án số 20/2017/DSST*;
34. Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu (2017), *Bản án số 21/2017/DSST*;
35. Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu (2017), *Bản án số 22/2017/DSST*;
36. Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu (2017), *Bản án số 24/2017/DSST*;

37. Tòa án nhân dân huyện huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh (2013), *Báo cáo tổng kết công tác xét xử của Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu năm 2013*;
38. Tòa án nhân dân huyện huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh (2014), *Báo cáo tổng kết công tác xét xử của Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu năm 2014*;
39. Tòa án nhân dân huyện huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh (2015), *Báo cáo tổng kết công tác xét xử của Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu năm 2015*;
40. Tòa án nhân dân huyện huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh (2016), *Báo cáo tổng kết công tác xét xử của Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu năm 2016*;
41. Tòa án nhân dân huyện huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh (2017), *Báo cáo tổng kết công tác xét xử của Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu năm 2017*;
42. Tòa án nhân dân tối cao (2017), *Giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017, giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ*;
43. Tổng cục địa chính – Tòa án nhân dân tối cao – Viện kiểm sát nhân dân tối cao (1997), *Thông tư liên tịch số 02/TTLT ngày 28/7/1997, Hướng dẫn về thẩm quyền của Tòa án nhân dân trong việc giải quyết các tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quy định tại Khoản 3 Điều 38 Luật Đất đai năm 1993*;
44. Trường Đại học Luật Tp.Hồ Chí Minh (2016), *Giáo trình Luật Đất đai*, Nxb Hồng Đức - Hội Luật gia Việt Nam;
45. Ủy ban nhân dân huyện Bến Cầu (2013), *Quyết định kiện toàn Ban chỉ đạo giải quyết khiếu nại, tố cáo năm 2013*;
46. Ủy ban nhân dân huyện Bến Cầu (2014), *Quyết định kiện toàn Ban chỉ đạo giải quyết khiếu nại, tố cáo năm 2014*;
47. Ủy ban nhân dân huyện Bến Cầu (2015), *Quyết định kiện toàn Ban chỉ đạo giải quyết khiếu nại, tố cáo năm 2015*;
48. Ủy ban nhân dân huyện Bến Cầu (2016), *Quyết định kiện toàn Ban chỉ đạo giải quyết khiếu nại, tố cáo năm 2016*;

49. Ủy ban nhân dân huyện Bến Cầu (2017), *Quyết định kiện toàn Ban chỉ đạo giải quyết khiếu nại, tố cáo năm 2017*;

50. Ủy ban thường vụ Quốc hội (1989), *Pháp lệnh thủ tục giải quyết các vụ án dân sự ngày 07/12/1989*;

51. Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Cầu (2013), *Báo cáo công tác kiểm sát năm 2013*;

52. Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Cầu (2013), *Kiến nghị khắc phục vi phạm pháp luật năm 2013*;

53. Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Cầu (2014), *Báo cáo công tác kiểm sát năm 2014*;

54. Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Cầu (2014), *Kiến nghị khắc phục vi phạm pháp luật năm 2014*;

55. Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Cầu (2015), *Báo cáo công tác kiểm sát năm 2015*;

56. Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Cầu (2015), *Kiến nghị khắc phục vi phạm pháp luật năm 2015*;

57. Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Cầu (2016), *Báo cáo công tác kiểm sát năm 2016*;

58. Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Cầu (2016), *Kiến nghị khắc phục vi phạm pháp luật năm 2016*;

59. Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Cầu (2017), *Báo cáo công tác kiểm sát năm 2017*;

60. Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Cầu (2017), *Kiến nghị khắc phục vi phạm pháp luật năm 2017*.