

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

NGUYỄN ĐÌNH CHIẾN

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VỀ HỢP ĐỒNG
CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TỪ
THỰC TIỄN XÉT XỬ CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

Hà Nội, 2018

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

NGUYỄN ĐÌNH CHIẾN

**GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VỀ HỢP ĐỒNG
CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TỪ
THỰC TIỄN XÉT XỬ CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG**

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã số : 8 38 01 07

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC
PGS.TS. PHẠM HỮU NGHỊ

Hà Nội, 2018

LỜI CẢM ƠN

Luận văn thạc sĩ với đề tài ***“Giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ thực tiễn xét xử của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương”*** là kết quả của quá trình cố gắng không ngừng của bản thân và được sự giúp đỡ, động viên khích lệ của các thầy, bạn bè đồng nghiệp và người thân.

Tôi xin chân thành cảm ơn PGS.TS Phạm Hữu Nghị đã tận tình hướng dẫn tôi trong suốt quá trình thực hiện đề tài.

Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn tới lãnh đạo Học viện Khoa học xã hội, các thầy cô Khoa Luật Kinh tế đã tạo điều kiện thuận lợi cho tôi trong suốt quá trình học tập và nghiên cứu.

Xin cảm ơn gia đình và người thân; cảm ơn sự giúp đỡ, động viên của những người bạn và các đồng nghiệp!

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2018

TÁC GIẢ LUẬN VĂN

Nguyễn Đình Chiến

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu khoa học độc lập của riêng tôi.

Các kết quả nêu trong Luận văn chưa được công bố trong bất kỳ công trình nào khác. Các số liệu trong luận văn là trung thực, có nguồn gốc rõ ràng, được trích dẫn dung quy định.

Tôi xin chịu trách nhiệm về tính chính xác và trung thực của Luận văn này.

Tôi xin chân thành cảm ơn!

TÁC GIẢ LUẬN VĂN

Nguyễn Đình Chiến

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU.....	1
Chương 1. NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT.....	7
1.1. Các khái niệm về quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	7
1.2. Nguyên nhân và hậu quả của tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	15
1.3. 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.....	19
Chương 2. THỰC TIỄN GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG	25
2.1. Thực tiễn giải tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương	25
2.2. 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 thành phố Hải Dương thời gian qua.....	48
Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP BẢO ĐẢM TRONG VIỆC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	55
3.1. Định hướng bảo đảm việc giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án	55
3.2. Một số giải pháp thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thành phố Hải Dương	58
KẾT LUẬN	67
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	69

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Thực trạng 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 đã và đang là vấn đề phức tạp, ảnh hưởng đến sự phát triển kinh tế đất nước và ổn định xã hội. Nguyên nhân của các tranh chấp như thế nào, cơ chế giải quyết tranh chấp có bảo vệ được kịp thời và chính xác các quyền và lợi ích hợp pháp của các bên khi tham gia giao dịch hay không là những vấn đề rất quan trọng và cần phải được thực hiện phù hợp với các quy định của pháp luật (bao gồm cả pháp luật nội dung cũng như pháp luật hình thức).

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 qua thực tiễn xét xử là nội dung quan trọng để góp phần hoàn thiện cơ chế giải quyết tranh chấp này hiện nay tại Tòa án, nhằm bảo vệ được quyền và lợi ích tối đa 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 với tính chất và mức độ khá phức tạp. Thực tiễn xét xử tại Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương đối với các dạng tranh chấp này cũng ngày càng gia tăng và chiếm tỷ lệ lớn nhất trong các dạng tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mỗi năm, toà án nhân dân các cấp thụ lý và giải quyết hàng ngàn vụ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhìn chung, ngành Toà án nhân dân đã giải quyết thành công một số lượng lớn các vụ tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chất lượng xét xử ngày càng cao, phần nào bảo vệ được quyền và lợi ích hợp pháp của các tổ chức xã hội và công dân. Tuy nhiên, cũng phải thừa nhận rằng, vì nhiều lý do khác nhau, nhiều lúc, nhiều nơi hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai chưa thực sự đem lại hiệu quả như 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 quyền sử dụng đất vi phạm điều cấm của pháp luật, hình thức của hợp đồng, không tuân thủ theo quy định của pháp luật...xâm phạm đến quyền và lợi ích chính đáng của các bên chủ thể, gây thiệt hại nghiêm trọng đến lợi ích cá nhân, lợi ích xã hội và đặc biệt là gây nhiều khó khăn, vướng mắc trong quá trình giải quyết tranh chấp tại Tòa. Bên cạnh đó, việc xác định tính hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật vẫn còn bộc lộ nhiều vấn đề 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 việc 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 tòa án nhân dân 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, các 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 là việc làm mang ý nghĩa to lớn. 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 Tòa án.

Những điều trình bày trên đây chính là lý do của việc chọn đề tài "***Giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ thực tiễn xét xử tại Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương***" làm luận văn thạc sĩ.

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Thời gian gần đây, 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 Tòa án đề cập đến vấn đề tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai bằng Tòa án ở cả khía cạnh lí luận và thực tiễn. Cụ thể: Đề tài khoa học cấp bộ năm 2001 của Toà án nhân dân tối cao, do Nguyễn Văn Luật làm chủ nhiệm đề tài; *“Tranh chấp đất đai và thẩm quyền giải quyết của Tòa án”*, Luận văn Thạc sĩ luật học của Châu Huế (2003), Khoa Luật, Đại học quốc gia Hà Nội; *“Giải quyết tranh chấp đất đai theo Luật đất đai 2003”*, 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 toà án nhân dân”*; *“Giải quyết tranh chấp đất đai bằng tòa án từ thực tiễn tại Tp. Đà Nẵng”* Luận văn thạc sĩ luật học của Mai Thị Tú Oanh (2008); Báo cáo tham luận *“Thực trạng giải quyết tranh chấp đất đai tại tòa án nhân dân – Kiến nghị và giải pháp”* của TS. Nguyễn Văn Cường và cử nhân Trần Văn Tăng, Viện khoa học xét xử, Tòa án nhân dân 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 Mê Thuật – Đắk Lắk; chuyên khảo *“Pháp luật dân sự và thực tiễn xét xử”* của tác giả Tưởng Duy Lượng, do Nxb. Chính trị quốc gia xuất bản năm 2008 và tái bản có sửa chữa, bổ sung năm 2009...

Nhìn nhận một cách tổng quan thì 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 và 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 Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương 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

3.1. Mục đích nghiên cứu

Đề tài "Giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ thực tiễn xét xử tại Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương" 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 Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương. 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.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

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 tòa án. Nghiên cứu các yếu tố chi phối việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tòa án; 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 tòa án.

- Phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực tiễn áp dụng pháp luật để giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tòa án, 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 tòa án hiện nay.

- Nêu các phương hướng và đề xuất các giải pháp cụ thể, thích hợp 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 tòa

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

4. Đối tượng nghiên cứu và phạm vi

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 lịch sử khác nhau; thực tiễn công tác giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương 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 luận duy vật biện chứng, phương pháp luận 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 thành phố Hải Dương, 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 dạng tranh chấp, đưa ra tiêu chí phân loại hợp đồng vô hiệu cơ bản đang tồn tại.

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

Có thể coi luận văn là công trình nghiên cứu chuyên sâu và toàn diện về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tòa án thông qua 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 cơ sở nghiên cứu và đào tạo luật học.

Những kết quả nghiên cứu của luận văn có thể có giá trị tham khảo đối với những người làm công tác xét xử các tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong hệ thống tòa án nhân dân.

7. Cơ cấu của luận văn

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

Chương 1: Những vấn đề lý luận về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án, cơ sở pháp lý của giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án.

Chương 2: Thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tòa án nhân dân thành phố Hải Dương.

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

Chương 1

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

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

1.1.1. Khái niệm quyền sử dụng đất

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

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

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

Từ những lý luận ở trên, khái niệm về quyền sử dụng đất có nghĩa là: Quyền sử dụng đất (chế độ sử dụng đất) là toàn bộ các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành trong đó quy định về việc bảo vệ các quyền và nghĩa vụ của các cá nhân, tổ chức được nhà nước giao đất sử dụng. Với ý nghĩa đó, chế độ sử dụng đất đai là một chế định quan trọng của ngành Luật đất đai.

Theo Từ điển Giải thích thuật ngữ Luật học – Trường Đại học Luật Hà Nội, Nhà xuất bản Công an Nhân dân năm 1999, có giải thích: *“Quyền sử dụng đất của Nhà nước là quyền khai thác các thuộc tính có ích từ đất để phục vụ cho các mục tiêu phát triển kinh tế và đời sống xã hội. Nhà nước thực hiện quyền sử dụng đất một cách gián tiếp thông qua việc giao đất cho các tổ chức, cá nhân sử dụng. các tổ chức, cá nhân này khi sử dụng có nghĩa vụ đóng góp vật chất cho Nhà nước dưới dạng thuế sử dụng đất, tiền sử dụng đất.”* [54]

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

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

Luật đất đai năm 2013 khẳng định: người sử dụng đất có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tặng/cho quyền sử dụng đất tuy nhiên không thể

đồng nhất quyền sở hữu đất đai với quyền sử dụng đất bởi chúng có sự khác nhau về nội dung và ý nghĩa. Quyền sở hữu đất đai là quyền ban đầu (có trước) còn quyền sử dụng đất là quyền phái sinh (có sau) xuất hiện khi nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hay công nhận quyền sử dụng đất.

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

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất là việc người có quyền sử dụng đất có thể chuyển quyền sử dụng đất của mình cho người khác bằng một trong các hình thức sau: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thế chấp, tặng cho, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất,... Chuyển quyền sử dụng đất là việc chủ thể đang sử dụng đất có hành vi điều chỉnh chuyển quyền sử dụng đất của mình cho chủ thể mới một cách hợp pháp và được nhà nước công nhận. Hay nói cách khác, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là việc nhà nước cho phép sử

dụng đất có thể định đoạt đối với quyền sử dụng đất hợp pháp của mình theo đúng quy định của pháp luật.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng theo đó người sử dụng đất (gọi là bên chuyển quyền sử dụng đất) chuyển giao đất và quyền sử dụng đất cho người được chuyển nhượng (gọi là bên nhận quyền sử dụng đất) theo các điều kiện, nội dung, hình thức được quy định trong Bộ luật dân sự và pháp luật về đất đai. Người được chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải trả cho người chuyển nhượng một số tiền là giá trị của quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, phải được phép của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Các bên phải làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai.

1.1.2. Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Tranh chấp đất đai và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là một hiện tượng xã hội xảy ra trong đời sống xã hội và tồn tại ở mọi thời kỳ lịch sử. Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ phụ thuộc vào chế độ sở hữu đất đai. Trước năm 1980, đất đai thuộc sở hữu nhiều thành phần kinh tế khác nhau gồm: Sở hữu nhà nước, sở hữu tập thể, sở hữu cá nhân về đất đai. Khi đó tranh chấp thường diễn ra với nhiều loại hình khác nhau như tranh chấp về mua bán đất, tranh chấp về chuyển nhượng hay tranh chấp về cho tặng nhà đất,... Nhưng từ khi Hiến pháp năm 1980 được ban hành cho tới nay thì chế độ sở hữu đất đai thuộc toàn dân, do Nhà nước quản lý. Lúc này tổ chức, cá nhân đối với đất đai trên cơ sở được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và công nhận QSDĐ. Tranh chấp đất đai trước Hiến pháp năm 1992 và LDD năm 1993 chủ yếu là các dạng tranh chấp về quyền quản lý, sử dụng. Vì thời gian đó nhà nước chưa thừa nhận và nghiêm cấm người sử dụng đất được phép chuyển nhượng QSDĐ. Cá nhân, tổ chức người sử dụng đất chỉ có quyền mua bán và chuyển nhượng thành quả từ đất, tài sản có trên đất. Người nào nhận chuyển nhượng thành quả từ đất hay mua tài sản trên đất của người khác thì được nhà nước thừa nhận QSDĐ. Tại Điều 117 Luật đất đai năm 2015 quy định: “*Người được thừa kế nhà ở hoặc*

người chưa có chỗ ở, khi được người khác chuyển nhượng nhà để ở, sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu đối với nhà ở thì được quyền sử dụng đất ở có ngôi nhà đó”. [5]

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

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

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

nhất là việc xác định tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Có nhiều quan điểm pháp lý đưa ra khái niệm về tranh chấp đất đai như sau: “ *Tranh chấp đất đai là sự bất đồng, mâu thuẫn hay xung đột về lợi ích, quyền và nghĩa vụ giữa các chủ thể tham gia vào các quan hệ pháp luật đất đai*” [21]. Trong quan hệ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, chủ thể tham gia chính là bên chuyển nhượng QSDĐ và bên nhận chuyển nhượng QSDĐ. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên chuyển nhượng QSDĐ chuyển giao đất và QSDĐ cho bên nhận chuyển nhượng, còn bên nhận chuyển nhượng trả tiền cho bên chuyển nhượng theo quy định của BLDS và LDD. Xuất phát từ khái niệm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ta có thể hiểu, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ chính là sự mâu thuẫn, xung đột giữa hai bên chuyển nhượng với bên nhận chuyển nhượng QSDĐ khi giao kết hợp đồng, khi thực hiện hợp đồng như giao nhận QSDĐ và giao nhận tiền. Thực tế có rất nhiều trường hợp xảy ra người thứ ba cũng có thể trở thành chủ thể của tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các bên thì người thứ ba có quyền yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã được ký để bảo vệ quyền và lợi ích của mình khi bị xâm phạm.

Đối tượng tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ khi giao kết và thực hiện hợp đồng của bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng hoặc bên thứ ba liên quan tới giá trị pháp lý của hợp đồng. Việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ phải tuân theo quy định của BLDS và LDD.

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

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

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

Trong cuộc sống hàng ngày, có những tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có giá trị hoặc lợi ích có ảnh hưởng không lớn, hậu quả có thể khắc phục được thì quá trình giải quyết vẫn được các bên giải quyết ổn thỏa thông qua các thỏa thuận và thương lượng để tìm ra hướng giải quyết có lợi cho cả hai bên. Tuy nhiên thực tế lại có rất nhiều vụ tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gây thiệt hại và hậu quả nghiêm trọng cho cả hai bên vì không thống nhất được tiếng nói chung trong việc giải quyết mâu

thuần, xung đột thì tranh chấp là tất yếu; dẫn tới khiếu nại, tố cáo và thậm chí khởi kiện nhau tại Tòa án.

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

Thứ nhất: 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 công nhận quyền sử dụng đất. Trên cơ sở quyền sử dụng đất được Nhà nước trao cho, người sử dụng đất bên cạnh quyền được tiến 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 đất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án 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 có quyền 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 gây hậu quả xấu về nhiều mặt như: Có thể gây mất ổn định về 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, Luật Đất đai, Luật Dân sự, 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.

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

1.2.1. 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 giữa 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 này trở về, chạy nạn v.v..) với người đang chiếm hữu đất, tranh chấp về ranh giới đất đai do người có đất đi sơ tán, chạy loạn khá lâu v.v.. 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, đến đất đai thuộc sở hữu toàn dân - từ sau 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 cá 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 Luật Đất đai 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 Luật Đất đai năm 1993 ra đời và đặc biệt là sau khi Luật Đất đai 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 đó 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 Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai 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 góp vốn”**; **“hợp đồng vay vốn”**; **“hợp đồng chuyển nhượng vốn và quyền thực hiện dự án đầu tư”**...

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 sử dụng 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 gia tăng. 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 hàng chục 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 trên thì công tác tuyên truyền phổ biến pháp luật đất đai chưa được coi trọng làm cho nhiều văn bản pháp luật đất đai 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.

1.2.2. 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 của của 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 QSDĐ 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 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 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 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 bởi: *“Dân có giàu thì nước mới mạnh”*.

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

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

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, lợi ích xã hội và của người sử dụng đất, mang lại sự ổn định trong nội bộ nhân dân, 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 quyền sử dụng đất nhằm bảo vệ các quyền và lợi ích hợp pháp của người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng."* [26]

Trong quan hệ pháp luật hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc giải quyết các 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 khoá 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 Luật Đất đai năm 1993, 2003 Luật Đất đai năm 2013 đã sửa đổi, bổ sung những quy định mới về giải quyết tranh chấp đất đai nói chung, trong đó có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, Luật đất đai năm 2013 đã quy định các tranh chấp đất đai có thể được giải quyết thông qua ba phương thức: Hoà giải, Giải quyết bởi cơ quan hành chính và Giải quyết bằng toà án nhân dân.

Toà án nhân dân 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 toà án nhân dân được Luật Đất đai 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 Luật Đất đai năm 2013 thì toà án nhân dân 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 ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hoặc tòa án nhân dân 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 tòa án nhân dân trong Luật Đất đai 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 Tòa án là hoạt động của hệ thống Tòa án nhân dân các cấp nhằm giải quyết những bất đồng, mâu thuẫn giữa các chủ thể tham gia 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 vệ 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”*[13].

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

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 tòa án 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 Tòa án 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 đối 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 đảm bảo 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 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 nảy 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. Vì vậy, 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.

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 cả ba 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 Tòa án là giải quyết bất đồng, mâu thuẫn 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 lợi hợp pháp bị xâm hại, đồng thời truy cứu trách nhiệm pháp lý đối với hành vi vi phạm pháp luật về đất đai. Hoạt động xét xử của Tòa án phải tuân thủ các nguyên tắc nhất định nhằm hài hòa hóa lợi ích của các bên và lợi ích chung của xã hội.

3. Pháp luật giải quyết tranh chấp 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 Tòa án nhân dân. Hệ thống pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hoạt động xét xử của Tòa án là một mảng pháp luật rộng lớn bao gồm nhiều mảng pháp luật chuyên ngành, chúng được điều chỉnh trực tiếp bởi những quy phạm pháp luật trong Luật đất đai, Bộ luật tố tụng dân sự và những quy định cụ thể của hệ thống Tòa án.

Chương 2

THỰC TIỄN GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG

2.1. Thực tiễn giải tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương

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, thành phố Hải Dương cũng không phải là ngoại lệ.

Theo thống kê của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương thì từ ngày 01/10/2010 đến ngày 30/9/2015 Tòa án đã thụ lý các vụ việc dân sự như sau:

Năm 2011: tổng số thụ lý 201 vụ việc dân sự, trong đó có 65 vụ tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chiếm tỷ lệ 32,2%.

Năm 2012: tổng số thụ lý 198 vụ việc dân sự, trong đó có 45 vụ tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chiếm tỷ lệ 22,7%.

Năm 2013: tổng số thụ lý 216 vụ việc dân sự, trong đó có 69 vụ tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chiếm tỷ lệ 31,9%.

Năm 2014: tổng số thụ lý 224 vụ việc dân sự, trong đó có 68 vụ tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chiếm tỷ lệ 30,4%.

Năm 2015: tổng số thụ lý 188 vụ việc dân sự, trong đó có 42 vụ tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chiếm tỷ lệ 22,3%.

Qua số liệu nêu trên cho thấy các vụ việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương 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 Tòa án cũng như 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 thành phố Hải Dương, tôi nhận thấy các tranh chấp dạng này được biểu hiện ở những nội dung cơ bản, cụ thể sau đây:

2.1.1 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, Tòa án dành một thời gian nhất định để hoàn tất hình thức thủ tục theo quy định của pháp luật. Nếu hết thời hạn quy định mà hình thức của hợp đồng vẫn bị vi phạm thì tòa án hủy hợp đồng. Trên thực tế, hợp đồng vi phạm hình thức có thể do các bên thiếu sự hiểu biết cần thiết 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 Tòa án 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 không ngoài mục đích ổn định giao lưu dân sự, bảo vệ lợi ích chính đáng của các bên trong hợp đồng.

Ví dụ 1: Bản án số:102/2010/DS-ST ngày 22/4/2010 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương về việc *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Vương Văn A.

Bị đơn: Cụ Đàm Thị B và bà Vương Thị C (con gái cụ B).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu: Cụ Phan Văn D.

Nội dung vụ án:

* Nguyên đơn - ông Vương Văn A trình bày: Ngày 18/5/1995, ông nhờ cụ Phan Văn D mua hộ 183 m² đất thổ cư của cụ Đàm Thị B với giá là 25.000.000đ, ông đã giao đủ tiền cho cụ D và cụ D đã giao số tiền này cho cụ B, có viết giấy biên nhận tiền do bà C là con gái cụ B. Mẹ con cụ B viết giấy chuyển nhượng đất cho cụ D. Đồng thời cụ D yêu cầu viết giấy sang tên ông nhưng cụ B không điền chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư mà bà C ký thay ghi chữ B ở mục chủ sử dụng đất. Chính vì vậy “Giấy nhượng quyền sử dụng đất thổ cư” ngày 18/5/1995 giữa ông với cụ B không có điểm chỉ của cụ B. Sau đó gia đình cụ B đã bàn giao đất cho ông. Sau khi nhận bàn giao đất ông đã xây tường bao quanh, trồng hoa màu và nộp thuế sử dụng đất từ năm 1995 đến nay. Ngày 05/10/1999 UBND thành phố Hải Dương đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ B đối với thửa số 20, tờ bản đồ số 35, diện tích 420 m² tại thôn Tiền – thành phố Hải Dương nhưng cụ B không sang tên cho ông mà lại có hành vi chuyển nhượng cho con gái là bà Vương Thị C. Ngày 07/11/2003 bà C đã được UBND thành phố Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 20, tờ bản đồ số 35, diện tích 420 m² tại thôn Tiền – thành phố Hải Dương. Năm 2009 bà C tự ý phá dỡ một phần tường bao của ông và xây một số công trình trên phần đất còn lại của cụ B. Từ đó xảy ra tranh chấp giữa hai bên, phần đất chuyển nhượng cho ông hiện nay vẫn còn một đoạn tường bao phía Bắc là của ông.

Nay ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với mẹ con cụ B và buộc cụ B, bà C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông như đã thỏa thuận.

* Bị đơn cụ Đàm Thị B trình bày: Năm 1995, con riêng của chồng cụ là Vương Thị Lai mắc bệnh hiểm nghèo. Do gia đình cụ lúc đó rất khó khăn, bà Lai không chồng, có con nhỏ sống cùng cụ nên cụ D có cho cụ vay 25.000.000đ để chữa bệnh cho bà Lai. Cụ không chuyển nhượng đất cho cụ D cũng như ông A. Từ năm 1995 đến nay cụ D không đòi lại cụ tiền. Năm 2008 cụ D dẫn ông A

đến yêu cầu cụ bàn giao trả ông A 183 m² đất, cụ không đồng ý. Cụ khẳng định không chuyển nhượng đất cho ai, cụ chỉ vay tiền cụ D, hai bên có viết giấy biên nhận tiền và giấy chuyển nhượng đất, cụ có điểm chỉ vào đó. Nay cụ chỉ nhất trí trả lại cụ D 25.000.000đ và trả lãi theo ngân hàng nhà nước.

Bị đơn là bà C từ chối khai, cố tình gây khó khăn, từ chối tham gia tố tụng nên tòa án không ghi được quan điểm của bà C.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là cụ Phan Văn D trình bày: Năm 1995 gia đình cụ B gặp khó khăn do bà Lai bị bệnh hiểm nghèo. Cụ B đã mời họ nội, ngoại đến họp để bàn việc tìm nguồn kinh phí chữa bệnh cho bà Lai. Trong cuộc họp đó cụ B, bà C đều nhất trí bán một nửa thửa đất của cụ B lấy tiền trang trải khó khăn. Do có quan hệ họ gần nên cụ có đứng ra bảo ông A mua đất của cụ B, ông A nhất trí. Ông A đã đưa tiền cho cụ và nhờ cụ đứng ra viết giấy chuyển nhượng đất với mẹ con cụ B. Ngày 18/5/1995, mẹ con cụ B đã lập hợp đồng chuyển nhượng cho cụ 183 m² đất (một phần thửa đất) với giá 25.000.000đ, mẹ con cụ B điểm chỉ và ký đầy đủ, cụ đã giao đủ số tiền này cho cụ B, bà C trực tiếp nhận tiền và viết giấy biên nhận. Sau đó cụ yêu cầu viết giấy sang tên ông A vì tiền mua đất là của ông A, cụ chỉ đứng ra mua hộ. Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A với cụ B được lập cùng ngày 18/5/1995, cụ B không điểm chỉ mà chỉ có bà C ký chữ B dưới phần chủ sử dụng đất. Do là người trong họ nên cụ và ông A tin tưởng để bà C viết chữ B như vậy. Sau khi mua bán xong, cụ B đã bàn giao đất cho cụ, cụ trực tiếp cầm thước đo theo sự chỉ dẫn của cụ B. Ông A đã nhờ cụ xây tường bao quanh đất, trồng hoa màu, quản lý đất. Ông A là người nộp thuế sử dụng đất từ năm 1995 đến nay. Cụ đã nhiều lần yêu cầu mẹ con cụ B sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông A nhưng họ cố tình không thực hiện. Nay cụ yêu cầu mẹ con cụ B phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận ngày 18/5/1995, bàn giao đất cho cụ để cụ bàn giao cho ông A và sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông A. Cụ xác định cụ không có quyền lợi gì mà thực tế là quyền lợi của ông A.

Hội đồng xét xử nhận định : Ngày 18/5/1995, cụ Phan Văn D nhận chuyển nhượng 183 m² đất thổ cư thuộc thửa số 20, tờ bản đồ số 35 tại thôn Tiên, thành phố Hải Dương trong tổng số 420 m² đất ở của gia đình cụ Đàm Thị B với giá 25.000.000đ. Hai bên thống nhất lập “giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở” ngày 18/5/1995, trong đó bên nhận chuyển nhượng là cụ Phan Văn D, bên chuyển nhượng là cụ Phan Thị B, có đầy đủ chữ ký của các con cụ B là bà Lai (đã chết), bà C. Giấy thỏa thuận này không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền nhưng có chữ ký của cụ D, bà Lai, bà C và của những người làm chứng là: Vương Văn ý, Lê Văn Tế, Vương Văn Dung, Võ Văn Hải (đều là họ hàng của cả hai bên), cụ B điểm chỉ. Nội dung hợp đồng thể hiện gia đình cụ B đã nhận đủ 25.000.000đ của cụ D. Thực hiện thỏa thuận trên, gia đình cụ B đã bàn giao cho cụ D 183 m² đất và cụ D đã xây dựng công trình tường bao quanh phần đất nhận chuyển nhượng, trực tiếp trồng hoa màu, quản lý đất, nộp thuế sử dụng đất cho đến nay. Cụ D khẳng định toàn bộ tiền mua đất và tiền xây tường bao là của ông A, cụ chỉ đứng tên mua hộ ông A, thực chất quyền lợi đối với 183 m² đất nhận chuyển nhượng của mẹ con cụ B là của ông A, cụ D không có quyền lợi gì. Do vậy ông A đứng ra khởi kiện mẹ con cụ B là có căn cứ, đủ điều kiện khởi kiện mặc dù hợp đồng ông xuất trình cụ B không điểm chỉ mà chỉ có bà C viết chữ B dưới phần chủ sử dụng đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 21/01/2010 cụ Phan Văn D có đơn yêu cầu độc lập đối với mẹ con cụ B và nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật. Cụ D yêu cầu mẹ con cụ B phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận ngày 18/5/1995, bàn giao đất cho cụ để cụ bàn giao cho ông A. Như vậy trước hết cần xem xét giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/5/1995 giữa cụ D với mẹ con cụ B.

Tài liệu có trong hồ sơ cho thấy: Tại thời điểm hai bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau thì thửa đất số 20, tờ bản đồ số 35, diện tích 420 m² tại thôn Tiên, thành phố Hải Dương chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 05/10/1999 UBND thành phố Hải Dương đã cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất cho cụ B đối với thửa đất trên. Năm 2003 cụ B làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho con gái là Vương Thị C. Ngày 07/11/2003 bà C đã được UBND thành phố Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất của cụ B, mang tên cá nhân bà Vương Thị C. Cụ D, ông A yêu cầu cụ B, bà C hoàn tất thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A nhưng gia đình cụ B không đồng ý nên xảy ra tranh chấp. Ngày 21/01/2010, Tòa án đã ra quyết định buộc thực hiện quy định về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với cụ D, cụ B, bà C nhưng các đương sự không thực hiện được.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa cụ Phan Văn D với cụ Đàm Thị B ngày 18/5/1995 thấy: Mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội. Tại thời điểm giao kết hợp đồng thì thửa đất của cụ Bính chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên lập thành văn bản nhưng không có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền là vi phạm về hình thức. Tuy nhiên sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, thì thửa đất của cụ B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 05/10/1999; bên nhận chuyển nhượng đã xây tường bao trên phần đất đó và bên chuyển nhượng không phản đối; Việc xây dựng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý về vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Theo điểm b.2, b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự hôn nhân gia đình thì trong trường hợp cụ thể này, Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Phan Văn D và cụ Đàm Thị B. Đối với “giấy nhượng quyền sử dụng đất thổ cư” ngày 18/5/1995 do ông A xuất trình thì thấy: Văn bản này cụ B không điểm chỉ, ông A và cụ D đều thừa nhận chữ ký “Bính” dưới mục chủ sử dụng đất không phải của cụ B. Nhưng căn cứ vào yêu cầu của cụ D cũng như sự thỏa thuận giữa

cụ D và ông A thì quyền lợi đối với hợp đồng chuyển nhượng đất giữa cụ D và cụ B là của ông A. Từ đó có đủ cơ sở khẳng định bên nhận chuyển nhượng đất là ông A. Như vậy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông A với cụ B không hợp pháp, không làm phát sinh quyền nghĩa vụ của các bên phải hủy theo quy định của pháp luật nhưng vẫn cần xem xét quyền lợi của ông A trên cơ sở yêu cầu của cụ D đối với mẹ con cụ B thể hiện trong hợp đồng. Cụ D và ông A thoả thuận người nhận chuyển nhượng đất là ông A, cụ D không có quyền lợi gì nên toà án ghi nhận sự thoả thuận này là phù hợp pháp luật.

Tổng diện tích 183 m², theo kết quả định giá tài sản ngày 25/12/2009 có trị giá 183 m² x 12.000.000đ/m² = 2.196.000.000đ.

Trên phần đất này, năm 2009 bà C tự ý phá dỡ tường bao phía giáp gia đình cụ B và phía giáp đường làng của ông A đã xây từ năm 1995, đồng thời lát một phần sân gạch đỏ, một phần gian nhà cấp bốn chưa lợp mái, trụ cổng và trồng một số cây chuối trên phần đất đã chuyển nhượng cho cụ D, ông A. Ngày 10.8.2009, chính quyền thôn Tiền đã lập biên bản về hành vi trên của bà C có xác nhận của UBND thành phố Hải Dương. Như vậy bà C phải tự chịu thiệt hại về phần sân, một phần gian nhà cấp bốn chưa lợp mái, trụ cổng và phải tự nhổ chuối để trả đất cho ông A.

Hội đồng xét xử áp dụng :

- Các điều: 130, 131, 133, 705, 706, 708, 709, 710, 712, 713 của Bộ luật dân sự năm 1995;
- Điều 50 Luật đất đai năm 2003;
- Điều 243, 245 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 30 luật thi hành án dân sự;
- Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự – hôn nhân và gia đình.
- Khoản 2 điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu của ông Vương Văn A đối với cụ Đàm Thị B, bà Vương Thị C về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Chấp nhận yêu cầu của cụ Phan Văn D đối với cụ Đàm Thị B, bà Vương Thị C về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hủy “Giấy nhượng quyền sử dụng đất thổ cư” ngày 18/5/1995 giữa ông Vương Văn A với cụ Đàm Thị B.

Công nhận “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở” giữa cụ Phan Văn D với cụ Đàm Thị B lập ngày 18/5/1995 có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận sự thoả thuận của cụ D, ông A: Ông A có quyền sử dụng 183 m² đất của cụ D nhận chuyển nhượng của cụ B tại thửa đất số 20, tờ bản đồ số 35, diện tích 420 m² thôn Tiên, thành phố Hải Dương đã được UBND thành phố Hải Dương cấp giấy chứng nhận ngày 07/11/2003 mang tên bà Vương Thị C.

Sau khi xét xử sơ thẩm, cụ B kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số...../DSPT ngày/12/2010 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương đã xử và quyết định y án sơ thẩm.

Cụ B tiếp tục khiếu nại bản án sơ thẩm và phúc thẩm nêu trên.

Tại quyết định giám đốc thẩm số/2013/DS-GĐT ngày .../9/2013 của Tòa án nhân dân Tối cao đã quyết định huỷ cả hai bản án trên với lý do:

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông A đã xây tường bao khuôn viên trên đất và việc chuyển nhượng chưa thực hiện tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền lẽ ra khi có tranh chấp phải buộc hai bên thực hiện quy định về hình thức, nếu không thực hiện được thì giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định. Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng giữa cụ B với cụ D, ông A là chưa phù hợp với quy định của pháp luật.

Đất chuyển nhượng là 01 phần nằm trong thửa đất của bà C được cụ B tặng cho và bà C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, nếu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông A thì bà C không còn được cụ B tặng cho cả 420 m² đất. Do đó, việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa cụ B

với cụ D, ông A nhưng không giải quyết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa cụ B với bà C là không giải quyết triệt để vụ án.

Nhận xét: Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận cụ B không điền chỉ vào “Giấy nhượng quyền sử dụng đất thổ cư” ngày 18/5/1995 giữa ông Vương Văn A với cụ Đàm Thị B. Mọi giao dịch chuyển nhượng đất, giao tiền, bàn giao đất được thực hiện giữa cụ D với mẹ con cụ B và được thể hiện tại “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở” giữa cụ Phan Văn D với cụ Đàm Thị B lập ngày 18/5/1995, có đầy đủ chữ ký, điền chỉ của hai mẹ con cụ B, bà C. Đồng thời trong quá trình giải quyết vụ án, cụ D làm đơn yêu cầu độc lập về việc yêu cầu mẹ con cụ B, bà C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD để cụ bàn giao cho ông A vì quyền lợi là của ông A, cụ chỉ là người giao dịch hộ ông A. Chính vì vậy, ngày 21/01/2010, cấp sơ thẩm đã ra quyết định buộc thực hiện quy định về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với cụ D, cụ B, bà C nhưng các đương sự không thực hiện được. Như vậy, toà án cấp sơ thẩm đã buộc hai bên thực hiện quy định về hình thức và áp dụng Nghị quyết số 02 để công nhận hợp đồng. Thửa đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ B, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, cụ B tặng cho con gái là bà C toàn bộ thửa đất (dưới dạng lập hợp đồng chuyển nhượng). Thực tế từ trước đến nay cả cụ B và bà C đều sinh sống trên thửa đất này. Ông A, cụ D đều khởi kiện bị đơn là cụ B, bà C nên cả hai người là bị đơn, đều là người phải thực hiện nghĩa vụ. Hơn nữa không có đương sự nào yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất giữa cụ B với bà C. Vì vậy không phải giải quyết hợp đồng này vẫn đảm bảo quyền lợi cho các bên và triệt để vụ án.

2.1.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện về nội dung

Đây là dạng tranh chấp có tính chất phức tạp, việc giải quyết thường gây khó khăn và vướng mắc nhiều nhất trong quá trình tham gia ký kết và thực hiện hợp đồng, các bên hoặc một trong các bên do nhiều nguyên nhân khác nhau làm trái hoặc làm không đúng theo quy định của pháp luật, hoặc đối tượng trong hợp

đồng không đủ điều kiện để tham gia giao dịch nhưng các bên vẫn tiến hành ký kết, đất tham gia giao dịch không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chuyển nhượng hoặc chúng là di sản thừa kế của các chủ thể khác... Đây là một trong những nguyên nhân cơ bản để dẫn đến tranh chấp. Vụ việc sau đây là một minh chứng điển hình:

Bản án số: 226/2011/DSST ngày 28/4/2011 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đất giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Phạm Thị Bích H.
- Bị đơn: Ông Trần Văn B.

Nội dung vụ án:

Nguyên đơn trình bày: Ngày 19/3/2010, chị H nhận chuyển nhượng một phần là 73,4 m² đất của vợ chồng ông B tại thửa đất số 112, tờ bản đồ số 34 đường Mạc Thị Bưởi, thành phố Hải Dương với giá 4.000.000đ/m², tổng thành tiền là 293.600.000đ. Tại thời điểm ký hợp đồng thửa đất của gia đình ông B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 19/7/2005 với tổng diện tích là 283 m². Tại hợp đồng hai bên thoả thuận tài sản gắn liền phần đất chuyển nhượng cho chị có ngôi nhà cấp bốn khoảng 50 m². Toàn bộ gia đình ông B gồm hai vợ chồng và hai người con đều ký vào hợp đồng, vợ chồng ông B không cho chị biết nhà đất có liên quan đến quyền lợi của ai khác. Chị đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông B, công ty đo đạc đã về đo để tách thửa. Ngày 12/4/2010, chị đã được Ủy ban nhân thành phố Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với 73,4 m² đất, mang tên chị. Sau khi được cấp giấy chứng nhận chị yêu cầu vợ chồng ông B bàn giao đất cho chị để chị quản lý, sử dụng nhưng vợ chồng ông B không bàn giao với lý do nhà cấp 4 trên đất là của vợ chồng ông Trần Văn Ch (em trai ông B), vợ chồng ông Ch không đồng ý việc bàn giao nhà đất cho chị.

Thực tế ngôi nhà trên đất thuộc quyền sở hữu của ông B hay ông Ch thì chị không được rõ vì ông B cố tình không thông tin cho chị biết trước. Vợ chồng ông B không nói cho chị biết thửa đất số 112 có liên quan đến thừa kế của bố

mẹ, vì tin tưởng vào giấy chứng nhận mang tên hộ gia đình ông B nên chị chỉ yêu cầu tất cả các thành viên trong hộ gia đình ông B ký vào hợp đồng. Sau khi cùng Tòa án về xem xét thẩm định tại chỗ thì chị mới được biết một phần ngôi nhà cấp bốn nằm trên phần đất ông B chuyển nhượng cho chị thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Ch và một phần ngôi nhà cấp 4 của gia đình ông B làm từ năm 1972 là của bố mẹ ông B. Trước khi ký hợp đồng, vợ chồng ông B cho chị biết toàn bộ nhà trên đất là của vợ chồng ông. Nay chị yêu cầu vợ chồng ông B phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã ký kết ngày 19/3/2010, cụ thể phải thực hiện nghĩa vụ bàn giao trả chị 73,4 m² đất như đã thoả thuận. Chị không có lỗi gì trong việc lập hợp đồng này.

Bị đơn ông B trình bày: Ngày 19/3/2010, vợ chồng ông chuyển nhượng một phần là 73,4 m² đất tại thửa số 112, tờ bản đồ số 34 đường Mạc Thị Bưởi, thành phố Hải Dương với giá 4.000.000đ/m² cho chị H, tổng thành tiền 293.600.000đ. Tại thời điểm ký hợp đồng thửa đất của vợ chồng ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 19/7/2005 với tổng diện tích là 283 m² mang tên hộ gia đình ông. Nguồn gốc thửa đất số 112 là do bố mẹ ông để lại. Trên đất có ngôi nhà cấp 4 của bố mẹ ông làm từ năm 1972. Năm 1992, vợ chồng ông Ch làm một ngôi nhà cấp 4 và vợ chồng ông Ch quản lý sử dụng từ đó cho đến nay. Năm 2005 tự uỷ ban nhân dân thành phố Hải Dương làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cho vợ chồng ông, không có văn bản thoả thuận nào của mẹ ông và các anh chị em ruột trong gia đình để cho ông đứng tên trong giấy chứng nhận. Bố ông là Trần Văn Bái, sinh năm 1919, chết năm 1989. Mẹ ông hiện vẫn còn sống, chung hộ khẩu với vợ chồng ông Ch. Bố mẹ ông sinh được 06 người con gồm: Trần Thị Hiền, Trần Thị Hảo, Trần Thị Hoà, Trần Văn B, Trần Văn Ch, Trần Thị Tám.

Chị H đã trả vợ chồng ông 273.600.000đ, còn thiếu 20.000.000đ. Những lần ông nhận tiền của chị H đều viết giấy, viết một bản do chị H cầm, vợ chồng ông không có tài liệu, văn bản gì về việc nhận tiền của chị H, việc chị H còn thiếu vợ chồng ông 20.000.000đ cũng không có tài liệu gì làm chứng. Phần đất

của chị H đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Vợ chồng ông chưa bàn giao đất cho chị H vì liên quan đến nhà của vợ chồng ông Ch. Đồng thời mẹ ông cùng các anh chị em không đồng ý việc vợ chồng ông chuyển nhượng đất cho chị H vì đất đó là thừa kế của bố mẹ để lại. Sau khi chị H đặt cọc tiền, vợ chồng ông Ch không đồng ý, ông đề nghị trả lại tiền đặt cọc cho chị H không chuyển nhượng đất nữa nhưng chị Hồng không đồng ý, việc này ông chỉ nói miệng với chị H, không có văn bản. Nay vợ chồng ông đề nghị Tòa án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2010 với chị H, vợ chồng ông có trách nhiệm trả lại chị H số tiền đã nhận là 270.600.000đ và trả lãi theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng nhà nước. Ông xác định cả hai bên đều có lỗi trong việc lập hợp đồng này.

Hội đồng xét xử nhận định: Ngày 19 tháng 3 năm 2010, chị Phạm Thị Bích H thỏa thuận lập hợp đồng với gia đình ông Trần Văn B về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở. Theo đó, gia đình ông B chuyển nhượng cho chị H 73,4m² đất ở (một phần thửa đất) tại thửa số 112, tờ bản đồ số 34 đường Mạc Thị Bưởi, thành phố Hải Dương với giá 4.000.000đ/m², tổng giá trị hợp đồng là 293.600.000đ. Chị H khai đã giao đủ số tiền trên cho gia đình ông B, trong khi đó gia đình ông B cho rằng chị H còn thiếu 20.000.000đ.

Kết quả thu thập chứng cứ cho thấy: Tại thời điểm hai bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau thì thửa đất số 112, tờ bản đồ 34, diện tích 283m² tại đường Mạc Thị Bưởi, thành phố Hải Dương đã được UBND phường Phạm Ngũ Lão cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 19/7/2005 mang tên hộ gia đình ông Trần Văn B. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình ông B, chị H đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/4/2010 mang tên chị Phạm Thị Bích H, diện tích 73,4 m² tại thửa số 112(1), tờ bản đồ số 34 đường Mạc Thị Bưởi, thành phố Hải Dương. Trên thực tế các bên chưa bàn giao đất cho nhau.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa chị H với gia đình ông B ngày 19/3/2010 thấy: Mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội. Tại thời điểm giao kết hợp đồng thì thửa đất của gia đình ông B đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên lập thành văn bản và đã hoàn tất về hình thức tại cấp có thẩm quyền. Trong hợp đồng này các bên đều không đề cập đến quyền lợi của người thứ ba có liên quan. Nhưng nguồn gốc thửa đất số 112, tờ bản đồ số 34 đường Mạc Thị Bưởi, thành phố Hải Dương là của bố mẹ ông B để lại. Trên đất có ngôi nhà cấp 4 của bố mẹ ông B làm từ năm 1972. Năm 1992, vợ chồng ông Trần Văn Ch làm một ngôi nhà cấp 4 và quản lý sử dụng từ đó cho đến nay. Bố ông B là Trần Văn Bái, sinh năm 1919, chết năm 1989. Mẹ ông B là Nguyễn Thị Xuyên hiện còn sống, chung hộ khẩu với vợ chồng ông Ch. Bố mẹ ông B sinh được 06 người con gồm: Trần Thị Hiền, Trần Thị Hảo, Trần Thị Hoà, Trần Văn B, Trần Văn Ch, Trần Thị Tám. Mẹ và các anh chị em ruột của ông B không có văn bản nào uỷ quyền cho ông B đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bố mẹ ông B chưa phân chia đất cho con nào. Hơn nữa trên phần đất gia đình ông B chuyển nhượng cho chị H có một phần ngôi nhà cấp 4 của bố mẹ ông làm năm 1972 và một phần ngôi nhà cấp 4 của vợ chồng ông Ch làm năm 1992. Như vậy quyền sử dụng thửa đất và quyền sở hữu tài sản trên đất liên quan đến di sản thừa kế của cụ Bái và liên quan đến quyền lợi của cụ Xuyên, của gia đình ông Ch. Việc vợ chồng ông B chuyển nhượng một phần đất cho chị H không có chữ ký và không có sự đồng ý của mẹ và các anh chị em ông B. Mặt khác trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện phần diện tích đất chuyển nhượng cho chị H không có nhà ở và công trình xây dựng nào khác. Chính vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2010 giữa chị H và gia đình ông B làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của mẹ và các anh chị em ông B nên đây là giao dịch dân sự vô hiệu.

Theo hợp đồng công chứng thì tổng giá trị hợp đồng là 75.000.000đ nhưng các bên thừa nhận giá trị thực tế là 293.600.000đ, hợp đồng lập thấp hơn để giảm tiền thuế. Chị H khai đã giao đủ số tiền trên cho gia đình ông B, trong

khi đó gia đình ông B cho rằng gia đình ông mới nhận 273.600.000đ, chị H còn nợ 20.000.000đ. Xét thấy, ông B không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh việc chị H còn nợ 20.000.000đ. Trong khi đó tại điều 2 của hợp đồng thể hiện chị H đã thanh toán xong toàn bộ số tiền cho gia đình ông B. Vì vậy không có căn cứ về việc chị H còn nợ gia đình ông B 20.000.000đ như ông B khai.

Theo điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005: hậu quả pháp lý của 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. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Theo quy định đó thì chị H phải trả gia đình ông B 73,4 m² đất thuộc thửa số 1112(1), tờ bản đồ 34 tại đường Mạc Thị Bưởi, thành phố Hải Dương. Gia đình ông B phải trả chị H số tiền đã nhận là 293.600.000đ và bồi thường thiệt hại cho chị H. Thiệt hại được xác định theo Nghị quyết số 01/2003/NQ- HĐTP ngày 14/6/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Xét lỗi dẫn đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H và gia đình ông B: Tại thời điểm hai bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau thì thửa đất số 112, tờ bản đồ 34, diện tích 283 m² tại đường Mạc Thị Bưởi đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 19/7/2005 mang tên hộ gia đình ông Trần Văn B. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình ông B, chị H đã được UBND thành phố Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/4/2010 mang tên chị Phạm Thị Bích H. Như vậy phía chị H hoàn toàn không có lỗi gì vì chị đã tuân thủ đúng pháp luật quy định về hình thức và nội dung của hợp đồng. Gia đình ông B hoàn toàn che dấu thông tin thửa đất đó liên quan đến thừa kế của cụ Bái, liên quan đến quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất của cụ Xuyên và quyền sở hữu nhà của gia đình ông Ch. Tại phiên tòa, ông B thừa nhận phía chị H không có lỗi. Chính vì vậy lỗi hoàn toàn thuộc về gia đình ông B. Cụ Xuyên, vợ chồng ông Ch, bà Hiền, bà Hoà, bà Hảo, bà Tám không có lỗi.

Gia đình ông Trần Văn B phải bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu cho chị Phạm Thị Bích H 100% lỗi. Theo kết quả định giá tài sản ngày 21/01/2011 của Hội đồng định giá thì đất tranh chấp trị giá 15.000.000đ/m². Cụ thể: $73,4 \text{ m}^2 \times 15.000.000\text{đ} = 1.101.000.000\text{đ} - 293.600.000\text{đ}$ gia đình ông Trần Văn B đã nhận khi chuyển nhượng = 807.400.000đ

Như vậy gia đình ông B phải có trách nhiệm trả chị H gồm:

- Tiền chuyển nhượng đất đã nhận: 293.600.000đ.
- Bồi thường thiệt hại hợp đồng: 807.400.000đ.

Cộng bằng: 1.101.000.000đ (một tỷ một trăm linh một triệu đồng).

Hội đồng xét xử quyết định:

- Chấp nhận một phần yêu cầu của chị Phạm Thị Bích H khởi kiện gia đình ông Trần Văn B về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Tuyên bố “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 19/3/2010 giữa chị Phạm Thị Bích H và ông Trần Văn B vô hiệu toàn bộ.

- Huỷ “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 19/3/2010 giữa chị Phạm Thị Bích H và ông Trần Văn.

- Xác định mức thiệt hại do giao dịch dân sự vô hiệu là: $73,4 \text{ m}^2 \times 15.000.000\text{đ} = 1.101.000.000\text{đ} - 293.600.000\text{đ}$ gia đình ông Trần Văn B đã nhận khi chuyển nhượng = 807.400.000đ.

- Xác định lỗi làm cho giao dịch dân sự vô hiệu: gia đình ông B phải chịu 100% lỗi = 807.400.000đ.

- Buộc ông Trần Văn phải trả chị Phạm Thị Bích H tổng số tiền 1.101.000.000đ (một tỷ một trăm linh một triệu đồng).

- Buộc chị Phạm Thị Bích H phải trả gia đình ông Trần Văn B 73,4 m² đất tại thửa số 112(1), tờ bản đồ số 34 đường Mạc Thị Bưởi, thành phố Hải Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/4/2010 mang tên chị Phạm Thị Bích H. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông B kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương đã xử y án sơ thẩm. Đến nay bản án đã được gia đình ông B tự nguyện thi hành xong.

2.1.3. Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo

Ví dụ 1: Bản án số: 74/2013/DSST ngày 27/12/2013 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa các đương sự: - Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tuấn A - Bị đơn: anh Trần Thọ B.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: anh Nguyễn Thanh C, ông Nguyễn Văn D, ông Đỗ Khắc H.

Nội dung vụ án:

Nguyên đơn, ông A trình bày: Ngày 07/4/2010, ông Nguyễn Tuấn A được UBND thành phố Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 871597 đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26, diện tích 949,1 m² ở đường Nguyễn Lương Bằng, phường Thanh Bình, thành phố Hải Dương. Nguồn gốc thửa đất là của bố mẹ ông A để lại. Qua quen biết anh Trần Thọ B là cháu họ, ông A nhất trí chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất cho anh B để làm thủ tục vay vốn ngân hàng vì anh B có giấy phép kinh doanh đồ gỗ và xưởng sản xuất với mục đích để ông A vay tiền chăn nuôi gà. Ngày 25/8/2011, giữa ông A và anh B đã ký và điểm chỉ vào Biên bản thoả thuận, theo đó anh B sẽ cho gia đình ông A vay 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) để phát triển sản xuất, còn ông A chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất cho anh B để làm tin. Theo biên bản này, ông A phải trả lãi hàng tháng cho anh B theo lãi suất ngân hàng và sau 12 tháng kể từ ngày lập biên bản gia đình ông A phải hoàn trả anh B 100.000.000đ, anh B phải chuyển lại quyền sử dụng đất cho ông A. Trong thời gian vay tiền, anh B chỉ được sử dụng đất làm thủ tục vay vốn ngân hàng, anh B không được mua bán, chuyển nhượng, cầm cố thửa đất trên cho người khác. Nếu bên nào vi phạm phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật.

Chính vì có sự thoả thuận trên nên ngày 27/8/2011, ông A đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Trung tâm cho anh B toàn bộ thửa đất trên. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng, anh B đã không sử dụng thửa đất để vay vốn ngân hàng và cũng không giao cho ông A

vay tiền như đã thoả thuận. Hiện nay ông A vẫn đang quản lý sử dụng đất và tài sản trên đất. Qua tìm hiểu thì ông A được biết thửa đất của ông đã được chuyển nhượng cho nhiều người. Anh B lợi dụng sự tin tưởng của ông để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác. Việc làm của anh B xâm hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Vì vậy ông đề nghị toà án giải quyết cụ thể như sau:

- Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/8/2011 giữa vợ ông với anh B lập tại Văn phòng công chứng Trung tâm đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26, diện tích 949,1 m² ở đường Nguyễn Lương Bằng, phường Thanh Bình, thành phố Hải Dương.

- Huỷ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh B với anh C, giữa anh C với ông D và giữa ông D với ông H.

- Huỷ Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/8/2011 cho anh B đối với thửa đất trên và huỷ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất của ông A.

Bị đơn, anh B trình bày: Anh không nhận chuyển nhượng đất của ông A. Ông A có nhờ là em trai anh vay vốn ngân hàng nhưng em trai anh không vay được nên nhờ anh đứng ra ký tất cả các thủ tục liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông A với anh cũng như hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh với anh Nguyễn Thanh C. Toàn bộ mọi thủ tục đi ký tại văn phòng công chứng là do em trai anh và anh C dẫn anh đi ký. Anh nghĩ là ký để vay vốn ngân hàng nên đều ký. Anh thừa nhận các chữ ký tại các tài liệu do ông A xuất trình cũng như do Toà án thu thập đều là của anh. Thực tế anh không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông A, anh không chuyển nhượng thửa đất của ông A cho anh C, anh không được nhận bất kỳ khoản tiền nào, không trả tiền cho ông A như trong hợp đồng nêu. Mọi việc đều do em trai anh và anh C nhờ anh ký.

Anh nhất trí với với quan điểm của ông A, đề nghị Toà án tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với ông A ngày 27/8/2011

và hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh với anh Nguyễn Thanh C ngày 17/9/2011.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Anh Nguyễn Thanh C trình bày: Ngày 17/9/2011 anh nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26, diện tích 949,1 m² ở đường Nguyễn Lương Bằng, phường Thanh Bình, thành phố Hải Dương của anh Trần Thọ B. Giá tiền ghi trong hợp đồng là 300.000.000đ nhưng giá thực tế là bao nhiêu anh không nhớ. Thửa đất đã sang tên anh, anh chưa nhận bàn giao đất. Sau đó, ngày 09/02/2012 anh chuyển nhượng toàn bộ thửa đất đó cho ông Nguyễn Văn D, giá ghi trong hợp đồng là 150.000.000đ, giá thực tế lớn hơn nhưng là bao nhiêu thì anh không nhớ. Thửa đất đã sang tên ông D. Việc chuyển nhượng đất giữa anh với ông D chỉ hoàn tất trên giấy tờ, thực tế không có sự bàn giao đất cho nhau.

Ông Nguyễn Văn D trình bày: Ngày 09/02/2012, ông nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26, diện tích 949,1 m² ở đường Nguyễn Lương Bằng, phường Thanh Bình, thành phố Hải Dương của anh C. Giá tiền ghi trong hợp đồng là 150.000.000đ nhưng giá thực tế là bao nhiêu ông không nhớ. Thửa đất đã sang tên các ông. Sau đó, ngày 09/11/2012 ông chuyển nhượng toàn bộ thửa đất đó cho ông H, giá ghi trong hợp đồng là 100.000.000đ, giá thực tế là bao nhiêu ông không nhớ. Thửa đất đã sang tên ông H. Ông không nhất trí với quan điểm của ông A, anh B vì việc chuyển nhượng đất là hợp pháp, thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông H, ông không có lỗi gì.

Ông Đỗ Khắc H trình bày: Tháng 11/2012, ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26 tại đường Nguyễn Lương Bằng, phường Thanh Bình, thành phố Hải Dương từ ông Nguyễn Văn D với giá 5.000.000.000đ (Năm tỷ đồng), có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công chứng tại văn phòng công chứng Bạch Đằng. Ông đã hoàn thiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông. Trong quá trình làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông A có gửi đơn

đến phòng Tài nguyên môi trường thành phố Hải Dương yêu cầu ngừng việc làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, phòng Tài nguyên môi trường đã có thông báo và sau 30 ngày phòng Tài nguyên môi trường không nhận được tài liệu chứng cứ gì để chứng minh yêu cầu của ông A là đúng quy định của pháp luật nên phòng Tài nguyên môi trường đã làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông theo quy định của pháp luật. Sau khi làm xong thủ tục chuyển nhượng, ông chưa xây dựng tài sản gì trên đất, có nhận bàn giao đất từ ông D nhưng không lập biên bản bàn giao đất (ông D có nói ông A đang ở nhờ) nhưng không có tài liệu nào chứng minh. Nay ông A yêu cầu huỷ tất cả các hợp đồng chuyển nhượng liên quan tới thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26 tại đường Nguyễn Lương Bằng, phường Thanh Bình, thành phố Hải Dương, ông không đồng ý, ông không có lỗi gì về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên. Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông D phải huỷ theo quy định của pháp luật, ông đề nghị Tòa án yêu cầu ông D trả lại ông số tiền 5.000.000.000đ cùng với lãi suất theo ngân hàng từ khi nhận tiền cho đến lúc trả.

Hội đồng xét xử nhận định: Nguồn gốc thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26, diện tích 949,1 m² ở đường Nguyễn Lương Bằng, phường Thanh Bình, thành phố Hải Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Tuấn A ngày 07/4/2010 là do cha ông để lại. Ngày 25/8/2011, giữa ông A và anh B lập “Biên bản thoả thuận” với nội dung anh B sẽ cho ông A vay 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) để phát triển sản xuất, còn ông A chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất cho anh B để làm tin. Theo biên bản này, ông A phải trả lãi hàng tháng cho anh B theo lãi suất ngân hàng và sau 12 tháng kể từ ngày lập biên bản ông A phải hoàn trả anh B 100.000.000đ, anh B phải chuyển lại quyền sử dụng đất cho ông A. Trong thời gian vay tiền, anh B chỉ được sử dụng đất làm thủ tục vay vốn ngân hàng, anh B không được mua bán, chuyển nhượng, cầm cố thửa đất trên cho người khác. Nếu bên nào vi phạm phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật. Văn bản này có chữ ký của ông A, anh

B. Trên cơ sở thoả thuận đó, ngày 27/8/2011, ông A đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Trung tâm cho anh B toàn bộ thửa đất trên và đã sang tên anh B. Sau đó anh B đã không sử dụng thửa đất để vay vốn ngân hàng và cũng không giao cho ông A tiền như đã thoả thuận. Hiện nay ông A vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất và tài sản trên đất.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A với anh B ngày 27/8/2011 thấy: Trong hợp đồng này không có chữ kí của các con ông B trong khi tại thời điểm đó họ là người đã thành niên, đang trực tiếp sinh sống ở nhà, đất và đều có quyền sở hữu đối với tài sản trên đất. Hai bên thừa nhận không chuyển nhượng đất cho nhau, không giao tiền cho nhau, không có giá trị thực của hợp đồng. Trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất, ngày 25/8/2011, ông A và anh B đã lập “Biên bản thoả thuận” với nội dung anh B sẽ cho gia đình ông A vay 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) để phát triển sản xuất, còn ông A chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh B để làm tin. Chính vì vậy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A với anh B lập ngày 27/8/2011 là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác và trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba, giao dịch này ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của các con ông A. Do đó giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A với anh B lập ngày 27/8/2011 bị vô hiệu theo Điều 129 Bộ luật dân sự. Hậu quả pháp lí là giao dịch này không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Theo Điều 137 bộ luật dân sự thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Trong trường hợp này các bên đều thừa nhận không có giá trị của hợp đồng nên không có hậu quả xảy ra, không ai phải bồi thường cho ai và đều nhất trí huỷ hợp đồng.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A với anh B lập ngày 27/8/2011 vô hiệu toàn bộ nên tất cả các hợp đồng sau đó liên quan đến thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26, diện tích 949,1 m² ở đường Nguyễn Lương

Bằng, phường Thanh Bình, thành phố Hải Dương đều vô hiệu. Hậu quả của các hợp đồng đó cụ thể như sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh B với anh C: anh B khai không nhận tiền của anh C. Anh C khai không nhớ số tiền nhận chuyển nhượng đất là bao nhiêu. Hợp đồng công chứng thể hiện 300.000.000đ nhưng anh C thừa nhận đó không phải là giá trị thực của hợp đồng. Các bên đều không cung cấp được giấy tờ giao nhận tiền cho nhau nên xác định không có thiệt hại xảy ra, các bên không phải trả tiền, không phải bồi thường cho nhau.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh C với ông D: các bên đều khai không nhớ số tiền nhận chuyển nhượng đất là bao nhiêu. Hợp đồng công chứng thể hiện 150.000.000đ nhưng các bên đều thừa nhận đó không phải là giá trị thực của hợp đồng. Các bên đều không cung cấp được giấy tờ giao nhận tiền cho nhau nên xác định không có thiệt hại xảy ra, các bên không phải trả tiền, không phải bồi thường cho nhau.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với ông H: ông H cung cấp giấy nhận tiền đề ngày 09/11/2012 thể hiện ông đã giao cho ông D tổng số tiền 4.800.000.000đ, giấy do ông D viết và ký nhận nên có đủ căn cứ xác định giá trị thực của hợp đồng là 4.800.000.000đ.

Kết quả định giá tài sản trị giá đất $4.000.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 949,1 \text{ m}^2 = 3.796.400.000\text{đ}$.

Ông H xuất trình bản chính Hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/6/2012 giữa ông với ông D (không có công chứng, chứng thực), trong đó có sự cam kết chung về việc nếu có sự tranh chấp mà không thể thực hiện được hợp đồng thì ông D phải hoàn lại tiền cho ông H với mức gấp 2 lần tổng số tiền đã nhận và phải chịu lãi suất với mức 2%/tháng. Do hợp đồng vô hiệu toàn bộ, hậu quả không có thiệt hại xảy ra vì kết quả định giá tài sản ngày 16/8/2013 thì giá đất là $4.000.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 949,1 \text{ m}^2 = 3.796.400.000\text{đ}$. Yêu cầu này của ông H không phù hợp pháp luật nên không được chấp nhận. Cần buộc ông D phải có trách nhiệm trả lại ông H số tiền đã nhận 4.800.000.000đ.

Hội đồng xét xử quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tuấn A đối với anh Trần Thọ B về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6988/2011/HĐCC, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/8/2011, số công chứng 3056/CNQSDĐ/2011 ngày 17/9/2011, số công chứng 475/2012/HĐCC, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2012, số công chứng 22/2012/HĐCN, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/11/2012 vô hiệu toàn bộ.

- Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6988/2011/HĐCC, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/8/2011 tại văn phòng công chứng Trung tâm giữa ông Nguyễn Tuấn A với ông Trần Thọ B đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26 tại đường Nguyễn Lương Bằng, phường Thanh Bình, thành phố Hải Dương.

- Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3056/CNQSDĐ/2011 ngày 17/9/2011 tại văn phòng công chứng Bạch Đằng giữa ông Trần Thọ B với ông Nguyễn Thanh C đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26 tại đường Nguyễn Lương Bằng, phường Thanh Bình, thành phố Hải Dương.

- Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 475/2012/HĐCC, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2012 tại văn phòng công chứng Trung tâm giữa ông Nguyễn Thanh C với ông Nguyễn Văn D đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26 tại đường Nguyễn Lương Bằng, phường Thanh Bình, thành phố Hải Dương.

- Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 22/2012/HĐCN, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/11/2012 tại văn phòng công chứng Bạch Đằng giữa ông Nguyễn Văn D với ông Đỗ Khắc H đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26 tại đường Nguyễn Lương Bằng, phường Thanh Bình, thành phố Hải Dương.

- Huỷ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND thành phố Hải Dương cấp cho ông Trần Thọ B ngày 16/9/2011, cấp cho ông Nguyễn Thanh C

ngày 28/10/2011, cấp cho ông Nguyễn Văn D ngày 27/02/2012, cấp cho ông Đỗ Khắc H ngày 21/01/2013 đối với thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26 tại đường Nguyễn Lương Bằng, phường Thanh Bình, thành phố Hải Dương.

- Buộc ông Nguyễn Văn D phải có trách nhiệm thanh toán trả ông H số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 4.800.000.000đ (bốn tỷ tám trăm triệu đồng). Sau khi xét xử sơ thẩm, ông D có đơn kháng cáo, không đồng ý với bản án sơ thẩm về việc buộc ông trả lại tiền cho ông H.

Tại bản án phúc thẩm của TAND thành phố Hải Dương đã quyết định: hủy bản án sơ thẩm, với lý do: tại cấp phúc thẩm ông Nguyễn Văn D cung cấp chứng cứ mới là giấy giao tiền mua đất giữa ông D với ông C, nội dung thể hiện ông D giao cho ông C số tiền nhận chuyển nhượng đất 05 tỷ đồng. Đây là tình tiết mới tại cấp phúc thẩm, không thể khắc phục được, cần phải giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C với ông D. Cấp sơ thẩm hủy toàn bộ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ.

Với vụ việc cụ thể nêu trên, tôi cho rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A với anh B ngày 27/8/2011 là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che dấu một giao dịch dân sự khác (giao dịch vay tiền) và trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba, giao dịch này ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của các con ông A. Do đó giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A với anh B lập ngày 27/8/2011 bị vô hiệu theo Điều 129 Bộ luật dân sự. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A với anh B lập ngày 27/8/2011 vô hiệu toàn bộ nên tất cả các hợp đồng sau đó liên quan đến thửa đất số 7(2), tờ bản đồ số 26, diện tích 949,1 m² ở đường Nguyễn Lương Bằng, phường Thanh Bình, thành phố Hải Dương đều vô hiệu. Về hậu quả của hợp đồng: tại cấp sơ thẩm các bên đều không cung cấp được giấy tờ giao nhận tiền cho nhau, không chứng minh được thiệt hại xảy ra nên Tòa án xác định không có thiệt hại xảy ra, các bên không phải trả tiền, không phải bồi thường cho nhau. Còn đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với ông H thì ông H cung cấp giấy nhận tiền đề ngày

09/11/2012 thể hiện ông đã giao cho ông D tổng số tiền 4.800.000.000đ, nên HĐXX buộc ông D phải trả ông H số tiền đã nhận là đúng.

Tại cấp phúc thẩm, ông D cung cấp chứng cứ mới nên cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm và nhận định cấp sơ thẩm không có lỗi để giải quyết lại theo thủ tục chung là đúng, đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự.

2.2. 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 thành phố Hải Dương thời gian qua

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

Thứ nhất: tình trạng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “viết tay” do khó khăn về mặt giấy tờ thủ tục không đáp ứng được, nhưng cả hai bên đều có nhu cầu chuyển nhượng nên họ đã chấp 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 đã 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 đồng sở hữu chết mà không giải quyết được về 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.

Thứ hai: Việc quy định không rõ ràng giữa công chứng, chứng thực chữ ký người giao dịch với công chứng, chứng thực về hợp đồng khi đất chuyển nhượng chưa có các giấy tờ hợp pháp theo quy định để được làm thủ tục chuyển nhượng (ví dụ: đất do người dân khai phá 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 chu 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 Tòa án hủy hợp đồng vì không có sự đồng ý của vợ...có người yêu cầu công nhận hợp đồng đã được thực hiện xong (đã nhận đất xây dựng nhà ở và đã trả đủ tiền mua), có người khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bên kia thực hiện việc giao đất (vì đã trả tiền) và yêu cầu bên bán hoàn tất hợp đồng và sang tên giấy tờ sở hữu cho mình...

Khi giải quyết các tranh chấp này, nếu chỉ có vi phạm về hình thức của hợp đồng, nhiều vụ án Tòa án áp dụng Điều 130 Bộ luật dân sự, 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.

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 hình thức nhưng đã được các bên thực hiện xong thì nhiều bản án đã quyết định công nhận hợp đồng để 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

bảo đảm nguyên tắc thiện chí, trung thực của hợp đồng nhưng lại không bảo đảm nguyên tắc tuân thủ pháp luật của người dân.

Thứ ba: Việc xác định đúng quyền sử dụng đất và chủ sử dụng đất hợp pháp là hết sức khó khăn, thậm chí bế tắc khi có tranh chấp, phải khởi kiện ra tòa án để xác định chủ sử dụng đất hợp pháp 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 định giao dịch. Nhiều thửa đất vẫn “trắng” thông tin về nguồn gốc và người 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 nằm ngoài sự kiểm soát của nhà nước – đại diện cho chủ sở hữu về đất đai theo quy định của Hiến Pháp.

Thứ tư: Khó khăn trong việc xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.

Vấn đề xác định thời điểm có hiệu lực 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. Thiết nghĩ, đăng ký hợp đồng là quy định về hình thức hợp đồng. Không phải mọi hợp đồng đều phải đăng ký, pháp luật quy định loại hợp đồng nào cần phải đăng ký phụ thuộc vào đối tượng của hợp đồng cũng như ý nghĩa của việc đăng ký. Còn đăng ký sang tên trước bạ là hành vi thực hiện hợp đồng, thực hiện nghĩa vụ chuyển 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 khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 và khoản 3 Điều 4 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 Bộ luật dân sự năm 2005 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 Tòa án 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 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.

Thứ năm, 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, Bộ luật dân sự và luật đất đai đều quy định hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản và có công chứng hoặc chứng thực, đăng ký.

Thứ sáu, thực tiễn còn xảy ra một số hành vi “lách luật” thường gặp trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất như: Hạ giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng 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 chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu gặp nhiều khó khăn. Bởi vấn đề vướng mắc chính trong những trường hợp này là do khung pháp lý của pháp luật nước ta vẫn còn 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:

Thứ nhất, do điều kiện khách quan và cả chủ quan nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất chưa được tiến hành xong trên cả nước, nhiều thửa đất người dân sử dụng từ thời cha ông để lại cho con cháu, sử dụng mấy chục năm nay vẫn chưa được cấp bất cứ một giấy tờ gì về quyền sở hữu tài sản và quyền sử dụng đất. 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 nhưng vì không có giấy chứng nhận nên không thông qua thủ tục công chứng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

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

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

Thứ tư, hoạt động của văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, trong đó xác định đây là đầu mối để nhà nước thực hiện quyền quản lý của mình đối với đất

đai và cơ quan này được thực hiện dịch vụ công cho người dân khi cần tìm hiểu về thửa đất mình định tham gia giao dịch, nhưng trên thực tế hoạt động của cơ quan này chưa hiệu quả vì hệ thống đăng ký thống kê quyền sử dụng đất chưa được thống nhất và chính xác, chưa đầy đủ thông tin.

Thứ năm, 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 luật đất đai...là một trong những nguyên nhân đẩy các giao dịch có dấu hiệu sai phạm gia tăng, mang tính dây chuyền.

Thứ sáu, pháp luật dân sự và pháp luật đất đai 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 cả cán bộ quản lý nhà nước về đất đai và cán bộ Tòa án. 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 Tòa án khi xử thường quy về tình trạng người dân "lách luật" để trốn thuế, song để có cơ sở pháp lý rõ ràng minh chứng họ trốn thuế hay không, có quy định nào cấm việc ủy quyền này không thì pháp luật hiện đang bỏ ngõ. Đây cũng là nguyên nhân gây nhiều lúng túng cho cán bộ Tòa án khi làm nhiệm vụ.

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

Thứ tám, ý thức của các chủ thể tham gia 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 những cam kết khi thực hiện hợp đồng.

Thứ chín, năng lực và trình độ của một bộ phận cán bộ Tòa án còn hạn chế trước những thay đổi quá 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.

Kết luận chương 2

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

2. Thông qua thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ngành tòa án nhân dân, để từ đó đánh giá một số sai lầm, vướng mắc trong việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tòa án nhân dân các cấp của ngành tòa án 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 tòa án nhân dân, vì nâng cao hiệu quả của việc giải quyết các tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tòa án nhân dân là một đòi hỏi tất yếu, khách quan hiện nay đối với ngành tòa án nhân dân và việc nghiên cứu làm rõ các quy định về giải quyết tranh chấp đất đai theo Luật Đất đai năm 2013 và Bộ luật Dân sự năm 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 tiền đề 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 đã gia nhập Tổ chức Thương mại thế giới có ý nghĩa thực tiễn rất cao.

Chương 3

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

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

“Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên chuyển nhượng QSDĐ chuyển giao đất và quyền sử dụng đất (QSDĐ) cho bên nhận chuyển nhượng, còn bên nhận chuyển nhượng trả tiền cho bên chuyển nhượng theo quy định”. Như vậy, theo quy định pháp luật dân sự, Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là sự chuyển dịch QSDĐ từ người có quyền sử dụng đất hợp pháp sang chủ thể khác theo trình tự, thủ tục do pháp luật quy định, theo đó người có QSDĐ có nghĩa vụ chuyển giao đất và QSDĐ cho người được chuyển nhượng; người nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ trả tiền cho người chuyển nhượng; người chuyển nhượng còn có nghĩa vụ nộp thuế chuyển QSDĐ; người nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ nộp lệ phí trước bạ và lệ phí địa chính theo quy định của pháp luật.

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

Để HĐCNQSDĐ có hiệu lực cần đáp ứng các điều kiện sau:

Thứ nhất, để thực hiện quyền CNQSDĐ cần đáp ứng các điều kiện luật định. Cụ thể, căn cứ vào Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định về điều kiện thực hiện quyền CNQSDĐ của người sử dụng đất như sau: Có giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy

định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này; Đất không có tranh chấp; QSDĐ không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; Trong thời hạn sử dụng đất”.

Thứ hai, hình thức của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: "Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật". Ngoài ra, tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định: "Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau: Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng QSDĐ, QSDĐ và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này". Theo các quy định trên, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì bắt buộc phải công chứng hoặc chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Như vậy, theo quy định của pháp luật thì hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ phải thỏa mãn 2 điều kiện trên. Tuy nhiên, trên địa bàn tỉnh Hải Dương vấn đề thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ còn chưa được người dân thi hành tốt, nhận thức còn nhiều hạn chế dẫn đến tranh chấp.

Tỉnh Hải Dương có 01 thành phố và 11 huyện với 1.149 triệu người, trong đó, tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ chiếm 15,9 % tổng số các vụ việc dân sự phúc thẩm và chiếm 7,6% tổng số các vụ việc dân sự sơ thẩm. Cụ thể, tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại thành phố Hải Dương chiếm tỉ lệ cao nhất là 63,9% (53/83 vụ án tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Dựa vào các con số thống kê này, có thể thấy tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại thành phố Hải Dương chiếm tỉ lệ không hề nhỏ. Song, khi nghiên cứu các hồ sơ vụ án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có thể thấy nguyên nhân chủ yếu dẫn đến tranh chấp này bao gồm:

Một là, HĐCNQSDĐ chủ yếu là hợp đồng viết tay, không có công chứng, chứng thực giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng.

Tại thành phố Hải Dương, do trình độ hiểu biết của người dân về pháp luật đất đai còn nhiều hạn chế, tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ

chủ yếu là giữa cá nhân với cá nhân. Vì vậy, khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ chưa nắm được điều kiện có hiệu lực của hợp đồng. Theo quy định pháp luật khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì phải lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực. Nhưng trên thực tế người dân một phần do thói quen, một phần ngại phiền hà khi đến các cơ quan có thẩm quyền để yêu cầu công chứng, chứng thực nên phần lớn khi ký kết hợp đồng chủ yếu là hợp đồng viết tay giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng và không được công chứng, chứng thực.

Hai là, đối với QSDĐ của hộ gia đình khi chuyển nhượng QSDĐ không có sự đồng ý của các thành viên trong gia đình.

Nhiều trường hợp tại Hải Dương, giấy chứng nhận QSDĐ được cấp cho hộ gia đình nhưng khi CNQSDĐ lại không có sự thỏa thuận hay đồng ý của tất cả các thành viên gia đình. Theo quy định tại khoản 2 Điều 109 Bộ luật Dân sự năm 2005 về chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của hộ gia đình thì “việc định đoạt tài sản là tư liệu sản xuất, tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ mười lăm tuổi trở lên đồng ý”. Trường hợp hộ gia đình có thành viên chưa thành niên, hoặc mất năng lực hành vi dân sự, thì cần có sự đồng ý của người đại diện. Vì vậy, có trường hợp người nhận chuyển nhượng đã xây nhà kiên cố hoặc đầu tư tiền của vào diện tích đất nhận chuyển nhượng thì lại có đơn khởi kiện yêu cầu đòi lại tài sản của thành viên trong gia đình. Điều này khiến cho việc xử lý giao dịch vô hiệu của cơ quan có thẩm quyền gặp rất nhiều khó khăn.

Ba là, việc CNQSDĐ là tài sản chung của vợ chồng nhưng không được một trong hai bên đồng ý.

Trên thực tế tại Hải Dương, việc một bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là tài sản chung của vợ chồng mà không có sự đồng ý của vợ hoặc chồng diễn ra khá phổ biến. Trong khi đó theo quy định của pháp luật thì việc định đoạt tài sản chung phải có sự đồng ý của vợ chồng. Từ đó, dẫn đến tranh chấp về HĐCNQSDĐ.

Bốn là, việc giải quyết tranh chấp HĐCNQSDĐ của cơ quan có thẩm quyền chưa triệt để, dẫn đến vẫn xảy ra tranh chấp.

Theo thống kê của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, việc giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại cấp sơ thẩm còn sai chiếm tỉ lệ không nhỏ. Các tranh chấp này khi bị kháng cáo lên Tòa án cấp phúc thẩm tại Hải Dương phải ra quyết định sửa bản án, quyết định sơ thẩm do cấp sơ thẩm sai chiếm 50% tổng số tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (9/18 vụ án); hủy bản án, quyết định sơ thẩm để đình chỉ chiếm 16,7% (3/18 vụ án); hủy bản án, quyết định sơ thẩm để xét xử lại chiếm 11,1% (2/18 vụ án); còn lại là giữ nguyên bản án, quyết định sơ thẩm là 22,2% (4/18 vụ án). Như vậy, từ con số thống kê này có thể thấy, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết tranh chấp còn chưa được triệt để và hiệu quả, dẫn đến tranh chấp vẫn còn xảy ra. Thêm vào đó, còn có một số nguyên nhân khác là do Tòa án cấp sơ thẩm khi tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu nhưng lại không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Điều này chưa thực sự đảm bảo được quyền và lợi ích của các đương sự và vì vậy tranh chấp vẫn diễn ra và kéo dài thời gian, gây tốn kém về tiền bạc và bức xúc cho người dân.

Năm là, công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai còn nhiều hạn chế, nhiều văn bản pháp luật về đất đai chưa thực sự đi vào cuộc sống.

Có thể nói, công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật tại thành phố Hải Dương được thực hiện thường xuyên trên tất cả các lĩnh vực. Song, công tác phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai, đặc biệt là về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vẫn còn hạn chế dẫn đến văn bản pháp luật về đất đai chưa thực sự được người dân trong thành phố thực hiện tốt dẫn đến còn tranh chấp.

3.2. Một số giải pháp thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thành phố Hải Dương

Qua việc nghiên cứu thực trạng pháp luật về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai qua các thời kỳ nói chung và Luật Đất đai

năm 2013 ; Bộ luật Dân sự năm 2005, Bộ luật tố tụng Dân sự 2011, cũng như thực trạng giải quyết các tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại ngành tòa án, 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:

Thứ nhất, cần tiếp tục hoàn thiện pháp luật về đất đai:

Một là, 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 ủy ban nhân dân khi chuyển 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 của giao dịch dân sự...

Hai là, 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, họ đã chọn giải pháp “cầm cố đất” cho người khác để lấy một số tiền, sau một thời gian nhất định họ sẽ chuộc lại đất khi có tiền, có đủ điều kiện. Luật Đất đai năm 2013 và Bộ luật Dân sự năm 2005 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 “điễn mại” hay “bán tạm”, khác hẳn với nó là hình thức đoạn mãi – “mua đứt, bán đoạn”. Xuất phát từ nhu cầu kinh tế và tâm lý truyền thống Á Đông, 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 Luật Đất đai nhằm tạo điều kiện cho người nông dân không bị mất đất, như hiện nay vẫn đang xảy ra ở nông thôn Miền Nam.

Thứ hai, hạn chế tình trạng cá nhân, tổ chức lợi dụng tính giá trị pháp lý của văn bản công chứng để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất một cách giả tạo nhằm che đậy các giao dịch ngầm hoặc qua đó lợi dụng để thực hiện hành vi trái quy định pháp luật.

Thực tế, 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 cho vay một số vốn nhất định sau đó tiến hành việc 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 Tòa án thường thiếu chứng cứ chứng minh giao dịch này là giả tạo, từ đó quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự bị ảnh hưởng và thiệt hại nghiêm trọng.

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

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

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

Ba là, 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 thuế 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, cứ đã làm 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.

Thứ ba, xem 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 luật 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.

Thứ tư, về tổ chức thực hiện

Một là, xây dựng qui 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 cung cấp các loại giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất, hộ tịch, hộ khẩu của các cơ quan hữu quan. Hiện đại hóa phương thức và phương tiện hoạt động

công sở, khai thác ứng dụng tối đa lĩnh vực công nghệ thông tin đặc biệt đối với các trung tâm, bộ phận lưu trữ hồ sơ dữ liệu và cung cấp thông tin.

Hai là, đẩy mạnh hoạt động cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tiến tới việc giao phần lớn các tranh chấp đất đai cho tòa án nhân dân 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.

Ba là, việc thông qua trang thông tin điện tử nhằm đăng tải các văn bản pháp luật đặc biệt là của ngành tòa án, tạo diễn đàn phổ biến trao đổi nghiệp vụ xét xử, áp dụng pháp luật trên mọi lĩnh vực trong đó có đất đai ở Việt Nam, các nước trong khu vực và thế giới là hết sức cần thiết trong giai đoạn hiện nay để đảm bảo qui chế dân chủ, tính công khai, minh bạch, tính độc lập và tuân theo pháp luật của ngành.

Bốn là, tổ chức bồi dưỡng, tập huấn nghiệp vụ cho đội ngũ cán bộ tòa án nhân dân: Việc bồi dưỡng nghiệp vụ cho đội ngũ cán bộ tòa án nhân dân, 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 Trường cán bộ Tòa án - Tòa án nhân dân tối cao tuy có tổ chức một số lớp tập huấn, bồi dưỡng nghiệp vụ cho các Thẩm phán, Thẩm tra viên, Thư ký tòa án về một số chuyên đề cụ thể, song chưa có chuyên đề sâu về loại việc tranh chấp về 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 tòa án nhân dân thụ lý, giải quyết hàng năm. Do nhiều lý do khác nhau, nên Tòa án nhân dân 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 những biện pháp cần thiết cho việc tổ chức và thực hiện việc bồi dưỡng, tập huấn về nghiệp vụ cho đội ngũ cán bộ toà án nhân dân, đặc biệt là đội ngũ Thẩm phán như sau:

(1) Học viện cán bộ toà án tổ chức các lớp bồi dưỡng tập huấn, trong đó có các công việc cụ thể như: Lên kế hoạch chi tiết thực hiện kế hoạch chung đã được lãnh đạo Toà án nhân dân tối cao phê duyệt, mời các giảng viên để thống nhất nội dung và các bài giảng cụ thể; chuẩn bị các tài liệu, các điều kiện vật chất khác cho bồi dưỡng, tập huấn; thông báo cho các toà án nhân dân địa phương biết thời gian, địa điểm, đối tượng, nội dung bồi dưỡng, tập huấn để các toà án nhân dân địa phương cử cán bộ tham gia lớp bồi dưỡng tập huấn.

(2) Viện khoa học xét xử tổ chức việc lấy ý kiến các toà án nhân dân địa phương về những vấn đề vướng mắc trong công tác giải quyết các 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 Toà án nhân dân tối cao hoặc với các cơ quan có liên quan các quy định của pháp luật để đề xuất những vấn đề cần tập huấn.

(3) Toà Dân sự, Toà kinh tế Toà án nhân dân 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 lầm mà các toà án nhân dân địa phương thường gặp trong công tác xét xử các tranh chấp về quyền sử dụng đất, đồng thời phân tích các nguyên nhân của những sai lầm đó, đề ra được những biện pháp khắc phục để xây dựng nội dung bồi dưỡng, tập huấn nghiệp vụ.

(4) Văn phòng Toà án nhân dân tối cao chịu trách nhiệm lo kinh phí và các hỗ trợ khác bảo đảm cho việc bồi dưỡng tập huấn nghiệp vụ có kết quả tốt, thiết thực.

Trong báo cáo tổng kết hàng năm của Toà án nhân dân tối cao, lãnh đạo Toà án nhân dân tối cao phải có kiểm điểm, đánh giá về những mặt làm được,

chưa làm được của công tác này. Phải đề ra kế hoạch chương trình cho năm tiếp theo; đề trên cơ sở đó các đơn vị có liên quan cụ thể hoá 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 công tác này. Việc bồi dưỡng, tập huấn nghiệp vụ phải có trọng tâm, trọng điểm, nội dung cụ thể và phải đáp ứng được những yêu cầu sau đây:

- Làm rõ tính chất đặc thù trong việc giải quyết các tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Nội dung này rất cần thiết giúp cho các Thẩm phán và các cán bộ toà án nhân dân 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 này nắm vững được các 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 chất lượng cao.

- 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 tiến hành điều tra, thu thập chứng cứ, giám định, định giá quyền sử dụng đất, lấy ý kiến của chính quyền, cơ quan địa chính, nhà đất... nơi xảy ra tranh chấp; kỹ năng tiến hành hoà giải. Đây là công 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 hoà giải có kết quả đòi hỏi các Thẩm phán phải kiên trì và có “nghệ thuật” hoà giải, phải đầu tư nhiều thời gian, công sức, tránh làm hình thức, chiếu lệ.

- Bồi dưỡng, tập huấn nghiệp vụ phải đạt được mục tiêu từng bước tạo ra đội ngũ cán bộ toà án chuyên sâu về lĩnh vực đất đai (xu hướng chuyên môn hoá), đó là đội ngũ chuyên gia có đầy đủ năng lực và phẩm chất để hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao.

Thứ năm, về cơ chế phối hợp

Một là, đối với công tác hướng dẫn áp dụng pháp luật: Tòa án nhân dân tối cao, tòa án nhân dân cấp tỉnh 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 thông tư hướng dẫn nên thường xuyên tổ chức các buổi tập huấn, trao đổi nghiệp vụ và nên mở rộng thành phần tham gia đối với Kiểm sát viên, Chấp hành viên cơ quan thi hành án, Chuyên viên địa chính, Tư pháp, các cơ quan hỗ trợ Tư pháp như Luật sư, Luật gia, Công chứng viên...

Hai là, hiện nay một số ủy ban nhân dân tỉnh, huyện đã thành lập Hội đồng Tư vấn giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp và ban hành quy chế hoạt động, quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng Tư vấn, quy định sự phối hợp giữa các cơ quan là thành viên của Hội đồng Tư vấn và trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan trong việc cung cấp hồ sơ cũng như các tác nghiệp kỹ thuật khác nhằm phục vụ công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp trong quá trình Hội đồng Tư vấn hoạt động. Thành viên của Hội đồng tư vấn hoạt động theo hình thức kiêm nhiệm, bao gồm văn phòng ủy ban nhân dân tỉnh, thanh tra tỉnh và các Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Tư pháp. Các thành viên Hội đồng Tư vấn được sử dụng cán bộ, viên chức của cơ quan mình trong quá trình chuẩn bị cũng như khi thực hiện nhiệm vụ của Hội đồng Tư vấn. Đây là một mô hình cần được nhân rộng trong cả nước nhưng thiết nghĩ, trong phần quy chế hoạt động của Hội đồng tư vấn nên quy định thêm về thời hạn, trách nhiệm cung cấp giấy tờ hồ sơ, chứng cứ liên quan cho tòa án, viện kiểm sát đối với các cơ quan thành viên nhằm xác minh chứng cứ làm rõ nội dung các vụ án tranh chấp. Đồng thời xác định rõ cán bộ, công chức cụ thể có nghĩa vụ cung cấp và mức độ chịu trách nhiệm về tính xác thực, đầy đủ hoặc cố tình trì hoãn, không thực hiện nghĩa vụ. Mặt khác, phía tòa án đối với những vụ việc phức tạp cần phải liên hệ nhiều cơ quan để xác minh, thu thập chứng cứ và thực hiện tác nghiệp kỹ thuật khác nên phối hợp hoặc thông qua Hội đồng tư vấn tỉnh, huyện.

Kết luận chương 3

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

2. Thông qua thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ của ngành Tòa án trong những năm qua đã bộc lộ nhiều hạn chế, vướng mắc trong việc giải quyết tranh chấp và nguyên nhân của nó, để từ đó kiến nghị các phương án, giải pháp nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại Tòa. Nâng cao hiệu quả của việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại Tòa án nhân dân là một điều tất yếu khách quan hiện nay đối với ngành Tòa án nhân dân và việc nghiên cứu làm rõ các quy định về giải quyết tranh chấp đất đai theo Luật đất đai năm 2013 và BLDS năm 2015 cũng như tìm hiểu thực trạng áp dụng pháp luật và giải quyết tranh chấp về vấn đề này có nghĩa quan trọng trong việc tạo tiền đề cho việc xây dựng và hoàn thiện một cơ chế giải quyết tranh chấp đất đai hiệu quả.

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

KẾT LUẬN

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

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

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

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

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2005), Thông tư số 01/2005/TT-BTNMT về hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 20/10/2004 của chính phủ về thi hành Luật Đất đai.
2. Chánh án Tòa án nhân dân tối cao (2000), Quyết định số 07/DS-KN
3. Chánh án Tòa án nhân dân tối cao (2006), Quyết định số 34/QĐKN
4. Chính phủ (1996), Nghị định số 45/CP, Bổ sung Điều 10 của Nghị định số 60/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị.
5. Chính phủ (1999), Nghị định số 17/1999/NĐ-CP, Về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.
6. Chính phủ (2001), Nghị định số 79/2001/NĐ-CP, Về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 17/1999/NĐ-CP.
7. Chính phủ (2004), Nghị định số 181/2004/NĐ-CP Về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003.
8. Đào Trung Chính(2008), “một số vấn đề về thực trạng tình hình tranh chấp, khiếu nại, tố cáo trong lĩnh vực đất đai”, 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 Mê Thuột – Đắk Lắk.
9. Đảng Cộng sản Việt Nam (2001), Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ IX, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, Hà Nội.
10. Đảng Cộng sản Việt Nam (2001), Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ IX, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, Hà Nội.
11. Đảng Cộng sản Việt Nam (2012), Nghị quyết Hội nghị lần thứ sáu Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XI, <http://baodientu.chinhphu.vn>.
12. Nguyễn Ngọc Điện (2007), “Cấu trúc kỹ thuật của hệ thống pháp luật sở hữu bất động sản Việt Nam - một góc nhìn Pháp”, Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp số 6.

13. Châu Huế (2003), “Tranh chấp đất đai và thẩm quyền giải quyết của Tòa án”, Luận văn thạc sỹ luật học, Trường Đại học quốc gia Hà Nội.
14. Hệ thống Luật Đất đai Việt nam (2015), Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, Hà Nội.
15. Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2003), Quyết định số 11/HĐTP.
16. Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2008), Bản án số 07/DS-GĐT.
17. Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2008), Quyết định số 04/2008/DS-GĐT.
18. Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2003), Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số tranh chấp về dân sự – hôn nhân và gia đình.
19. Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2004), Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP về hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.
20. Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2005), Nghị quyết số 04/2005/NQ-HĐTP, hướng dẫn thi hành một số quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về "Chứng minh và chứng cứ".
21. Học viện Tư pháp, (2004), Tài liệu tập huấn Luật đất đai 2003.
22. Lý Thị Ngọc Hiệp (2006), “Giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất bằng toà án tại Việt Nam”, Luận văn thạc sỹ luật học, Trường Đại học Luật Tp. Hồ Chí Minh.
23. Trần Văn Hà (2007), “Giải quyết tranh chấp đất đai bằng con đường toà án”, Luận văn thạc sỹ luật học, Viện Nhà nước và Pháp luật.
24. 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 10/2007, tr. 71-74.
25. Vũ Ngọc Kịch (2008), “Tình hình tranh chấp 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”, tại Buôn Mê Thuột – Đắk Lắk.
26. Hà Công Long (2008), “Khiếu kiện của người dân về đất đai và vai trò Ban dân nguyện của Ủy ban Thường vụ Quốc hội” 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 Mê Thuột – Đắk Lắk.
27. Phạm Thị Hương Lan (2009), “Giải quyết tranh chấp đất đai theo luật đất đai 2003”, Luận văn thạc sỹ luật học, Viện Nhà nước và Pháp luật.
28. Tưởng Duy Lượng, (2009) Pháp luật dân sự và thực tiễn xét xử, Nxb Chính trị quốc gia.
29. Tưởng Duy Lượng (2006), “Một vài suy nghĩ về những quy định chung trong phần chuyển quyền sử dụng đất, thẩm quyền giải quyết và hướng xử lý một vài tranh chấp chuyển quyền sử dụng đất được quy định trong Bộ luật Dân sự năm 2005”, Tạp chí Tòa án nhân dân (23), tr. 29-37 và (24), tr. 16-27.
30. Tưởng Duy Lượng (2007), “Hòa giải ở cơ sở khi có tranh chấp quyền sử dụng đất”, Tạp chí Tòa án nhân dân (4), tr. 23-26.
31. Phạm Duy Nghĩa (2002), “Vai trò của pháp luật đất đai trong việc kiểm chế những cơn sốt đất”, Tạp chí Nhà nước và Pháp luật số 5/2002.
32. Phạm Duy Nghĩa (2003), Cơ sở pháp luật kinh tế Việt Nam vì một nền kinh tế phát triển bền vững và toàn cầu hoá, Nxb Chính trị quốc gia.
33. Phạm Hữu Nghị (2002), “Về thực trạng chính sách đất đai ở Việt nam”, Tạp chí Nhà nước và Pháp luật số 8/200.
34. 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 (1).
35. Nguyễn Văn Phước (2007), “Pháp luật về thừa kế quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2003 và Bộ luật Dân sự năm 2005”, Luận văn thạc sỹ luật học, Trường Đại học Luật Tp. Hồ Chí Minh.
36. Quốc hội (1946), Hiến pháp.

37. Quốc hội (1959), Hiến pháp.
38. Quốc hội (1980), Hiến pháp.
39. Quốc hội (1992), Hiến pháp.
40. Quốc hội (1987), Luật Đất đai.
41. Quốc hội (1993), Luật Đất đai.
42. Quốc hội (1998), Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai.
43. Quốc hội (2001), Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai.
44. Quốc hội (1995), Bộ luật Dân sự.
45. Quốc hội (2003), Luật Đất đai.
46. Quốc hội (2013), Luật Đất đai.
47. Quốc hội (2015), Bộ luật Dân sự.
48. Quốc hội (2004), Bộ luật Tố tụng dân sự.
49. Quốc hội (2011), Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự.
50. Quốc hội (2009), Luật sửa đổi, bổ sung điều 126 của Luật Nhà ở và điều 121 của Luật Đất đai.
51. Tòa án nhân dân tối cao (2004), Công văn số 116/2004/KHXX về việc thực hiện thẩm quyền của Tòa án nhân dân theo quy định của Luật Đất đai 2003.
52. Lưu Quốc Thái (2006), “Về giao dịch quyền sử dụng đất theo pháp luật hiện hành”, Tạp chí Nhà nước và pháp luật (7).
53. Lưu Quốc Thái (2006), “Bàn về khái niệm tranh chấp đất đai trong luật đất đai 2003” Tạp chí Khoa học pháp luật số 2 (33).
54. Từ điển Giải thích thuật ngữ Luật học.