

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

LƯU THỊ LAN

**GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN
NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TỪ THỰC TIỄN XÉT XỬ
CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN TẠI TỈNH QUẢNG NAM**

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

HÀ NỘI, năm 2018

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

LƯU THỊ LAN

**GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYÊN
NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TỪ THỰC TIỄN XÉT XỬ
CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN TẠI TỈNH QUẢNG NAM**

Chuyên ngành: LUẬT KINH TẾ

Mã số : 838 01 07

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

**NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC:
PGS.TS NGUYỄN NHƯ PHÁT**

HÀ NỘI, năm 2018

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan luận văn thạc sĩ luật học “Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ thực tiễn xét xử của Tòa án nhân dân tại tỉnh Quảng Nam” là kết quả của quá trình học tập, nghiên cứu khoa học của bản thân với sự hướng dẫn tận tình của PGS.TS Nguyễn Như Phát- người hướng dẫn khoa học. Các số liệu, kết quả, trích dẫn nêu trong luận văn là trung thực và có nguồn gốc rõ ràng. Những kết luận khoa học của luận văn chưa từng được công bố trong bất cứ công trình nào. Tôi xin chịu trách nhiệm về công trình nghiên cứu của mình.

Tác giả luận văn

Lưu Thị Lan

LỜI CẢM ƠN

Em xin trân trọng gởi lời cảm ơn quý thầy cô giáo Học viện khoa học xã hội đã tận tình giảng dạy, truyền đạt kiến thức bổ ích trong suốt khóa học vừa qua.

Với tất cả lòng chân thành, em xin trân trọng gửi lời cảm ơn sâu sắc nhất tới thầy PGS.TS Nguyễn Như Phát đã hướng dẫn tận tình, chu đáo, đầy trách nhiệm, thầy đã giúp đỡ, tạo điều kiện thuận lợi cho em hoàn thành luận văn một cách tốt nhất.

Xin chân thành cảm ơn sự giúp đỡ quý báu của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam, Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ và một số Tòa án nhân dân huyện tại tỉnh Quảng Nam đã tạo điều kiện cung cấp tài liệu, số liệu, tạo thuận lợi cho tôi trong quá trình nghiên cứu và hoàn thành luận văn.

Xin cảm ơn gia đình, bạn bè, người thân đã động viên và giúp đỡ tác giả hoàn thành luận văn này.

Tôi xin chân thành cảm ơn!

Tác giả luận văn

Lưu thị Lan

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 TẠI TÒA ÁN	6
1.1. Những vấn đề lý luận chung về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	6
1.2. Những vấn đề lý luận về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua hoạt động xét xử của Tòa án	20
CHƯƠNG 2. THỰC TIỄN GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN TẠI TỈNH QUẢNG NAM	28
2.1. Thực trạng pháp luật giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	28
2.3. Một số hạn chế, vướng mắc phát sinh trong việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân tại tỉnh Quảng Nam	51
CHƯƠNG 3. PHƯƠNG HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	59
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án từ thực tiễn Quảng Nam	59
3.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ thực tiễn Quảng Nam	61
KẾT LUẬN	67
TÀI LIỆU THAM KHẢO	

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

BLDS	: Bộ luật Dân sự
BLTTDS	: Bộ luật tố tụng Dân sự
GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HĐXX	: Hội đồng xét xử
HĐTP	: Hội đồng thẩm phán
HĐCN	: Hợp đồng chuyển nhượng
HĐCNQSDĐ	: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất
KHXH	: Khoa học xã hội
NXB	: Nhà xuất bản
TAND	: Tòa án nhân dân
XHCN	: Xã hội chủ nghĩa
VPCC	: Văn phòng công chứng

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là nguồn tài nguyên vô cùng quý giá, là tài sản quan trọng của quốc gia, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là điều kiện cần cho mọi hoạt động sản xuất và đời sống, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hoá, xã hội, an ninh và quốc phòng. Khoản 1, Điều 54, Hiến pháp năm 2013 quy định: “Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước, được quản lý theo pháp luật”. Chính sách, pháp luật về đất đai từng bước mở rộng quyền cho người sử dụng đất, quyền sử dụng đất trở thành hàng hóa, được giao dịch trên thị trường bất động sản; thúc đẩy việc tích tụ ruộng đất, phát triển kinh tế trang trại, xây dựng nông thôn mới, thu hút đầu tư trong nước và nước ngoài, làm cho đất đai trở thành nguồn nội lực ngày càng quan trọng để thực hiện công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước... Nhờ những đột phá quan trọng trong các chính sách đất đai đã mang lại những thành tựu to lớn trong nông nghiệp, công nghiệp và tăng trưởng kinh tế ở Việt Nam trong hơn 30 năm qua, góp phần giữ vững ổn định chính trị – xã hội.

Tuy nhiên, đất đai là vấn đề hết sức phức tạp và nhạy cảm, tác động trực tiếp đến sự ổn định và phát triển của đất nước, đến đời sống của nhân dân. Nhu cầu sử dụng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày càng nhiều đồng thời cũng phát sinh nhiều tranh chấp giữa các bên tham gia vào các quan hệ dân sự, . Thực tiễn xét xử của Tòa án các cấp cũng đã đạt được những kết quả về số lượng, chất lượng án giải quyết. Tuy nhiên, vẫn còn nhiều hạn chế do đây là loại án khó giải quyết, từ việc áp dụng pháp luật, đánh giá chứng cứ... cũng như do tính chất tranh chấp phức tạp của vụ án dẫn đến việc giải quyết còn kéo dài, khó khăn, lúng túng, các quan điểm về đường lối giải quyết tranh chấp vẫn còn trái ngược nhau dẫn đến số lượng án bị hủy, sửa ngày càng nhiều, nhiều vụ bị chậm trễ, kéo dài... Ngoài ra, tình trạng không đảm bảo tính pháp lý của hợp đồng, hợp đồng vô hiệu, ; hợp đồng được giao kết giả tạo, lừa dối, vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội, hay

việc thực hiện giao dịch có tài sản không thuộc quyền sử dụng hợp pháp,. vẫn đang còn tồn tại, là vấn đề bức xúc .

Ngăn ngừa, hạn chế, giúp các bên chủ thể khi tham gia giao kết hợp đồng dự liệu những khả năng để hạn chế hợp đồng vô hiệu và bảo vệ quyền lợi của mình, cũng như giải quyết đúng pháp luật, nhanh chóng các tranh chấp là một yêu cầu bức xúc của người dân cũng như các cơ quan nhà nước. Việc nghiên cứu một cách có hệ thống các quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thẩm quyền giải quyết tranh chấp, thực trạng giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc giải quyết tranh chấp qua thực tiễn xét xử tại Quảng Nam trong những năm gần đây, trên cơ sở đó đề xuất những kiến nghị nhằm sửa đổi, bổ sung chính sách, pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và xác lập cơ chế giải quyết các tranh chấp thích hợp nhằm nâng cao hiệu quả công tác giải quyết, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng cho đương sự. Vì vậy, tác giả chọn đề tài “*Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ thực tiễn xét xử của Tòa án nhân dân tại tỉnh Quảng Nam*” làm đề tài luận văn cao học luật của mình.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Trong thời gian vừa qua, ở nước ta đã có nhiều công trình nghiên cứu bao gồm: sách chuyên khảo, sách tham khảo, bài tạp chí...về hợp đồng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc lĩnh vực đất đai như: Đỗ Văn Đại (2011), *Luật hợp đồng Việt Nam, Bản án và bình luận bản án*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội. Luận văn thạc sĩ luật học của Vũ Hải Yến (2017), Học viện Khoa học Xã hội đề tài: “ *Giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất – thực tiễn xét xử tại Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai* ”. Luận văn thạc sĩ luật học của Đỗ Thị Vân (2015), Viện Đại học mở Hà Nội; đề tài: “ *Giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất – thực tiễn xét xử tại Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội*” ; Luận văn thạc sĩ luật học của Vũ Thị Hương(2017), Học viện Khoa học xã hội, đề tài: “ *Giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ thực tiễn xét xử sơ thẩm tại*

Tòa án nhân dân quận Bình Tân , Thành phố Hồ Chí Minh”. Ngoài ra, còn có các bài viết như: *“Chế định sở hữu đất đai qua các thời kỳ và giải pháp tăng cường quản lý nhà nước đối với đất đai”* TS. Doãn Hồng Nhung - Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội đăng trên Webside trường Đại học Kiểm sát Hà Nội; Bài viết *“Bản chất của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo pháp luật hiện hành”* Nguyễn Văn Hiến, Tòa án nhân dân tối cao, đăng trên Tạp chí dân chủ pháp luật ngày 5/7/2018... Xã hội luôn vận động, thay đổi, phát triển, hệ thống pháp luật có sự thay đổi theo tình hình thực tế, do đó những kết quả nghiên cứu đã đạt được vẫn cần phải bổ sung và hoàn thiện. Để hoàn thành tốt đề tài, tác giả tham khảo những vấn đề đã được nghiên cứu ở những khía cạnh khác nhau về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất. Tác giả có sự tổng hợp và kế thừa để nghiên cứu một cách có hệ thống, từ đó phân tích và đưa ra nhận định, đánh giá của mình về các quy định về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói chung và thực tiễn giải quyết tranh chấp này của Tòa án nhân dân tại tỉnh Quảng Nam.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Trên cơ sở làm rõ, phân tích những vấn đề lý luận và thực tiễn - thông qua thực tiễn xét xử của Tòa án nhân dân tại tỉnh Quảng Nam- về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ thực tiễn Quảng Nam.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Để thực hiện mục đích nghiên cứu trên, tác giả đặt ra và giải quyết các nhiệm vụ cụ thể sau:

- Làm sáng tỏ các vấn đề mang tính lý luận về tranh chấp và giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua hoạt động xét xử của Tòa án nhân dân tại tỉnh Quảng Nam.

- Phân tích, đánh giá thực trạng pháp luật giải quyết tranh chấp

HĐCNQSDĐ, thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án, phân tích những vụ án cụ thể trong thực tiễn xét xử của TAND tại tỉnh Quảng Nam từ năm 2014 đến năm 2018 để chỉ ra những khó khăn, vướng mắc và nguyên nhân của những hạn chế, vướng mắc đó trong quá trình giải quyết tranh chấp HĐCNQSDĐ từ thực tiễn xét xử của TAND tại tỉnh Quảng Nam.

- Nêu các giải pháp nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp HĐCNQSDĐ từ thực tiễn xét xử của TAND tại tỉnh Quảng Nam.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Luận văn tập trung nghiên cứu những vấn đề lý luận áp dụng pháp luật vào việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân, thực trạng áp dụng pháp luật trên địa bàn tỉnh Quảng Nam từ năm 2014 đến năm 2018 để nghiên cứu các vấn đề thuộc nội dung nghiên cứu của đề tài. Đưa ra những giải pháp nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp HĐCNQSDĐ.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Đề tài luận văn được nghiên cứu dưới góc độ chuyên ngành Luật, liên quan vấn đề áp dụng pháp luật Tố tụng dân sự và pháp luật nội dung trong việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân. Số liệu phục vụ nghiên cứu đề tài được thu thập từ hoạt động xét xử các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân tại tỉnh Quảng Nam trong 5 năm gần đây (từ năm 2014 đến năm 2018).

5. Cơ sở lý luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Cơ sở lý luận

Luận văn hoàn thành dựa trên cơ sở phương pháp luận của chủ nghĩa Mác-Lê Nin, quan điểm duy vật biện chứng và duy vật lịch sử; tư tưởng Hồ Chí Minh, đường lối, chính sách của Đảng và Nhà nước về chính sách đất đai, hợp đồng, tổ chức và hoạt động của hệ thống Tòa án nhân dân các cấp, các cơ quan tư pháp... làm phương pháp luận nghiên cứu.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Để hoàn thành đề tài, tác giả còn sử dụng một trong tổng thể các phương pháp nghiên cứu: phương pháp phân tích và tổng hợp, phương pháp so sánh, phương pháp thống kê, phương pháp nghiên cứu án điển hình,.v.v...

6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn

Luận văn là công trình nghiên cứu có hệ thống và toàn diện về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thông qua thực tiễn xét xử của Tòa án nhân dân tại tỉnh Quảng Nam, vì vậy, nó sẽ góp phần làm sáng tỏ thêm cơ sở lý luận giải quyết tranh chấp HĐCNQSDĐ tại Tòa án. Luận văn có ý nghĩa quan trọng trong việc nâng cao trình độ lý luận của tác giả để áp dụng có hiệu quả trong thực tiễn công tác; là tài liệu tham khảo có giá trị nhất định trong việc nghiên cứu và giảng dạy nói chung, đào tạo các chức danh tư pháp nói riêng; phục vụ yêu cầu thực tiễn của việc thống nhất trong nhận thức về áp dụng pháp luật để giải quyết các vụ án tranh chấp HĐCNQSDĐ và các vụ án liên quan đến tranh chấp quyền sử dụng đất.

7. Kết cấu của luận văn

Ngoài mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, luận văn gồm 3 chương như sau:

Chương 1: Những vấn đề lý luận về 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 của Tòa án nhân dân tại tỉnh Quảng Nam.

Chương 3: Phương hướng và giải pháp nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp 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 TẠI TÒA ÁN

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

1.1.1. Khái niệm về quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Khái niệm quyền sử dụng đất

Các quan hệ về đất đai mang tính lịch sử - xã hội một cách sâu sắc. Chế độ sở hữu ruộng đất nước ta từ thời Phong kiến cho đến Cách mạng tháng 8/1945 theo ba hình thức: Chế độ ruộng đất Nhà nước, chế độ ruộng đất công làng xã và chế độ ruộng đất tư, theo đó, giai cấp thống trị chiếm hầu hết diện tích đất đai. Giai đoạn từ khởi đầu hợp tác hoá nông nghiệp năm 1958 ở miền Bắc và năm 1976 ở miền Nam đến cuối năm 1980, nét đặc trưng bao trùm về quan hệ ruộng đất là tập thể hoá với quy mô ngày càng rộng lớn. Thời kỳ từ những năm 1980 đến nay có nhiều thay đổi sâu sắc về quan hệ đất đai trong cả nước. Những nội dung với mốc thời gian đáng ghi nhớ là: Hiến pháp năm 1980; Luật Đất đai năm 1988, Hiến pháp năm 1992; Luật Đất đai năm 1993, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Đất đai tháng 12/1998; Luật sửa đổi bổ sung một số điều Luật Đất đai tháng 9/2001; Luật Đất đai năm 2003, Hiến pháp năm 2013, Luật đất đai 2013... Qua một quá trình lâu dài, quan hệ đất đai của nước ta đã vận động theo từng thời kỳ lịch sử, ngày một hoàn thiện hơn trên cơ sở pháp định, được pháp luật bảo đảm trong các mối quan hệ cụ thể giữa Nhà nước với nhân dân, giữa các tổ chức cá nhân với nhau và với Nhà nước, một số quan hệ với tổ chức và cá nhân nước ngoài.

Hiến pháp và pháp luật nước ta quy định đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu, Điều 53 Hiến pháp nước CHXHCN Việt Nam (Hiến pháp năm 2013). Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai đều cụ thể hóa quy định của Hiến pháp quy định đất đai thuộc sở hữu của toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu.

Với tư cách là chủ sở hữu của đất đai, Nhà nước trao lại quyền sử dụng đất cho người dân thông qua hoạt động giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất... Lúc này quyền sử dụng đất trở thành một loại tài sản đặc biệt. Cơ sở nền tảng của chế độ sở hữu đất đai ở Việt Nam dựa trên học thuyết của Mác - Lê Nin về chủ nghĩa xã hội, theo đó, trong nhà nước xã hội chủ nghĩa, các tư liệu sản xuất chủ yếu thuộc sở hữu toàn dân – một dạng đặc biệt của sở hữu công cộng.

Nhà nước là đại diện chủ sở hữu đối với tài sản là đất đai, chính vì vậy, Nhà nước có đầy đủ ba quyền năng đối với đất đai. Với tư cách là đại diện chủ sở hữu, Nhà nước thực hiện chức năng chủ yếu đối với đất đai là chức năng thống nhất quản lý đối với đất đai và chức năng điều phối đối với đất đai. Nhà nước còn có đầy đủ ba quyền năng như đối với tài sản thuộc sở hữu của mình: Quyền chiếm hữu, quyền sử dụng, quyền định đoạt. Quy định tại Điều 189 Bộ luật Dân sự năm 2015 như sau : “Quyền sử dụng là quyền khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản”. Và chủ thể có quyền sử dụng đối với tài sản bao gồm chủ sở hữu và người không phải là chủ sở hữu. Theo đó, Nhà nước là chủ sở hữu đất có quyền sử dụng đối với đất, hoặc người không phải là chủ sở hữu chỉ được sử dụng đất theo thỏa thuận với chủ sở hữu hoặc theo quy định của pháp luật, bao gồm người nhận được quyền sử dụng theo một giao dịch, người chiếm hữu tài sản không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình, người được Nhà nước giao quyền sử dụng tài sản của Nhà nước...

Với tư cách vừa là chủ thể quản lý xã hội – quản lý tài nguyên đất đai quý giá của quốc gia, vừa là đại diện chủ sở hữu của đất đai – quản lý tài sản thuộc sở hữu của mình. Việc sử dụng đất phần lớn là các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân họ có các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Như vậy, Nhà nước với tư cách là chủ sở hữu, nắm quyền lực chính trị , ban hành pháp luật nên các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đã được quy phạm hóa ở mức độ cụ thể, 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, đúng mục đích, đạt hiệu quả cao.

Như vậy, có thể hiểu: Quyền sử dụng đất (chế độ sử dụng đất) là toàn bộ các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành trong đó quy định việc bảo vệ các quyền và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân được nhà nước giao đất sử dụng.

Quyền sử dụng đất được xem như là một quyền năng pháp lý, quyền năng này được pháp luật ghi nhận và bảo vệ. Quyền sở hữu đất đai là quyền nguyên sinh, còn quyền sử dụng đất là quyền phái sinh, sau khi được nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất, hoặc công nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là một thuật ngữ pháp lý lần đầu tiên được ghi nhận trong Luật Đất đai năm 1987. Sau đó đến Luật Đất đai năm 1993. Hơn thế nữa, Luật Đất đai năm 1993 đã chính thức ghi nhận quyền sử dụng đất ổn định, lâu dài của hộ gia đình, cá nhân và cho phép họ được chuyển quyền sử dụng đất trong thời hạn sử dụng, việc người sử dụng đất được thực hiện giao dịch quyền sử dụng đất, nghĩa là tiến hành dịch chuyển quyền sử dụng đất của mình theo nội dung và hình thức nhất định phù hợp quy định của pháp luật đất đai, thể hiện sự thừa nhận và khẳng định của Nhà nước rằng quyền sử dụng đất là tài sản của người sử dụng đất; họ được đưa nó vào lưu thông, trao đổi trên thị trường; tạo thuận lợi để người sử dụng đất khai thác tối đa lợi ích từ đất đai. Như vậy, quyền sử dụng đất của người sử dụng đất có thể được hiểu theo hai nghĩa:

Theo cách hiểu thông thường, quyền sử dụng đất được hiểu là một trong ba quyền năng của chủ sở hữu: quyền chiếm hữu, quyền sử dụng, và quyền định đoạt; nghĩa là quyền khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ đất đai. Tuy không phải là chủ sở hữu của đất đai, nhưng người sử dụng đất có quyền sử dụng đất do đại diện chủ sở hữu là Nhà nước trao để có thể tiến hành việc khai thác, sử dụng đất.

Ở mức độ riêng và đối với những chủ thể sử dụng đất được quyền giao dịch quyền sử dụng đất, nghĩa là được phép đưa quyền sử dụng đất vào lưu thông, dịch chuyển trên thị trường, quyền sử dụng đất được xem là quyền tài sản hay tài sản của người sử dụng đất. Tùy loại chủ thể sử dụng đất và tùy vào điều kiện pháp luật quy định, người sử dụng đất được phép thực hiện các giao dịch khác nhau đối với tài sản quyền sử dụng đất của mình.

****Chuyển nhượng quyền sử dụng đất***

Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi QSDĐ, chuyển nhượng QSDĐ, cho thuê, cho thuê lại QSDĐ,

thừa kế QSDĐ, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai. Chuyển quyền sử dụng đất là việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác thông qua các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho QSDĐ và góp vốn bằng QSDĐ. Có những quyền khi được thực hiện, sẽ có sự dịch chuyển hẳn QSDĐ từ chủ thể thực hiện quyền sang chủ thể nhận quyền, làm chấm dứt quyền sử dụng đất của chủ thể này và làm phát sinh quyền sử dụng đất của chủ thể kia và được gọi tên chung là quyền chuyển quyền sử dụng đất- đây là quyền năng cơ bản và đặc biệt quan trọng của người sử dụng đất- bao gồm quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất và góp vốn bằng quyền sử dụng đất . Trong đó, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một trong những quyền giao dịch quyền sử dụng đất, là một trong các quyền của người có quyền sử dụng đất hợp pháp, Nhà nước cho phép người sử dụng đất được định đoạt quyền sử dụng đất hợp pháp của mình theo quy định của pháp luật.

Pháp luật đất đai không đưa ra định nghĩa cho từng quyền giao dịch QSDĐ, bao gồm cả quyền chuyển nhượng QSDĐ. Dựa trên quy định về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ của Bộ luật Dân sự, có thể hiểu chuyển nhượng QSDĐ là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên chuyển nhượng QSDĐ chuyển giao đất và quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, còn bên nhận chuyển nhượng trả tiền cho bên chuyển nhượng theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai.

Giáo trình Luật Đất đai của trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh cũng đưa ra định nghĩa tương tự: "Chuyển nhượng quyền sử dụng đất là việc người sử dụng đất chuyển giao hoàn toàn quyền sử dụng đất của mình cho chủ thể khác để nhận lấy một khoản tiền tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo thỏa thuận phù hợp với quy định pháp luật" (Giáo trình Luật Đất đai, Nxb Hồng Đức, tr. 220.Nxb Hồng Đức, tr. 220)

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng có sự dịch chuyển hoàn toàn quyền sử dụng đất từ bên chuyển nhượng sang bên nhận chuyển nhượng, làm chấm dứt QSDĐ của bên chuyển nhượng và làm phát sinh quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, nếu thừa kế hay tặng cho quyền sử dụng đất là hành động xuất phát từ tình cảm, tình yêu thương của người để thừa kế hoặc người tặng

cho đối với người nhận thừa kế hay người nhận tặng cho, thì chuyển nhượng QSDĐ hướng đến mục đích chủ yếu là thu lợi nhuận, việc chuyển nhượng QSDĐ thường phải mang đến cho bên chuyển nhượng một khoản lợi nhuận bằng tiền. Đồng thời, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một trong những cách thức đáp ứng nhu cầu tạo lập QSDĐ cho những chủ thể mong muốn có QSDĐ. Theo đó, quyền sử dụng đất được lưu thông, dịch chuyển trên thị trường, góp phần cho sự hình thành và phát triển của thị trường quyền sử dụng đất nói riêng và thị trường bất động sản nói chung.

Không phải là chủ sở hữu của đất đai, nhưng người sử dụng đất có quyền sử dụng đất do chủ sở hữu là Nhà nước trao để có thể tiến hành việc khai thác, sử dụng đất. Người tham gia vào giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải tuân thủ theo các quy định của pháp luật về điều kiện, nội dung, trình tự, thủ tục. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị ràng buộc bởi thời hạn, mục đích và quy hoạch sử dụng đất. Người nhận chuyển nhượng QSDĐ phải sử dụng đúng mục đích mà Nhà nước đã xác định. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chủ yếu được tiến hành thông qua hệ thống hồ sơ giấy tờ về đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các hợp đồng cần phải minh bạch, rõ ràng, công khai. Vì vậy, bản chất của chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một giao dịch dân sự, trong đó đối tượng của giao dịch là quyền sử dụng đất.

Có thể khẳng định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giao dịch rất cơ bản và quan trọng của thị trường quyền sử dụng đất nói riêng và thị trường bất động sản nói chung. Trước Luật Đất đai 1993, quyền sử dụng đất chưa chính thức được thừa nhận là một quyền tài sản có thể dịch chuyển trên thị trường, với sự hoàn thiện của pháp luật đất đai và hệ thống pháp luật dân sự, kinh doanh nói chung đã tạo điều kiện cho sự phát triển của thị trường quyền sử dụng đất và thị trường bất động sản. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các chủ thể sử dụng đất đã góp phần cho việc tập trung, tích tụ đất đai, đáp ứng nhu cầu mở rộng sản xuất kinh doanh quy mô lớn trong nền kinh tế thị trường. Khi phát sinh lợi nhuận từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các chủ thể sử dụng đất phải nộp thuế cho Nhà nước.

Bên cạnh đó, Nhà nước còn thu được những khoản lệ phí, phí liên quan như lệ phí trước bạ, lệ phí địa chính...

****Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất***

Hợp đồng là chế định quan trọng, trung tâm, cơ bản trong Luật dân sự Việt Nam,. Hợp đồng là một giao dịch dân sự trong đó các bên trao đổi ý chí với nhau, thỏa thuận, thống nhất ý chí nhằm phát sinh các quyền và nghĩa vụ dân sự đối với nhau.

BLDS 2005 quy định về hợp đồng dân sự là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự.

Theo quy định tại Điều 385 BLDS 2015 thì “Hợp đồng là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự”. BLDS 2015 không đưa ra khái niệm về “hợp đồng dân sự” mà chỉ quy định là “Hợp đồng”- đây là điểm mới không chỉ về kỹ thuật lập pháp mà còn thể hiện tính minh bạch, mở rộng phạm vi điều chỉnh: Hợp đồng dân sự, hợp đồng thương mại, hợp đồng đầu tư...

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã được ghi nhận trong Bộ luật Dân sự Việt Nam qua các thời kỳ, khái niệm này lần đầu tiên được ghi nhận tại Bộ luật dân sự năm 1995 và Bộ luật dân sự năm 2005 được thể hiện như sau:

“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được hiểu là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên chuyển nhượng QSDĐ có nghĩa vụ chuyển giao đất và quyền sử dụng đất của mình cho bên nhận chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ trả cho người chuyển nhượng một khoản tiền tương ứng với giá trị QSDĐ” (Điều 697 BLDS 2005) Như vậy, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng thống nhất ý chí, thỏa thuận để chuyển giao QSDĐ và tiền cho nhau để thỏa mãn nhu cầu sử dụng đất của mình.

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ dưới góc độ pháp luật dân sự - là sự chuyển dịch QSDĐ từ người có quyền sử dụng đất hợp pháp sang người khác theo trình tự, thủ tục, điều kiện do luật định, theo đó người có QSDĐ (người chuyển nhượng) có nghĩa vụ giao đất và QSDĐ cho người khác (người nhận chuyển nhượng) có nghĩa vụ thanh toán một khoản tiền có giá trị tương đương với thửa đất

được chuyển giao; người chuyển nhượng phải có nghĩa vụ nộp thuế chuyển nhượng QSDĐ, người nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ nộp lệ phí trước bạ và lệ phí thẩm định theo quy định của pháp luật.

Việc chuyển quyền sử dụng đất được Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định thu gọn trong một mục gọi là Hợp đồng về chuyển quyền sử dụng đất (trước đây Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định riêng một phần). Sau khi Hiến pháp năm 2013 được ban hành, Luật Đất đai năm 2013 và Bộ luật Dân sự năm 2015 đã được sửa đổi cho phù hợp với yêu cầu của đạo luật cơ bản. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan tới nhiều lĩnh vực như giao dịch dân sự, kinh doanh thương mại, quản lý đất đai và được điều chỉnh bởi nhiều văn bản pháp luật khác nhau (Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Thương mại, Luật Kinh doanh bất động sản). Vì vậy, vẫn có những quan điểm khác nhau về bản chất của chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do trước đây có nhiều cách hiểu khác nhau về những quy định chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Bộ luật Dân sự năm 2015 đã sửa đổi như sau “*Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan*”. Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này”.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xuất hiện khi có chế độ sở hữu toàn dân về đất đai được ghi nhận lần đầu tiên trong Hiến pháp năm 1980.. Việc chuyển nhượng QSDĐ được thực hiện theo đúng thủ tục, trình tự do Nhà nước quy định, quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch chuyển nhượng. Việc chấm dứt hay thiết lập QSDĐ phải thông qua chủ quản lý đất đai và đại diện chủ sở hữu đối với đất đai là Nhà nước.

Về cơ bản, theo pháp luật dân sự, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm các nội dung sau: tên, địa chỉ của các bên; quyền, nghĩa vụ của các bên; loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng đất; thời hạn

sử dụng đất của bên chuyển nhượng; thời hạn sử dụng đất còn lại của bên nhận chuyển nhượng; giá chuyển nhượng; phương thức, thời hạn thanh toán; quyền của người thứ ba đối với đất chuyển nhượng; các thông tin khác liên quan đến quyền sử dụng đất; trách nhiệm của các bên khi vi phạm hợp đồng .

Luật Đất đai 2013 không quy định mẫu và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng theo pháp luật đất đai, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thể phải được công chứng hoặc chứng thực. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà một bên hoặc các bên là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản thì được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên. Đối với Hợp đồng cả hai bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng đều không phải là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản thì được công chứng hoặc chứng thực. Việc công chứng thực hiện tại các tổ chức hành nghề công chứng, việc chứng thực thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã.

Tuy vẫn giữ việc công chứng hoặc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng và hợp đồng, văn bản giao dịch quyền sử dụng đất nói chung như quy định của Luật Đất đai 2003, nhưng khác với Luật Đất đai 2003, trong Luật Đất đai 2013, việc công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là bắt buộc trong mọi trường hợp; đồng thời cũng không phân biệt phải có chứng nhận của công chứng nếu cả hai bên không phải là hộ gia đình, cá nhân hoặc được lựa chọn chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp xã nếu một bên là hộ gia đình, cá nhân.

Nhà nước với vai trò là người quản lý, đại diện đồng thời cũng đưa ra những quy định rất chặt chẽ về việc chấm dứt hay thiết lập các quan hệ, trong đó có quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất- luôn được thể hiện theo một thủ tục trình tự nhất định được thể hiện ở một số điểm sau:

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

nhượng phải thanh toán một khoản tiền có giá trị tương đương với diện tích đất cần chuyển nhượng nhằm mục đích thiết lập QSDĐ. Q Quyền Tuy nhiên, không phải ai có quyền sử dụng đất thì đều có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của họ. Bên chuyển nhượng là: Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản; cá nhân, hộ gia đình. Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thể là bất kỳ chủ thể nào, trừ các trường hợp: Tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình, cá nhân. Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa. Hộ gia đình, cá nhân cũng không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ, trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng.

Hai là, điều kiện để được chuyển nhượng QSDĐ đối với từng loại đất là khác nhau. Nhà nước có những quy định cụ thể đối với từng địa phương về giá đất nhằm đảm bảo sự ổn định, giá trị chênh lệch giữa các loại đất khi tiến hành chuyển nhượng. Khi chuyển nhượng, các chủ thể phải tuân thủ các điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Luật Đất đai năm 2013, cụ thể đảm bảo các điều kiện: - 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;
- Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; Trong thời hạn sử dụng đất”

Ngoài ra, người sử dụng đất khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất còn phải có đủ điều kiện theo quy định tại các điều 189, 190, 191, 192, 193 và 194 của Luật Đất đai năm 2013. Việc thực hiện các quyền năng như chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm được

đăng ký vào sổ địa chính.

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

Tóm lại, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự dịch chuyển quyền sử dụng đất từ người có quyền sử dụng đất hợp pháp sang người khác theo một trình tự, thủ tục, điều kiện do pháp luật quy định.

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

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một dạng của hợp đồng nên nó có tất cả các đặc điểm của hợp đồng- là sự thỏa thuận trên cơ sở tự nguyện của các bên tham gia hợp đồng, hợp đồng phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao kết, các quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng chủ yếu gắn bó với lợi ích vật chất của các bên giao kết. Ngoài ra, còn có những đặc trưng, đặc điểm riêng, những đặc điểm riêng này xuất phát từ chế độ sở hữu, sử dụng, quản lý đất đai, đất đai thuộc sở hữu toàn dân, trong đó đại diện hợp pháp của đất đai là Nhà nước, còn tổ chức, hộ gia đình, cá nhân là chủ thể sử dụng đất:

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

Thứ hai: Chủ thể của hợp đồng: không như những loại hợp đồng khác là chủ thể phải có quyền sở hữu đối với tài sản, riêng loại hợp đồng này chủ thể có quyền sở hữu (sở hữu toàn dân) không phải là chủ thể của hợp đồng này, mà là người sử dụng đất mới là chủ thể.

Thứ ba, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có sự thể hiện ý chí của

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

Thứ tư: đối tượng của hợp đồng là yếu tố không thể thiếu mà các bên thỏa thuận hướng tới, do đất đai là tài sản đặc biệt nên đối tượng của loại hợp đồng này cũng đặc thù, là quyền quản lý, chiếm hữu, quyền sử dụng đối với đất đai

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

Thứ sáu: Hình thức của hợp đồng, hiệu lực của hợp đồng: bắt buộc bằng văn bản, có công chứng, chứng thực, và điều kiện phát sinh hiệu lực của hợp đồng là khi được cơ quan có thẩm quyền đăng ký

1.1.2. Khái niệm, đặc điểm của tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hậu quả của tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ

Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là dạng tranh chấp phổ biến trong tranh chấp dân sự. tranh chấp này thực sự sôi động và phức tạp kể từ khi đất nước bước sang nền kinh tế thị trường, khi quyền sử dụng đất được tham gia giao dịch trên thị trường và bị chi phối bởi các quy luật của thị trường. tranh chấp về HĐCNQSDĐ luôn xảy ra phổ biến, diễn biến phức tạp, đặc biệt vào thời kỳ thị trường nhà đất phát triển sôi động, giao dịch nhà đất tăng cao, nhà đầu tư có được lợi nhuận lớn vì mục đích là lợi nhuận nên các chủ thể tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất không chấp hành pháp luật thực hiện các giao dịch trái với các quy định của pháp luật. như là : hợp đồng không được công chứng, chứng thực, không đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền; chủ thể tham gia ký kết hợp đồng CNQSDĐ không đủ điều kiện, không được phép thực hiện giao dịch; đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất không đủ điều kiện theo quy định của pháp luật để giao dịch. quá trình thực hiện hợp đồng do một trong các bên

không thực hiện hoặc thực hiện không đúng các cam kết, các thỏa thuận trong hợp đồng... Tất cả sai phạm trên đều là nguyên nhân làm phát sinh các mâu thuẫn, các bất đồng và tranh chấp. Tranh chấp HĐCNQSDĐ phụ thuộc vào chế độ sở hữu đất đai. tranh chấp đất thường diễn ra với nhiều loại như tranh chấp về mua bán đất, tranh chấp về chuyển nhượng, tặng cho nhà đất... Nhưng sau năm 1980, chế độ sở hữu đất đai thuộc toàn dân, do nhà nước thống nhất quản lý, các tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và công nhận QSDĐ được quyền sử dụng đất. Tranh chấp đất đai trước Hiến pháp năm 1992 và LĐĐ năm 1993 chủ yếu là các dạng 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, họ 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. Người sử dụng đất được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất kể từ khi Hiến pháp năm 1992 và Luật ĐĐ năm 1993 có hiệu lực và tiếp tục được ghi nhận tại BLDS năm 1995, LĐĐ năm 2003, BLDS năm 2005 và LĐĐ năm 2013. Thế nhưng, vẫn chưa có khái niệm chính thức về ‘tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất’, mà được hiểu thông qua các quy định của pháp luật về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đến Luật đất đai 2003 mới có quy định tại khoản 24 Điều 4 đưa ra được khái niệm chung về tranh chấp đất đai: “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”. Chủ thể tham gia chính trong quan hệ này là bên chuyển nhượng QSDĐ và bên nhận chuyển nhượng QSDĐ. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên chuyển nhượng QSDĐ chuyển giao đất và QSDĐ cho bên nhận chuyển nhượng, còn bên nhận chuyển nhượng trả tiền cho bên chuyển nhượng theo quy định của Bộ luật dân sự và LĐĐ.

Tranh chấp HĐCNQSDĐ là sự mâu thuẫn, xung đột giữa hai bên chuyển nhượng với bên nhận chuyển nhượng khi giao kết hợp đồng, thực hiện hợp đồng. Ngoài ra, người thứ ba cũng có thể trở thành chủ thể của tranh chấp hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất, họ có quyền yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã được ký để bảo vệ quyền và lợi ích của họ bị xâm phạm.

Đối tượng tranh chấp là việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ khi giao kết và thực hiện hợp đồng của các bên trong hợp đồng hoặc bên thứ 3 liên quan tới giá trị pháp lý của hợp đồng.

Có những tranh chấp về HĐCNQSDĐ giá trị hoặc lợi ích có ảnh hưởng không lớn, hậu quả có thể khắc phục được thì quá trình giải quyết vẫn được các bên thỏa thuận ổn thỏa thông qua thỏa thuận và thương lượng để tìm ra hướng giải quyết có lợi cho cả đôi bên, nhưng có những tranh chấp dẫn tới khiếu nại, tố cáo, khởi kiện tại Tòa án.

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

Thứ nhất, về chủ thể 1 bên quản lý và sử dụng quyền sử dụng đất, nhưng không có quyền sở hữu đối với đất đai. Quyền sử dụng đất được xác lập trên cơ sở Nhà nước giao đất, cho thuê đất, được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 188 luật đất đai 2013 quy định về điều kiện được chuyển nhượng đất. Chủ thể trong tranh chấp này là người sử dụng, người có đất bị tranh chấp chứ không 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. Đối tượng của tranh chấp là quyền sử dụng đất chứ không phải là bản thân đất đai. đây là điểm khác với các tranh chấp tài sản 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 còn bảo vệ cho chủ thể có quyền sở hữu - đó là Nhà nước- về các quyền đại diện chủ sở hữu như quyết định quy hoạch, thu hồi đất...

Thứ ba: Tranh chấp đất đai còn phát sinh hậu quả xấu như: Làm mất đoàn

kết trong nội bộ nhân dân, gây đình trệ sản xuất, có thể gây mất ổn định về xã hội, xâm phạm trực tiếp đến lợi ích hợp pháp của các bên tranh chấp. Như vậy, giải quyết tranh chấp này phải hướng tới ổn định kinh tế, chính trị, xã hội.

Thứ tư, tranh chấp đất đai nói chung và tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng có ảnh hưởng đến hoạt động, quản lý của nhà nước về đất đai, Nhà nước với tư cách là chủ sở hữu đất đai, quản lý đất đai thông qua hệ thống pháp luật như: Hiến pháp, Bộ luật dân sự, Luật đất đai, luật thương mại, luật nhà ở, luật kinh doanh bất động sản, luật công chứng, luật hôn nhân và gia đình... Thực tế việc thực thi pháp luật trong quá trình giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa thật sự triệt để còn làm ảnh hưởng tới lợi ích, hoạt động quản lý hành chính mà nhà nước thiết lập.

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

Mâu thuẫn giữa các bên khi tham gia quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thể xảy ra từ giai đoạn giao kết hợp đồng, thực hiện hợp đồng và hậu quả pháp lý của hợp đồng.. Do đó căn cứ vào từng giai đoạn cụ thể ta có thể phân thành Phân các nhóm về tranh chấp căn cứ vào từng giai đoạn cụ thể của hợp đồng:

- Nhóm tranh chấp về giá trị pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như: Tranh chấp do đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được, tranh chấp do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội, tranh chấp về hình thức hợp đồng, tranh chấp về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, tranh chấp do bên chuyển nhượng không có quyền chuyển nhượng, tranh chấp của bên thứ ba về giá trị pháp lý của hợp đồng.

- Nhóm tranh chấp về thực hiện quyền và nghĩa vụ của hợp đồng.

+ Tranh chấp về nghĩa vụ thanh toán hợp đồng

+ Tranh chấp về nghĩa vụ giao đất không đúng vị trí, số hiệu, tình trạng đất. diện tích, hạng đất, loại đất, và giấy chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp của bên chuyển nhượng);

+ Tranh chấp về nghĩa vụ làm thủ tục hành chính đất đai (kê khai hồ sơ, chứng thực công chứng, đăng ký, kê khai, nộp thuế, sang tên trước bạ, cấp giấy

chúng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng)

-Nhóm tranh chấp về giải quyết hậu quả hợp đồng do bị chấm dứt, bị hủy bỏ, bị vô hiệu.

+ Tranh chấp do hợp đồng bị chấm dứt (do đơn phương chấm dứt, bị hủy bỏ)

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

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

Thứ nhất, Về mặt kinh tế ảnh hưởng đến thời gian, tâm lý, tiền của của các bên, ảnh hưởng đến hoạt động của các cơ quan nhà nước. Nhà nước phải duy trì một bộ máy để giải quyết các tranh chấp. Điều này gây tốn kém cho cả Nhà nước và nhân dân. *Thứ hai*, về mặt chính trị: Các tranh chấp phát sinh có thể gây ảnh hưởng xấu, làm giảm hiệu quả thực hiện các đường lối, chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước.

Thứ ba, về mặt xã hội: Là nguyên nhân gây nên rạn nứt quan hệ tình cảm gia đình.

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.

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

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

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. Tính phức tạp, gay gắt của tranh chấp đất đai không chỉ dừng lại ở khía cạnh tranh chấp dân sự mà còn có thể dẫn đến các vụ án hình sự, thậm chí còn mang tính chính trị, gây ảnh hưởng đến trật tự xã hội. Vì vậy, giải quyết tranh chấp đất đai là một nội dung rất quan trọng và

không thể thiếu của pháp luật đất đai. Giải quyết tranh chấp đất đai gồm nhiều nhóm, trong đó có giải quyết tranh chấp liên quan đến các giao dịch về quyền sử dụng đất như là giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất có những đặc tính hết sức riêng biệt, có rất nhiều yếu tố ảnh hưởng đến quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. 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 mâu thuẫn, bất đồng, 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 đó, 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. Có thể hiểu "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."

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 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 tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong đó, Luật đất đai năm 2013 đã quy định các tranh chấp đất đai có giấy chứng nhận hoặc có một trong các loại giấy quy định tại Điều 100 của Luật này và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì do Tòa án nhân dân giải quyết... Như vậy, căn cứ theo quy định của Luật đất đai 2013 thì thẩm quyền giải quyết tranh chấp được mở rộng hơn. Đồng thời, giáo dục ý thức tuân thủ và tôn trọng pháp luật của mọi công dân, ngăn ngừa những hành vi vi phạm trong việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xảy ra.

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

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

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

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

Trong mỗi lĩnh vực khác nhau có những nguyên tắc khác nhau, nó trở thành những yêu cầu bắt buộc, chỉ đạo trong xây dựng và thực hiện lĩnh vực mà nó điều chỉnh. Để đảm bảo quyền và lợi ích cho các bên xảy ra tranh chấp thì việc giải quyết phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây:

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

Đây là nguyên tắc cơ bản và quan trọng nhất của Luật đất đai. Điều 53, Hiến pháp năm 2013 nêu rõ: “*Đất đai, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, nguồn lợi ở vùng biển, vùng trời, tài nguyên thiên nhiên khác và các tài sản do Nhà nước đầu tư, quản lý là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý*”. Điều 4 Luật đất đai 2013 thể hiện rõ: “*Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này*”, Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân chỉ có quyền sử dụng đất chứ không phải là quyền sở hữu.. Quan hệ giữa quyền sở hữu và quyền sử dụng đất đai được biểu hiện thông qua mối quan hệ giữa Nhà nước và người dân. Nhà nước đại diện chủ sở hữu thực hiện việc kiểm soát quyền sử dụng. Người sử dụng đất có trách nhiệm bồi bổ, khai thác hợp lý, sử dụng tiết kiệm, đúng mục đích, thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, được bồi thường thỏa đáng khi Nhà nước thu hồi đất. Do đó, đối tượng của mọi tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phát sinh chỉ là quyền quản lý và quyền sử dụng đất chứ không phải là quyền sở hữu đối với đất đai. Vì vậy, việc giải quyết tranh chấp cần đảm bảo được quyền và lợi ích của các bên trong quan hệ hợp đồng, đồng thời phải tôn trọng và bảo vệ quyền sở hữu toàn dân đối với đất đai mà Nhà nước làm người đại diện. Khi giải quyết tranh chấp các cơ quan nhà nước phải nghiêm chỉnh chấp hành nguyên tắc này và đó là cơ sở để giải quyết tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Thứ hai, bảo đảm quyền và lợi ích của người sử dụng đất, khuyến khích tự hòa giải trong nội bộ nhân dân.

Xét cả mặt lý luận và thực tiễn, lợi ích bao giờ cũng là vấn đề cốt lõi trong hầu hết các quan hệ xã hội và đất đai là một trong những lợi ích quan trọng nhất của mọi tầng lớp. Nếu lợi ích của người sử dụng đất không được đảm bảo thì việc sử dụng đất không thể đạt được hiệu quả mong muốn, đây là giải pháp thuyết phục khi giải quyết các tranh chấp đất đai. Để bảo vệ một cách tốt nhất những lợi ích

thiệt thân đó, trước hết các bên tranh chấp phải gặp nhau để bàn bạc, thảo luận và thương lượng.

Nguyên tắc của Luật đất đai là tôn trọng các quyền của người sử dụng đất. Quá trình giải quyết tranh chấp phải đảm bảo cho quyền và lợi ích của người sử dụng đất.

Theo Luật đất đai 2013 thì một trong những nội dung quan trọng của công tác quản lý nhà nước về đất đai là việc giải quyết tranh chấp đất đai. Khi có đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ giải quyết các mâu thuẫn, tranh chấp đó để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Tại Điều 202 Luật Đất đai 2013 quy định hòa giải tranh chấp đất đai: “Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hòa giải hoặc giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hòa giải ở cơ sở”- Hòa giải là nguyên tắc, cách thức trong việc giải quyết tranh chấp đất đai.

Thứ ba, Việc giải quyết tranh chấp đất đai nhằm mục đích ổn định tình hình kinh tế – xã hội, 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.

Các tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xảy ra ảnh hưởng đến tâm lý, thời gian, tiền của của các bên tranh chấp, ảnh hưởng đến hoạt động của các cơ quan nhà nước, làm ngưng trệ các hoạt động sản xuất kinh doanh, làm thiệt hại đến lợi ích của các bên, lợi ích Nhà nước và lợi ích của xã hội, 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, 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.

Vì vậy, việc giải quyết tranh chấp phải tuân thủ nguyên tắc này nhằm mục đích ổn định tình hình chính trị, kinh tế, xã hội, tạo điều kiện cho quá trình chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất và cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hóa – hiện đại hóa đất nước sẽ giúp phát triển các hoạt động sản xuất kinh doanh, từng bước ổn định cải thiện đời sống nhân dân.

Thứ tư, nguyên tắc tuân thủ pháp luật và công lý

Quá trình giải quyết các tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cần phải tuân thủ các quy định về trình tự, thủ tục thẩm quyền giải quyết vụ việc mà pháp luật quy định...tránh tình trạng để tranh chấp kéo dài, làm ảnh hưởng đến tâm lý và quyền lợi của các bên. Khi xét xử, tòa án nhân dân nhà nước để bảo vệ công lý, bảo vệ quyền con người, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân. Phán quyết của tòa án đòi hỏi phải bảo đảm tính chính xác, khách quan, toàn diện, đúng pháp luật nhằm bảo vệ công lý, bảo vệ quyền, lợi ích chính đáng của các bên có liên quan.

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

Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hòa giải hoặc giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hòa giải ở cơ sở. Trường hợp không hòa giải được thì gửi đơn đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp. Nếu không hòa giải được nữa thì có thể gửi đơn khởi kiện lên Tòa án nhân dân cấp huyện nơi có đất. Khi nhận được yêu cầu, trong vòng không quá 45 ngày thì UBND cấp xã phải có trách nhiệm tổ chức việc hòa giải. Nếu hòa giải không thành thì lập biên bản hòa giải không thành và hướng dẫn các bên gửi đơn đến cơ quan có thẩm quyền tiếp theo.

-Về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai: Tòa án nhân dân hoặc Ủy ban nhân dân có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai.

** Tòa án nhân dân: sẽ có thẩm quyền giải quyết trong 03 trường hợp:*

– Đương sự có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đương sự có một trong các giấy tờ về đất quy định tại Điều 100 Luật Đất đai 2013 bao gồm:

– Tranh chấp đất đai đương sự không có Giấy chứng nhận hoặc không có các giấy tờ về đất theo Điều 100 Luật đất đai năm 2013 và đương sự lựa chọn Tòa án để giải quyết;

** Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền: giải quyết khi thuộc các trường hợp:*

+ Tranh chấp đất đai đương sự không có Giấy chứng nhận;

+ Tranh chấp đất đai mà đương sự không có các giấy tờ về đất như đã nêu trên.

So với Luật đất đai năm 2003 thì đây là điểm mới về thủ tục giải quyết tranh

chấp tạo ra nhiều phương thức giải quyết cho các bên

** Trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo trình tự tố tụng (dân sự):* N Người khởi kiện vụ án gửi đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ đến Tòa án có thẩm quyền giải quyết. Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS) 2015 quy định khởi kiện của nguyên đơn, khởi kiện của bị đơn (nếu bị đơn có yêu cầu phản tố) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (nếu họ có yêu cầu độc lập). Vậy, khởi kiện vụ án dân sự là việc cá nhân, cơ quan, tổ chức có đủ điều kiện khởi kiện theo quy định của pháp luật yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án dân sự để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình, của người khác hoặc bảo vệ lợi ích công cộng, lợi ích nhà nước. Trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp này được tiến theo một trình tự theo luật tố tụng dân sự, từ giai đoạn khởi kiện vụ án, thụ lý, chuẩn bị xét xử, tổ chức hòa giải, tiếp cận, công khai chứng cứ, đưa vụ án ra xét xử, phiên tòa xét xử sơ thẩm, thủ tục kháng cáo, kháng nghị, phiên tòa xét xử phúc thẩm, giải quyết đề nghị giám đốc thẩm, tái thẩm.

Khởi kiện vụ án: người khởi kiện là bên chuyển nhượng hoặc bên nhận chuyển nhượng hoặc bên thứ ba liên quan tới hợp đồng phải có đơn khởi kiện và nộp kèm theo đơn là tài liệu chứng cứ đến Tòa.

Thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là việc Tòa án nhận đơn khởi kiện của người khởi kiện và vào sổ thụ lý án dân sự. trường hợp này không cần phải có hòa giải tại UBND để làm điều kiện thụ lý vụ án. Theo quy định tại Nghị quyết số: 04/2017/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán TANDTC ngày 05 tháng 05 năm 2017 về hướng dẫn một số quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 192 Bộ Luật Tố tụng Dân sự 2015 về trả lại đơn khởi kiện, quyền nộp đơn khởi kiện lại vụ án thì đối với tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất mà chưa được hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp theo quy định tại Điều 202 Luật đất đai năm 2013 thì được xác định là chưa có đủ điều kiện khởi kiện quy định tại điểm b khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; đối với tranh chấp khác liên quan đến quyền sử dụng đất như: tranh chấp về giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất, tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất, chia tài sản

chung của vợ chồng là quyền sử dụng đất,... thì thủ tục hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp không phải là điều kiện khởi kiện vụ án.

Chuẩn bị xét xử tranh chấp HĐCNQSDĐ là quá trình bao gồm nhiều công việc khác nhau như đo đạc, thẩm định, định giá đất tranh chấp, lập hồ sơ vụ án, tiến hành hòa giải vụ án... Căn cứ vào đơn khởi kiện, xét xét tài liệu chứng cứ kèm theo, thẩm phán phân công xét xử phải đưa vụ án ra xét xử.

Mở phiên tòa xét xử: Điều 196 Bộ luật tố tụng dân sự quy định phiên tòa phải được tiến hành đúng thời gian, địa điểm đã được ghi trong quyết định đưa vụ án ra xét xử. Trong quá trình xét xử, các đương sự vẫn có quyền thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Sau khi xét xử, nếu không đồng ý với phán quyết của Tòa thì các bên vẫn có quyền kháng cáo để giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tiểu kết chương 1

Thực trạng tranh chấp về đất đai, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nước ta hiện nay đã và đang là vấn đề phức tạp, ảnh hưởng đến sự phát triển kinh tế và ổn định xã hội. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một quyền rất cơ bản của người sử dụng đất, các 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, nhất là những thời kỳ thị trường bất động sản phát triển sôi động, các giao dịch nhà đất tăng cao, lợi nhuận mang lại cho các nhà đầu tư từ các giao dịch này lớn cũng đã kéo theo những hệ lụy như thực hiện các giao dịch trái với các quy định của pháp luật làm phát sinh các mâu thuẫn, các bất đồng và dẫn đến tranh chấp về 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. Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án là một phương thức giải quyết tranh chấp theo thủ tục tố tụng dân sự, nhằm đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng cho nhân dân, bảo vệ pháp chế xã hội chủ nghĩa và giữ vững ổn định chính trị.

CHƯƠNG 2

THỰC TIỄN GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA TÒA ÁN NHÂN DÂN TẠI TỈNH QUẢNG NAM

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

Các tranh chấp về quyền sử dụng đất nói chung, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng hiện nay diễn ra đa dạng và vô cùng phức tạp về hình thức và nội dung. Thông qua việc giải quyết tranh chấp, các cán bộ áp dụng pháp luật giúp cho người dân thực hiện được quyền và lợi ích hợp pháp của mình, giúp cho Nhà nước phát hiện những thiếu sót, tồn tại trong quá trình quản lý của mình để có biện pháp xây dựng và hoàn thiện chính sách pháp luật cho phù hợp với thực tiễn khách quan. Giải quyết tốt việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ góp phần bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, đồng thời Nhà nước từng bước giáo dục ý thức pháp luật cho nhân dân, góp phần ổn định trật tự xã hội, tăng cường hiệu lực quản lý nhà nước bằng pháp luật.

Quyền được pháp luật bảo vệ là một trong những quyền cơ bản của con người mà Hiến pháp của nhiều nước hiện nay trên thế giới đều công nhận. Đây cũng là một trong những nét đặc trưng của nền công lý hiện đại mà thế giới loài người văn minh đã đấu tranh giành được. Tuy nhiên, khi giải quyết loại tranh chấp liên quan đến đất đai thì các cơ quan áp dụng pháp luật cũng gặp không ít khó khăn vì hiện nay các văn bản pháp luật thì nhiều nhưng quy định còn thiếu thống nhất và thiếu chặt chẽ, chồng chéo, nhiều bất cập. Quá trình giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại ngành Tòa án nhân dân còn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc, việc áp dụng pháp luật để giải quyết tranh chấp giữa các cấp tòa, giữa địa phương không thống nhất.

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

Trong quan hệ dân sự, khả năng các chủ thể có thể bị xâm phạm về quyền và lợi ích là rất lớn. Vì vậy, nếu pháp luật chỉ dừng lại ở việc ghi nhận quyền và nghĩa vụ của các bên trong pháp luật nội dung là chưa đủ mà cần có một cơ chế để đảm bảo quyền và nghĩa vụ đó được thực hiện trên thực tế. Một trong các cơ chế đó là Tòa án giải quyết các tranh chấp phát sinh từ quan hệ pháp luật nội dung theo tố tụng dân sự.

Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đã sửa đổi, bổ sung quy định, mở rộng thẩm quyền của Tòa án, theo đó tất cả những tranh chấp, yêu cầu về dân sự, kinh doanh thương mại, hôn nhân gia đình, lao động đều thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, trừ một số trường hợp theo quy định của luật thuộc thẩm quyền giải quyết của cơ quan, tổ chức khác. Những quy định mới này nhằm để Tòa án thực hiện nhiệm vụ bảo vệ công lý, bảo vệ quyền con người, quyền và lợi ích hợp pháp của công dân theo quy định của Hiến pháp 2013, nhằm tạo cơ chế và tạo điều kiện thuận lợi cho người dân tiếp cận công lý; ; mặt khác, phù hợp với nguyên tắc “Tòa án không được từ chối giải quyết vụ việc dân sự vì lý do chưa có điều luật để áp dụng”.

Tranh chấp hợp đồng này thì không cần bắt buộc phải có hòa giải tại UBND để làm điều kiện thụ lý. Theo quy định tại Nghị quyết số: 04/2017/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán TANDTC ngày 05 tháng 05 năm 2017 về hướng dẫn một số quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 192 Bộ Luật Tố tụng Dân sự 2015 về trả lại đơn khởi kiện, quyền nộp đơn khởi kiện lại vụ án thì đối với tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất mà chưa được hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp theo quy định tại Điều 202 Luật đất đai năm 2013 thì được xác định là chưa có đủ điều kiện khởi kiện quy định tại điểm b khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; đối với tranh chấp khác liên quan đến quyền sử dụng đất như: tranh chấp về giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất, tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất, chia tài sản chung của vợ chồng là quyền sử dụng đất,... thì thủ tục hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất

tranh chấp không phải là điều kiện khởi kiện vụ án.

Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 quy định chi tiết về trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp, về thẩm quyền của Tòa án. Thẩm quyền của Tòa án trong việc giải quyết các vụ việc dân sự được quy định tại Chương III của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

**Thẩm quyền theo vụ việc:* Điều 26 BLTTDS quy định cụ thể thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự, trong đó có tranh chấp đất đai, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

** Thẩm quyền theo cấp Tòa án:* Trong các tòa án thì chỉ có tòa án nhân dân cấp huyện và tòa án nhân dân cấp tỉnh là có thẩm quyền xét xử sơ thẩm các vụ việc dân sự (Điều 36, 38). Tòa án nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi chung là Tòa án nhân dân cấp huyện) có thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm những tranh chấp sau đây: Tranh chấp về dân sự, hôn nhân và gia đình quy định tại Điều 26 và Điều 28 của Bộ luật tố tụng dân sự, trừ tranh chấp quy định tại khoản 7 Điều 26 của BLTTDS; Những tranh chấp, yêu cầu quy định mà có đương sự hoặc tài sản ở nước ngoài hoặc cần phải ủy thác tư pháp cho cơ quan đại diện nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ở nước ngoài, cho Tòa án, cơ quan có thẩm quyền của nước ngoài không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này mà thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp tỉnh

**Thẩm quyền của Tòa án đối với quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức*

Thẩm quyền giải quyết tranh về chấp bất động sản có liên quan đến quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền. Theo quy định tại Khoản 4, Điều 34, Bộ luật TTDS 2015 thì thẩm quyền của cấp Tòa án giải quyết vụ việc dân sự trong trường hợp có xem xét việc hủy quyết định cá biệt được xác định theo quy định tương ứng của Luật Tố tụng hành chính về thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp huyện, Tòa án nhân dân cấp tỉnh. Tuy nhiên, khi xác định thẩm quyền của Tòa án liên quan đến Luật Tố tụng hành chính thì cần phải lưu ý:

Nếu việc Tòa án thụ lý vụ án tranh chấp về bất động sản có xem xét việc hủy quyết định cá biệt của Ủy ban nhân dân hoặc Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện

phát sinh trước ngày 01/7/2016 thì tranh chấp thuộc thẩm quyền của Tòa án cấp huyện. Nếu việc thụ lý vụ án được thực hiện từ ngày 01/7/2016 thì thẩm quyền giải quyết vụ án là của Tòa án nhân dân cấp tỉnh.

**Thẩm quyền của Tòa án theo lãnh thổ*

Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc theo lãnh thổ được xác định : Tòa án nơi bị đơn cư trú, làm việc, nếu bị đơn là cá nhân hoặc nơi bị đơn có trụ sở, nếu bị đơn là cơ quan, tổ chức có thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm những tranh chấp về dân sự, hôn nhân và gia đình, kinh doanh, thương mại, lao động quy định tại các Điều 26, 28, 30 và 32 của BLTTDS. Các đương sự có quyền tự thỏa thuận với nhau bằng văn bản yêu cầu Tòa án nơi cư trú, làm việc của nguyên đơn, nếu nguyên đơn là cá nhân hoặc nơi có trụ sở của nguyên đơn, nếu nguyên đơn là cơ quan, tổ chức giải quyết những tranh chấp về dân sự, hôn nhân và gia đình, kinh doanh, thương mại, lao động quy định tại các điều 26, 28, 30 và 32 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Đối tượng tranh chấp là bất động sản thì chỉ Tòa án nơi có bất động sản có thẩm quyền giải quyết.

** Thẩm quyền của Tòa án theo sự lựa chọn của nguyên đơn, người yêu cầu:*
Điều 40 BLTTDS Thẩm quyền của Tòa án theo sự lựa chọn của nguyên đơn, người yêu cầu:

Nguyên đơn có quyền lựa chọn Tòa án giải quyết tranh chấp về dân sự, hôn nhân và gia đình, kinh doanh, thương mại, lao động trong các trường hợp sau đây như: Nếu không biết nơi cư trú, làm việc, trụ sở của bị đơn thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi bị đơn cư trú, làm việc, có trụ sở cuối cùng hoặc nơi bị đơn có tài sản giải quyết; Nếu tranh chấp phát sinh từ quan hệ hợp đồng thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi hợp đồng được thực hiện giải quyết; Nếu các bị đơn cư trú, làm việc, có trụ sở ở nhiều nơi khác nhau thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi một trong các bị đơn cư trú, làm việc, có trụ sở giải quyết...

Quy định về thời hiệu khởi kiện buộc các đương sự phải ý thức được việc bảo vệ quyền lợi của mình và sớm có yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết, tránh tình trạng khởi kiện tùy hứng.

**Thời hiệu khởi kiện:* Theo quy định của BLDS năm 2015 thì thời hiệu khởi kiện là thời hạn mà chủ thể được quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án dân sự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm;. Thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự được tính từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền, lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.. Theo quy định của BLTTDS năm 2015 thì thời hiệu khởi kiện được thực hiện theo quy định của BLDS năm 2015.

Một số điểm mới của về thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự trong Bộ luật dân sự năm 2015 và Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: BLDS 2015 và BLTTDS 2015 có nhiều điểm mới tiến bộ về thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự như sau:

- Quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: “Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ việc.

Theo quy định tại Điều 184 và Điều 185 BLTTDS năm 2015 thì thời hiệu khởi kiện, thời hiệu yêu cầu được thực hiện theo quy định của BLDS. Điều 429 BLDS năm 2015 quy định: “Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm”.

Khoản 3 Điều 155 BLDS năm 2015 quy định “Tranh chấp về quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai” thì không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

Như vậy, đối với tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất thì áp dụng thời hiệu theo quy định tại Điều 429 BLDS năm 2015. Đối với tranh chấp về quyền sử dụng đất (tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất) thì theo quy định tại khoản 3 Điều 155 BLDS năm 2015 không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

Pháp luật quy định về thời hiệu khởi kiện đối với hợp đồng có hiệu lực khác với thời hiệu khởi kiện đối với hợp đồng vô hiệu (thời hiệu yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu), và ở mỗi thời kỳ cũng có quy định khác nhau. thời hiệu yêu cầu Tòa

án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu chia làm hai trường hợp như sau:

- Thời hiệu yêu cầu không hạn chế: Đối với các giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội và các giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo (quy định này vẫn giữ nguyên so với Bộ luật dân sự 2005)

- Thời hiệu yêu cầu hạn chế (2 năm): Đối với các giao dịch dân sự vô hiệu trong trường hợp khác. Tuy nhiên, thời điểm làm mốc tính thời hiệu yêu cầu có sự khác biệt giữa Bộ luật dân sự 2015 với Bộ luật dân sự 2005.

2.1.2. Trình tự thủ tục giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Luật tố tụng dân sự là tổng hợp tất cả các quy phạm pháp luật điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh giữa toà án, viện kiểm sát với những người tham gia tố tụng trong quá trình toà án giải quyết án dân sự và thi hành án dân sự. Đây là Luật hình thức. Luật hình thức là một khung pháp lý với những quy định pháp luật nhằm hướng dẫn một quy trình để đi đến xác định quyền của các bên trong quan hệ pháp luật. Luật hình thức bao gồm nhiều phần quy định quá trình đưa vụ án ra xét xử tại Tòa án. Tòa án cần thiết phải thiết lập một quy trình tố tụng phù hợp với các quy định mà luật hình thức đặt ra. Những quy định này đưa ra nhằm đảm bảo sự công bằng trong xét xử và tính nghiêm minh của luật pháp trong cả quá trình tố tụng. pháp luật thủ tục và pháp luật nội dung là hai mặt của một vấn đề. Pháp luật sẽ chỉ là những quy định trên giấy nếu chỉ có những quy định về quyền và nghĩa vụ của chủ thể mà không có quy trình, cơ chế để thực thi các quyền, nghĩa vụ ấy. Ngược lại, sẽ chẳng có một hình thức, thủ tục pháp lý nào có thể được triển khai nếu không có những quy định về nội dung của vấn đề cần thực hiện (thực hiện cái gì, ai thực hiện...). Cần phải nói thêm rằng, những quy định của pháp luật nội dung có thể sẽ rất lý tưởng nhưng không có quy trình, cơ chế pháp lý chặt chẽ của pháp luật thủ tục thì sẽ dẫn đến việc áp dụng tùy tiện, lạm quyền, thiếu nhất quán... và đương nhiên, hệ quả tất yếu là sẽ dẫn đến nguy cơ làm mất đi giá trị, ý nghĩa đích thực của pháp luật trong bảo đảm, bảo vệ sự công bằng và lẽ phải. Thủ tục giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được tiến hành theo quy định

chung đối với giải quyết một vụ án dân sự. Đối với một vụ án dân sự sẽ được giải quyết dựa theo các quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, trình tự giải quyết một vụ án dân sự gồm 6 giai đoạn, bao gồm: khởi kiện và thụ lý vụ án, chuẩn bị xét xử sơ thẩm, phiên tòa sơ thẩm, kháng cáo - kháng nghị, chuẩn bị xét xử phúc thẩm và phiên tòa phúc thẩm. Thủ tục xem xét lại các bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật gồm giám đốc thẩm, tái thẩm. Ngoài ra, còn quy định mới về tổ chức phiên họp để kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tiến hành hòa giải. Đây là phương thức để bảo đảm các đương sự được quyền biết và tiếp cận tất cả các tài liệu, chứng cứ của các bên; trao đổi chứng cứ, bổ sung tài liệu, chứng cứ (nếu có), xác định những chứng cứ đã giao nộp; đề nghị triệu tập người làm chứng hoặc những người tham gia tố tụng khác,... của vụ án trước khi Tòa án ra quyết định đưa vụ án ra xét xử giúp cho đương sự có đủ điều kiện chuẩn bị việc tranh tụng tại phiên tòa. BLTTDS 2015 không quy định về thời điểm đương sự phải gửi tài liệu, chứng cứ cho đương sự khác hoặc người đại diện hợp pháp của họ. Ngoài ra, còn quy định trách nhiệm của Chủ tọa phiên tòa trong quá trình điều hành nhằm bảo đảm cho những người tham gia tố tụng thực hiện tốt các quyền và nghĩa vụ của mình trong việc tranh tụng; Hội đồng xét xử chỉ hỏi những vấn đề mà chưa rõ. Các căn cứ, thủ tục, thời hạn tạm ngừng phiên tòa cũng được bổ sung cụ thể hơn

Khi tiến hành xét xử một vụ án tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền QSDĐ Tòa án phải tuân thủ đúng các nguyên tắc chung của BLTTDS, BLDS, Luật đất đai. Các nguyên tắc trong tố tụng dân sự như: quyền yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự, cung cấp chứng cứ và chứng minh trong tố tụng dân sự, bình đẳng về quyền và nghĩa vụ trong tố tụng dân sự, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân xét xử vụ án dân sự, Thẩm phán giải quyết việc dân sự độc lập và chỉ tuân theo pháp luật. BLTTDS 2015 bổ sung nguyên tắc Tòa án không được từ chối giải quyết vụ việc dân sự vì lý do chưa có điều luật để áp dụng, theo đó, Tòa án sẽ áp dụng tập quán, tương tự pháp luật, nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự, án lệ và lẽ công bằng để xem xét, giải quyết vụ việc dân sự. Án lệ được Tòa án nghiên cứu, áp dụng trong giải quyết các

vụ việc dân sự khi đã được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao lựa chọn và được Chánh án Tòa án nhân dân tối cao công bố, hiện có 2 án lệ về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Án lệ số 04/2016/AL, Án lệ số 16/2017/AL. Lễ công bằng được xác định trên cơ sở lẽ phải được mọi người trong xã hội thừa nhận, phù hợp với nguyên tắc nhân đạo, không thiên vị và sự bình đẳng về quyền và nghĩa vụ của các đương sự trong vụ việc dân sự đó. Ngoài ra, bổ sung nguyên tắc “Bảo đảm tranh tụng trong xét xử”(Điều 24) BLTTDS năm 2015 có 20 điều (từ Điều 91 đến Điều 110) đã quy định rõ về chứng cứ, nghĩa vụ chứng minh đối với các đương sự. Đây là một trong những nội dung quan trọng của BLTTDS năm 2015 nhằm làm cơ sở cho các đương sự xác định những nghĩa vụ của mình khi đưa ra yêu cầu và thực hiện tranh tụng trong quá trình giải quyết vụ việc dân sự. Nếu đương sự không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh yêu cầu của mình là có căn cứ và Tòa án không thể thu thập chứng cứ được thì có khả năng đương sự sẽ bị Tòa án tuyên bác yêu cầu. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là căn cứ để xác định các nội dung của các bên thỏa thuận khi chuyển nhượng QSDĐ hợp đồng chưa đựng các điều khoản về quyền và nghĩa vụ của các bên thực hiện hợp đồng có hợp pháp về hình thức hay nội dung của hợp đồng không.

Tòa án giải quyết tranh chấp này cần tiến hành đo đạc lại, thẩm định, định giá đất chuyển nhượng. Việc thẩm định, định giá quy định tại Điều 92 BLTTDS, đương sự có quyền cung cấp giá tài sản đang tranh chấp; thỏa thuận về giá tài sản đang tranh chấp, các đương sự có quyền thỏa thuận lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản để thực hiện việc thẩm định giá tài sản và cung cấp kết quả thẩm định giá cho Tòa án, việc thẩm định giá tài sản được thực hiện theo quy định của pháp luật về thẩm định giá tài sản. Tòa án ra quyết định định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá khi thuộc một trong các trường hợp như: theo yêu cầu của một hoặc các bên đương sự; các đương sự không thỏa thuận lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản hoặc đưa ra giá tài sản khác nhau hoặc không thỏa thuận được giá tài sản; các bên thỏa thuận với nhau hoặc với tổ chức thẩm định giá tài sản theo mức giá thấp so với giá thị trường nơi có tài sản định giá tại thời điểm định giá nhằm trốn tránh

nghĩa vụ với Nhà nước hoặc người thứ ba hoặc có căn cứ cho thấy tổ chức thẩm định giá tài sản đã vi phạm pháp luật khi thẩm định giá.

** Thực trạng pháp luật đất đai liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

Khi chuyển nhượng, các chủ thể phải tuân thủ các điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013: Điều kiện để được chuyển nhượng QSDĐ đối với từng loại đất là khác nhau. Pháp luật có những quy định cụ thể đối với từng địa phương về giá đất nhằm đảm bảo sự ổn định, giá trị chênh lệch giữa các loại đất khi tiến hành chuyển nhượng:

Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

- 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 đất đai: - Đất không có tranh chấp: Để bảo đảm quyền, lợi ích chính đáng cho các chủ thể khác có liên quan, tránh tình trạng tranh chấp về sau này, pháp luật thường không cho phép các chủ thể định đoạt các tài sản đang có tranh chấp.

- Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án: Mục đích của việc kê biên tài sản là nhằm bảo đảm hiệu lực thi hành bản án, quyết định trên thực tế. Theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự thì quyền sử dụng đất có thể bị kê biên trước khi các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cũng có thể bị kê biên kể cả khi quyền sử dụng đất đó đã được chuyển giao cho người khác theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Trong thời hạn sử dụng đất: Tùy thuộc vào mục đích sử dụng đất, căn cứ xác lập quyền sử dụng đất mà thời hạn sử dụng đất sẽ có sự khác nhau. Mặt khác, về cơ bản, quyền sử dụng đất chỉ được chuyển nhượng nếu được xác lập thông qua việc được nhà nước giao đất, cho thuê đất và trả tiền một lần cho cả thời gian thuê. Vì vậy, thời hạn sử dụng đất có thể xác định được thông qua căn cứ xác lập quyền sử dụng đất và cho thông qua quy định về thời hạn sử dụng đất của pháp luật về đất đai.

Luật Đất đai năm 2013 cũng quy định rõ các trường hợp không được nhận chuyển nhượng. Theo đó, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài...

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

Thứ nhất, Trường hợp tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trước ngày 01/7/1980 mà sau ngày 15/10/1993 mới phát sinh tranh chấp: Đất chuyển nhượng phù hợp với nội dung và hình thức thì việc xử lý hợp đồng loại này được thực hiện theo nguyên tắc sau: nếu hợp đồng đã thực hiện xong thì công nhận hợp đồng; nếu một bên đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình như đã nhận đất hoặc đã trả tiền xong thì Tòa án công nhận hợp đồng, buộc các bên tiếp tục hòa tất thủ tục như nếu chưa giao đất thì giao đất, chưa trả tiền thì phải trả tiền và buộc các bên làm thủ tục sang tên lệ phí trước bạ. Nếu nội dung của hợp đồng phù hợp với pháp luật nhưng hình thức vi phạm mà các bên chưa thực hiện nghĩa vụ thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và hủy hợp đồng.

Thứ hai, việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ ngày 01/7/1980 (ngày Chính phủ ban hành Quyết định số 201/CP) đến trước ngày 15/10/1993 quy định tại tiểu mục 2.2 mục 2 Phần II Nghị quyết: Đặc trưng trong thời gian này nhà nước nghiêm cấm các hành vi mua bán chuyển nhượng đất. Người sử dụng đất chưa được Nhà nước thừa nhận quyền chuyển QSDĐ nói chung và chuyển nhượng QSDĐ nói riêng. Nhưng trên thực tế việc mua bán, chuyển nhượng vẫn diễn ra thường xuyên họ trao đổi, mua bán lợi ích từ đất, mua bán cây trồng trên đất. Theo quy định của luật thì xử lý trường hợp này như sau: về nguyên tắc chung đều là hợp đồng trái pháp luật vì thời điểm này Nhà nước cấm chuyển nhượng, do đó tranh chấp mà hợp đồng chuyển nhượng chưa được thực hiện thì Tòa án hủy hợp đồng và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo nguyên tắc chung đối với hợp đồng vô hiệu. Nếu hợp đồng chuyển nhượng đã được thực hiện thì Tòa án công nhận hợp đồng.

Thứ ba, việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được xác lập từ sau ngày 15/10/1993. Giai đoạn này đã chính thức ghi nhận quyền chuyển nhượng đất cho người sử dụng đất. Do đó, về nội dung và hình thức chuyển nhượng cần phải được thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai và luật dân sự. Theo đó thì các bên tiến hành chuyển nhượng đất cho nhau cần thực hiện các quy định sau: Người tham gia giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của hợp đồng không trái pháp luật và đạo đức xã hội; đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo LDD 1987, LDD 1993 và LDD 2003; bên chuyển nhượng QSDĐ phải có đủ điều kiện chuyển nhượng đất thuộc quyền sử dụng của mình, đất không tranh chấp, đất không bị quy hoạch, có thời hạn sử dụng đất....bên nhận chuyển nhượng QSDĐ cũng phải có đủ điều kiện nhận chuyển nhượng như nhận chuyển nhượng phải đúng mục đích, được nhà nước cho phép...

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

Nguyên tắc của việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo quy định tại Điều 131 BLDS 2015, một hợp đồng bị vô hiệu sẽ không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên từ thời điểm xác lập, và có hậu quả pháp lý cụ thể: khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả

được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả: việc khôi phục, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận không phải lúc nào cũng đảm bảo được lợi ích của các bên trong giao dịch, nhất là đối với giao dịch có giá trị như bất động sản, những tài sản biến động lớn theo giá cả thị trường. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường: Khi hợp đồng bị tuyên vô hiệu thì bên có lỗi phải bồi thường cho bên kia căn cứ vào mức độ lỗi.

Theo hướng dẫn tại công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn một số vấn đề về nghiệp vụ thì khi giải quyết vụ án dân sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án. Trường hợp Tòa án đã giải thích nhưng tất cả đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà không phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; trừ trường hợp đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước hoặc người thứ ba.

Hậu quả pháp lý đối với người thứ ba ngay tình liên quan đến hợp đồng vô hiệu: Bộ luật dân sự năm 2005 không bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình trong trường hợp tài sản giao dịch là bất động sản hoặc động sản phải đăng ký quyền sở hữu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa. Điều 133 BLDS 2015 đã quy định chi tiết đối tượng của giao dịch dân sự với người thứ ba ngay tình bao gồm: tài sản không phải đăng ký quyền sở hữu, tài sản đã được đăng ký quyền sở hữu thì tùy vào từng trường hợp cụ thể để xác định quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba ngay tình đối với tài sản. Việc bảo vệ quyền của người thứ ba ngay tình trong hợp đồng vô hiệu được áp dụng theo quy định tại Điều 133, Điều 167

BLDS 2015. Chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình, nếu giao dịch dân sự với người này không bị vô hiệu nhưng có quyền khởi kiện, yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại, nếu có. Trường hợp tài sản phải đăng ký mà chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì giao dịch dân sự với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá tại tổ chức có thẩm quyền hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó chủ thể này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị huỷ, sửa

Riêng về hợp đồng không tuân thủ về mặt hình thức thì Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, nhưng loại trừ trường hợp sau: - Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó;

Ngoài ra, Tòa án nhân dân tối cao ban hành các án lệ liên quan đến giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất :

Án lệ số 04/2016/AL về vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”: Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất. [25]

-Án lệ số 16/2017/AL về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là di sản thừa kế do một trong các đồng thừa kế chuyển nhượng: Di sản thừa kế là bất động sản đã được một trong các đồng thừa kế chuyển nhượng. Các đồng thừa kế khác biết và không phản đối việc chuyển nhượng đó. Số tiền nhận chuyển nhượng đã được dùng để lo cuộc sống của các đồng thừa kế. Bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án phải công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp và diện tích đất đã chuyển nhượng không còn trong khối di sản để chia thừa kế mà thuộc quyền sử dụng của bên nhận chuyển nhượng.[6]

2.2. Thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân tại tỉnh Quảng Nam

2.2.1. Khái quát về tình hình Kinh tế - xã hội của Quảng Nam và những vấn đề đặt ra đối với công tác giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Tòa án

Tỉnh Quảng Nam, là một tỉnh thuộc Nam Trung Bộ, nằm ở trung tâm của Việt Nam. Diện tích 10,438 km² và dân số trung bình hơn 1.480 triệu người (2015), Quảng Nam đứng thứ 6 về diện tích, thứ 19 về dân số trong số 63 tỉnh, thành phố của Việt Nam. Có địa lý vô cùng thuận lợi để kết nối các địa phương khác của Việt Nam và thế giới; có nguồn tài nguyên thiên nhiên phong phú. Là địa phương duy nhất của Việt Nam có 2 di sản văn hóa thế giới là Khu đền tháp cổ Mỹ Sơn và Đô thị cổ Hội An; Có Khu dự trữ sinh quyển thế giới Đảo Cù Lao Chàm với những vẻ đẹp hoang sơ, nhiều loại sản vật quý hiếm. Khu kinh tế mở Chu Lai là khu kinh tế ven biển đầu tiên của Việt Nam, hoạt động đa ngành, đa lĩnh vực theo thông lệ quốc tế. Quảng Nam có đường bờ biển dài 125 km, ven biển có nhiều bãi tắm đẹp, nổi tiếng, như: Hà My (Điện Bàn), Cửa Đại (Hội An), Bình Minh (Thăng Bình), Tam Thanh (Tam Kỳ), Bãi Rạng (Núi Thành)... Cù Lao Chàm là cụm đảo ven bờ với hệ sinh thái phong phú được công nhận là khu dự trữ sinh quyển của thế giới. [7]

Năm 1997, tỉnh Quảng Nam được tái lập, và sau 20 năm- đến năm 2017 Quảng Nam đã có bước phát triển ngoạn mục. Từ một tỉnh nằm trong nhóm nghèo nhất nước, đến nay Quảng Nam đã trở thành tỉnh phát triển khá của miền Trung và trong nhóm các tỉnh, thành phố có đóng góp ngân sách cho Trung ương. Theo đó, quy mô kinh tế tăng hơn 30 lần, trong đó công nghiệp - dịch vụ chiếm hơn 88% trong cơ cấu kinh tế, với giá trị sản xuất công nghiệp tăng hơn 160 lần so với năm đầu tái lập. Tổng sản phẩm bình quân đầu người đạt khoảng 53 triệu đồng, vượt mức bình quân cả nước. Từ một tỉnh phải nhận trợ cấp hơn 70% ngân sách Trung ương, đến nay thu ngân sách Quảng Nam đã đạt trên 20 ngàn tỷ đồng, gấp hơn 170 lần so năm đầu tái lập. Kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội được đầu tư phát triển tạo tiền đề đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa. Quảng Nam đang từng bước khẳng định mình là nơi có môi trường sống, môi trường đầu tư hấp dẫn.

Tỉnh có cơ cấu kinh tế: Công nghiệp và dịch vụ chiếm 85%. Tỉnh có tốc độ tăng trưởng kinh tế cao, bình quân giai đoạn 2010-2015 là 16,3% (Năm 2015 là 11,53%). Quảng nam có 13 khu công nghiệp, 1 Khu kinh tế mở Chu Lai. Phấn đấu đến năm 2020 GDP bình quân đầu người từ 3.400-3.600 USD (75-80 triệu đồng)

Đất đai là tư liệu có vai trò vô cùng quan trọng đối với hoạt động phát triển kinh tế và ổn định xã hội. vậy, cùng với sự phát triển kinh tế, tốc độ đô thị hóa ngày càng mạnh, cùng với việc dân số ngày một tăng, nhu cầu sử dụng đất ngày càng cao, thì tình hình thị trường chuyển nhượng QSDĐ cũng diễn ra rất sôi động, phức tạp, đất đai từ chỗ không có giá trị trở thành có giá trị cao và nhiều nơi giá trị quyền sử dụng đất tăng đột biến dẫn tới nhiều tranh chấp phát sinh, những vụ án về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ Tòa án phải thụ lý giải quyết ngày càng nhiều. Tình trạng việc giải quyết các tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bị kéo dài vi phạm thời hạn xét xử, nhiều vụ án bị hủy đi hủy lại xảy ra không ít. Ngành Tòa án cần có những giải pháp nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân để giải quyết kịp thời, hạn chế án hủy, sửa, nhằm góp phần đảm bảo trật tự an toàn xã hội, góp phần vào công cuộc phát triển kinh tế xã hội.

2.2.2. Thực trạng giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Tòa án tại tỉnh Quảng Nam

Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong những năm gần đây diễn ra phức tạp, số lượng các vụ án gia tăng, tính chất phức tạp, tranh chấp gay gắt, nhiều vụ việc kéo dài.

Theo số liệu thống kê từ năm 2014 đến năm 2018, Toàn ngành Tòa án nhân dân tại Quảng Nam đã thụ lý, giải quyết sơ thẩm các vụ án liên quan đến giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

Năm	2014		2015		2016		2017		Đến T5/2018	
Loại án	Tranh chấp HĐCN QSDĐ	Tranh chấp QSDĐ	Tranh chấp HĐCN QSDĐ	Tranh chấp QSDĐ	Tranh chấp HĐCN QSDĐ	Tranh chấp QSDĐ	Tranh chấp HĐCN QSDĐ	Tranh chấp QSDĐ	Tranh chấp HĐCN QSDĐ	Tranh chấp QSDĐ
Tổng số vụ	56	139	67	228	42	315	73	250	31	201
Đình chỉ	16	26	19	36	9	66	13	75	0	36
CN thỏa thuận của ĐS	11	10	4	10	6	22	9	14	5	5
Số vụ xét xử	10	20	23	26	14	46	22	47	2	7
Số vụ còn lại	19	83	21	154	13	164	27	71	18	153
Tạm đình chỉ	5	16	3	29	4	23	6	42	2	7
Nguyên đơn, bị đơn là cơ quan, tổ chức	0	0	0	2	0	1	0	1	0	0
Có yếu tố nước ngoài	0	3	0	2	1	0	0	2	1	2
Áp dụng án lệ							0	0	0	0

Nguồn: Số liệu từ Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam

Qua số liệu trên cho thấy số lượng án tranh chấp HĐCNQSDĐ trong những năm qua đều tăng và chiếm số lượng lớn trong tổng số các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất. Tuy nhiên bằng sự cố gắng rất lớn, Tòa đã hòa giải, giải quyết, công nhận thỏa thuận... các vụ án này với tỷ lệ khá cao, Tuy nhiên vẫn còn nhiều vụ án phức tạp... gây nhiều khó khăn, vướng mắc cho quá trình giải quyết nhiều vụ án còn

chậm trễ, nhiều vụ tạm đình chỉ, kéo dài về thời gian, công sức tiền bạc cho cán bộ Tòa án cũng như đương sự. Tranh chấp có đặc điểm nguyên đơn, bị đơn là pháp nhân, tranh chấp có yếu tố nước ngoài rất ít.

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

Luật pháp có quy định đối với loại hợp đồng do vi phạm về hình thức, Tòa dành một thời gian nhất định để các bên hoàn tất thủ tục theo quy định. BLDS 2015 thay đổi so với BLDS 2005 về giao dịch vô hiệu do không tuân thủ về hình thức. Điều 134 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định, trong trường hợp pháp luật quy định hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch mà các bên không tuân theo thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn; quá thời hạn đó mà không thực hiện thì giao dịch vô hiệu.

Quy định này khi triển khai trên thực tế đã gặp nhiều vướng mắc và khó bảo đảm tính khả thi vì trong nhiều trường hợp, một trong các bên giao dịch không hợp tác để thực hiện quy định về hình thức của giao dịch - mặc dù giao dịch được giao kết trên cơ sở ý chí tự nguyện của các bên nhưng vẫn dẫn tới giao dịch vô hiệu.

Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, nhưng loại trừ trường hợp sau: - Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó;

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

Như vậy, với quy định này, một giao dịch vi phạm quy định về hình thức

nhưng các bên tham gia giao dịch tích cực, thiện chí thực hiện giao dịch (đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch) thì giao dịch không bị vô hiệu.

Bản án sơ thẩm số 01/2016/DSST ngày 05/1/2016 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Trà My về việc “ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Nội dung vụ án: Theo trình bày của đồng nguyên đơn thì tháng 8/2011, ông Phạm Văn Th chuyển nhượng diện tích 299.939 m² đất trồng rừng sản xuất của thửa đất số 27, tờ bản đồ số 01 tại xã Trà Đông, huyện Bắc Trà My cho ông Võ H, Nguyễn Ngọc T, Trần Thị L, Võ Bá Ng với số tiền 870 triệu đồng. Hai bên viết giấy tay hẹn khi nào nhận đủ tiền sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên vào tháng 12/2012 UBND huyện Bắc Trà My đã điều chỉnh đất rừng sản xuất của hộ ông Th chỉ còn 134 766m² do ông Th đã trả lại đất cho các hộ dân khác. Các đồng nguyên đơn yêu cầu ông Th điều chỉnh lại giá chuyển nhượng do diện tích đất bị giảm quá nhiều thì ông Th không đồng ý. Ông Th thì cho rằng giữa ông và các đồng nguyên đơn không có việc chuyển nhượng đất, ông chỉ bán cây keo trồng trên đất với giá bán 870 triệu. Vì vậy, các đồng nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với diện tích 134 766m² giữa các đồng nguyên đơn với ông Th.

Trong quá trình giải quyết, Tòa án đã ban hành quyết định buộc các bên hoàn tất thủ tục về hình thức trong vòng 30 ngày. Tuy nhiên, các bên không thực hiện

Bản án số 01/2016/DSST ngày 05/1/2016 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Trà My đã áp dụng điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013, khoản 2 Điều 124, Điều 134, Điều 137 BLDS 2005; điểm a mục 2.3, mục 1 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP TANDTC; Điều 27 pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án xử: Bác yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn về việc “yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ”, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ H, Nguyễn Ngọc T, Trần Thị L, Võ Bá Ng với ông Phạm Văn TH vô hiệu. Toàn bộ diện tích 134.766m² đất trồng rừng thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Th, ông Th phải có nghĩa vụ thôi trả lại cho nhóm ông Võ

H số tiền đã nhận.

Kết quả ở ví dụ trên cho thấy HĐXX cấp sơ thẩm đã xem xét các chứng cứ như giấy mua bán viết tay, giấy nhận tiền, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra các chứng cứ tại phiên Tòa, kết quả tranh tụng tại phiên Tòa, đồng thời cấp sơ thẩm đã ban hành quyết định buộc các bên hoàn tất thủ tục về hình thức trong vòng 30 ngày, tuy nhiên, các bên không thực hiện, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, Tòa đã tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là vô hiệu, buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tòa đã xem xét và vận dụng đúng các quy định của pháp luật, tinh thần Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP TANDTC để giải quyết vụ án khách quan, đúng pháp luật.

**Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép*

Lừa dối trong giao dịch dân sự là hành vi cố ý của một bên hoặc của người thứ ba nhằm làm cho bên kia hiểu sai lệch về chủ thể, tính chất của đối tượng hoặc nội dung của giao dịch dân sự nên đã xác lập giao dịch đó. Khi một bên tham gia giao dịch dân sự do bị lừa dối hoặc bị đe dọa, cưỡng ép thì có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự đó là vô hiệu.

Bản án số 02/2016/DS-ST ngày 15/3/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

Nội dung vụ án: Theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Tấn T và các lời khai trong quá trình tố tụng, ông T và bà Mai Thị Th là vợ chồng, có tài sản chung là thửa đất 474, tờ bản đồ số 04, diện tích 1 146m² tại huyện X, được cấp GCNQSDĐ số AH 400146 ngày 18/5/2007. Năm 2015, ông phát hiện tài sản trên đã sang tên cho chị ruột của cô Th là Mai Thị Ng theo hợp đồng số 40/2015/HĐCN được Văn phòng công chứng Y chứng ngày 09/1/2015 và được UBND huyện X điều chỉnh sang tên trong giấy chứng nhận QSDĐ ngày 06/2/2015. Ông T yêu cầu tuyên bố hợp đồng số 40/2015/HĐCN vô hiệu và tuyên hủy GCNQSDĐ AH 400146 đã được

UBND huyện X điều chỉnh sang tên Mai Thị Ng.

Bà Mai Thị Th, Mai Thị Ng trình bày: hai người là chị em ruột, cùng chung tiền mua thửa đất số 474 của vợ chồng ông Võ L, do chồng của 2 bà đi xuất khẩu lao động ở nước ngoài nên 2 bà thỏa thuận để vợ chồng bà Th đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng 606/2014/HĐCN, tuy nhiên chữ ký của ông T trong hợp đồng này chính là chữ bà Ng ký chứ không phải chữ ký của ông T. Hai bà đồng ý hủy hợp đồng số 40, hủy chỉnh lý biến động trong giấy CNQSDĐ ngày 06/2/2015, không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Ngoài ra, bà Ng còn có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ 606/2014/HĐCN và hủy phần điều chỉnh trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông Võ L sang vợ chồng ông Nguyễn Tấn T vào ngày 19/8/2014 và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử cho rằng thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng số 40/2015/HĐCN thì ông T đang làm việc ở nước ngoài, không ủy quyền cho ai thực hiện việc chuyển nhượng, các bên cũng thừa nhận chữ ký trong hợp đồng không phải của ông T mà là của bà Ng, việc VPCC Y công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 40 là trái luật. HĐXX cũng khẳng định VPCC Y công chứng hợp đồng 606/2014/HĐCN là trái luật vì thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng số 40/2015/HĐCN thì ông T đang làm việc ở nước ngoài, không ủy quyền cho ai thực hiện việc nhận chuyển nhượng, các bên cũng thừa nhận chữ ký trong hợp đồng không phải của ông T mà là của bà Ng, ngoài ra các chứng cứ thể hiện bà Th và bà Ng góp chung tiền mua đất

Do đó HĐXX đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn T đối với bà Mai Thị Th, Mai Thị Ng, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Mai Thị Ng đối với bà Th và ông T. Áp dụng các điều 137, 164, 195, 697. 698, 699, 700, 701, 702 BLDS 2005 xử:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 40/2015/HĐCN giữa ông Nguyễn Tấn T và Mai Thị Th với Mai Thị Ng được Văn phòng công chứng Y công chứng ngày 09/1/2015 và hủy phần nội dung điều chỉnh biến động cho bà Hoàng thị Ng

ngày 06/2/2015 trong giấy chứng nhận QSDĐ số AH 400146 do UBND huyện X cấp ngày 18/5/2007.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 606/2014/HĐCN giữa vợ chồng ông Võ L với ông Nguyễn Tấn T và bà Mai Thị Ng được Văn phòng công chứng Y công chứng ngày 04/8/2014 và hủy phần nội dung điều chỉnh biến động cho ông Nguyễn Tấn T bà Mai thị Th ngày 19/8/2014 trong giấy chứng nhận QSDĐ số AH 400146 do UBND huyện X cấp ngày 18/5/2007.

Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Thửa đất nêu trên thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng ông Võ L. Ông L có trách nhiệm thôi trả lại cho bà Ng số tiền chuyển nhượng đã nhận.

Như vậy, việc Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam thụ lý giải quyết vụ việc này là đúng thẩm quyền vì có yếu tố nước ngoài, và có yêu cầu hủy quyết định cá biệt. Trong quan hệ dân sự, các bên phải thiện chí, trung thực trong việc xác lập, thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự, không bên nào được lừa dối bên nào. Chủ sử dụng đất, chủ thể trong hợp đồng phải đúng, nếu sai lệch về chủ thể thì hợp đồng sẽ bị tuyên vô hiệu. Tòa sơ thẩm giải quyết như vậy là phù hợp quy định của pháp luật.

Tuy nhiên trong quá trình giải quyết, Tòa thụ lý yêu cầu phản tố của bà Mai Thị Ng nhưng không thông báo cho bà Ng nộp tạm ứng án phí, dẫn đến Tòa án cấp cao tại Đà Nẵng xử phúc thẩm đã sửa bản án theo hướng không chấp nhận nội dung phản tố của bà Ng. Bà Ng có quyền đề nghị Tòa có thẩm quyền xem xét lại bản án có hiệu lực pháp luật theo thủ tục giám đốc thẩm.

**Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do vi phạm nội dung hợp đồng*

Vụ án “Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa đồng nguyên đơn ông Phạm S, bà Trần Thị H với đồng bị đơn ông Nguyễn Quốc A, bà Nguyễn Thị M, tại bản án số 16/2016/DS-ST ngày 27/4/2016 của TAND huyện Duy Xuyên:

Nội dung vụ án:

Ngày 13/7/2015, vợ chồng ông Nguyễn Quốc A và bà Nguyễn Thị H lập hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất gồm ngôi nhà cấp 4 trên diện tích 605,7 m² tại thửa số 465, tờ bản đồ số 50, tại khối phố Châu Hiệp, thị trấn Nam Phước, huyện Duy Xuyên đã được UBND huyện Duy Xuyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/9/2015 cho vợ chồng ông Phạm S và bà Trần Thị H. Hai bên đã giao nhận đủ tiền như thỏa thuận là 240.000.000 đồng và hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Duy Xuyên. Tuy nhiên, vợ chồng ông S cho rằng khi đo đạc để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất chỉ còn 600,5 m² (thiếu 5,2 m² so với hợp đồng chuyển nhượng) nên vợ chồng ông khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Ngược lại, vợ chồng ông A cho rằng vợ chồng ông bán nhà và mảnh vườn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không bán theo mét vuông và việc thiếu 5,2 m² đất vợ chồng ông không biết nên không phải lỗi của vợ chồng ông.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện, xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; buộc ông Nguyễn Quốc A và bà Nguyễn Thị M phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Phạm S và bà Trần Thị H số tiền đã nhận là 240.000.000 đồng; buộc ông Nguyễn Quốc A và bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông Phạm S và bà Trần Thị H số tiền 200.000 đồng. Ông Phạm S và bà Trần Thị H có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Quốc A và bà Nguyễn Thị M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 04/9/2014.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Quốc A và bà Nguyễn Thị M với ông Phạm S và bà Trần Thị H là phù hợp với quy định pháp luật. Tuy nhiên, về bồi thường thiệt hại khi giải quyết hậu quả do hợp đồng vô hiệu thì lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bị hủy bỏ là do vợ chồng ông A, bà M và vợ chồng ông S, bà H hai bên đều có lỗi không đo đạc, kiểm tra diện tích đất trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc vợ chồng ông A, bà M bồi thường 200.000 đồng là

chưa thỏa đáng.

*Ngoài ra, có những vụ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã xử sơ thẩm, nhưng cấp phúc thẩm sửa, hủy án sơ thẩm, thậm chí có vụ giám đốc thẩm xử hủy cả 2 bản án sơ thẩm, phúc thẩm:

- Bản án số 73/2015/DSST ngày 15.7.2015 của Tòa án nhân dân Tp Tam Kỳ: Khi vợ chồng bà Nguyễn Thị Ch và ông Lê Anh T ly hôn, bà Ch được chia 60m² đất nằm trong diện tích đất 120m² là tài sản chung vợ chồng. Sau đó ông T bán toàn bộ diện tích đất 120m² này cho ông Lê Tuấn B. Bà Ch khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T và ông B. Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc bà Ch chuyển nhượng cho ông B 60m² đất với giá 75 triệu đồng, ông T có nghĩa vụ trả lại ông B 60 triệu đồng (tương ứng giá trị 60m² đất đã bán) là không có căn cứ, xâm phạm đến quyền tự định đoạt của đương sự. Cấp phúc thẩm đã hủy toàn bộ bản án số 73/2015/DSST

- Vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, giữa nguyên đơn ông Võ Văn Th với bị đơn Công ty TNHH X (Bản án sơ thẩm số 48/2014/DS-ST ngày 17-9-2014 của TAND thị xã Điện Bàn; Bản án phúc thẩm số 27/2015/DSPT ngày 29-3-2015 của TAND tỉnh Quảng Nam; Quyết định giám đốc thẩm số 85/2017/DS-GĐT của TAND cấp cao).

Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy cả hai bản án với lý do:

Trước khi chuyển nhượng và đến nay, bị đơn Công ty X còn nợ tiền sử dụng đất đối với lô đất số C10, tại khu dân cư số 11, đô thị mới Điện Nam- Điện Ngọc, nên việc ủy quyền cho ông Hải có quyền chuyển nhượng lô đất này là vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên bị vô hiệu theo Điều 128 BLDS. Việc Tòa án hai cấp đều công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất và buộc Công ty X có nghĩa vụ lập và giao hóa đơn việc chuyển nhượng thửa đất cho ông Th là không đúng.

Sau khi nghiên cứu các vụ án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có thể thấy nguyên nhân chủ yếu dẫn đến tranh chấp như:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chủ yếu là hợp đồng viết tay, không có công chứng, chứng thực giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Quá trình chuyển nhượng chỉ thực hiện trên giấy tờ, không thực hiện việc đo đạc, kiểm tra hiện trạng; Văn phòng công chứng ký công chứng hợp đồng trái luật, có việc sai trái về chủ thể ký các hợp đồng chuyển nhượng dẫn đến phải tuyên các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu, hủy phần điều chỉnh sang tên trong GCNQSDĐ... Hoặc là đối với quyền sử dụng đất mà hộ gia đình khi chuyển nhượng QSDĐ của hộ gia đình khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có sự đồng ý của các thành viên trong gia đình... Thực tế, việc giải quyết tranh chấp tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án cấp sơ thẩm còn sai chiếm tỉ lệ không nhỏ với nhiều lý do như thụ lý phản tố nhưng không cho đương sự nộp tạm ứng án phí, vi phạm quyền tự định đoạt của đương sự, không xem xét yếu tố lỗi cụ thể trong việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu... Các tranh chấp này dẫn đến tình trạng Tòa án cấp phúc thẩm phải quyết định sửa bản án, hủy án...

2.3. Một số hạn chế, vướng mắc phát sinh trong việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân tại tỉnh Quảng Nam

Án dân sự nói chung, các vụ án về tranh chấp đất đai, hợp đồng dân sự nói riêng thường có tính phức tạp cao, nhất là những vụ án tranh chấp hợp đồng liên quan đến quyền sử dụng đất. Tranh chấp HĐCNQSDĐ là dạng tranh chấp phổ biến trong tranh chấp dân sự, số lượng án Tòa thụ lý giải quyết ngày càng tăng. Trong thời gian qua, về cơ bản kết quả xét xử các vụ án dân sự về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân hai cấp thuộc ngành đã kiên trì hòa giải nên tỷ lệ hòa giải thành chiếm tỷ lệ lớn, góp phần giải quyết nhanh các vụ tranh chấp, đáp ứng một phần yêu cầu về tiến độ, án quá hạn luật định.

Nhìn chung, công tác giải quyết, xét xử các vụ án tranh chấp HĐCN QSDĐ trong thời gian qua tại ngành Tòa án nhân dân tại tỉnh Quảng Nam đáp ứng được yêu cầu chung của việc thực hiện nhiệm vụ chính trị được giao. Hội thẩm nhân dân hai cấp thuộc ngành đã có nhiều nỗ lực trong quá trình tham gia xét xử án cùng

ngành Tòa án. Chất lượng xét xử án dân sự được cải thiện theo từng năm. Tiến độ giải quyết các vụ án được tập trung cao. Ngành TAND Quảng Nam đã áp dụng đúng đắn và thống nhất các quy định của Luật đất đai 2013, Bộ luật dân sự, Bộ luật tố tụng dân sự, các văn bản pháp luật khác về đất đai, các hướng dẫn của TANDTC trong công tác xét xử các vụ án về tranh chấp HĐCNQSDĐ. Đường lối xét xử các tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các Tòa án tuân thủ và áp dụng tương đối tốt, góp phần quan trọng vào việc ổn định trật tự, an toàn, xã hội, phát triển kinh tế, bảo vệ quyền và lợi ích của người được Nhà nước giao đất, bảo vệ các giao dịch dân sự hợp pháp trong đời sống xã hội.

Tuy nhiên, bên cạnh những kết quả đạt được, công tác xét xử các vụ án tranh chấp nêu trên vẫn còn nhiều tồn tại, sai sót cần được nghiêm túc nhìn nhận, khắc phục: chất lượng xét xử chưa tốt, xét xử không đúng thẩm quyền, xem xét chứng cứ chưa toàn diện, áp dụng pháp luật chưa đúng, có nhiều vụ án phải xét xử đi xét xử lại nhiều lần, nhiều vụ án kéo dài, việc thẩm định, định giá gặp rất nhiều khó khăn. Số vụ án bị kháng cáo, kháng nghị nhiều, số lượng án sửa, hủy còn nhiều. Số lượng loại án này nhiều, tính chất phức tạp làm cho việc giải quyết tranh chấp tại Tòa án trên địa bàn tỉnh Quảng Nam gặp khó khăn nhất định:

- Các tranh chấp về đất đai, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ khá phức tạp, một số vụ án cần thẩm định, định giá tài sản thì việc thực hiện rất khó khăn. Khi thẩm định được Văn phòng đăng ký QSDĐ huyện, tỉnh đo đạc bằng máy, tuy nhiên việc cung cấp số liệu đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai còn chậm. Trong những năm gần đây, trên địa bàn Quảng Nam thực hiện nhiều dự án, nhất là khu vực Đông Quảng Nam, vì thế Tòa rất khó hợp đồng với để đo đạc đất tranh chấp. Chi phí định giá, thẩm định theo quy định hiện hành quá cao, nhiều đương sự khó khăn trong việc nộp các khoản chi phí này. Thẩm định giá đất theo giá thị trường, nhưng giá thị trường trong thời gian qua có sự thay đổi rất lớn nên có những vụ án phải thẩm định nhiều lần, gây khó khăn, kéo dài thời gian giải quyết. Việc đo đạc diện tích đất tranh chấp và định giá đất tranh chấp có nhiều kết quả khác nhau. Ngoài ra, hiện nay có nhiều cơ quan có thẩm quyền đo đạc đất đai, khi có kết quả

khác nhau thì căn cứ kết quả đo đạc của cơ quan nào để làm cơ sở giải quyết vụ án? Các vấn đề này chưa được hướng dẫn cụ thể. Một số vụ án khi Tòa án ban hành văn bản đề nghị UBND huyện trả lời một số vấn đề cần thiết để giải quyết vụ án thì vẫn không được trả lời kịp thời, dẫn đến nhiều vụ án còn để kéo dài.

-Việc mua bán nhà đất bằng giấy tờ viết tay hiện nay khá phổ biến trên thực tiễn, nhiều trường hợp phát sinh tranh chấp khi thủ tục mua bán nhà đất không hợp lệ. Thông thường phần rủi ro thuộc về người mua. giao dịch bằng giấy tay sẽ không phù hợp quy định của pháp luật. Trong những năm qua, việc mua bán nhà đất bằng hình thức viết tay diễn ra khá phổ biến do một số nguyên nhân chính sau:

- + Nhà đất chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp sổ đỏ/sổ hồng, nên không đủ điều kiện giao dịch một cách hợp pháp nên các bên buộc phải thực hiện giao dịch bằng xác lập giao dịch bằng hợp đồng mua bán viết tay;

- + Việc cấp sổ đỏ/sổ hồng (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) diễn ra rất chậm chạp, do cơ chế vận hành, chính sách pháp luật, chính sách thuế... khiến người dân chưa thực sự quyết tâm thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu.

- + Kiến thức pháp luật đất đai và ý thức chấp hành pháp luật của một bộ phận người dân không cao. Họ chấp nhận rủi ro "lớn" để lấy lợi ích trước mắt mà không lường trước được hậu quả nặng nề khi phát sinh những tranh chấp về đất đai.

- + Dự án quy hoạch nhiều năm không thực hiện, người dân không thể thực hiện các quyền năng của người sử dụng đất, hoặc người sử dụng đất đã thế chấp QSDĐ ... nên họ tự chuyển nhượng không qua công chứng, chứng thực...

Như vậy, có thể thấy rõ ràng việc mua bán nhà đất bằng giấy tờ viết tay là không hợp pháp theo quy định của pháp luật và nó tồn tại rất nhiều lệ lụy pháp lý nguy hiểm như: việc mua bán viết tay diễn ra nhiều lần, với nhiều người khác nhau thì sau này khi xảy ra tranh chấp tòa án rất khó triệu tập người chủ thực sự của mảnh đất để giải quyết tranh chấp; Chủ sử dụng mảnh đất có thể đã chết, thì quan hệ tranh chấp về tài sản sẽ phải giải quyết giữa người mua và các hàng thừa kế của người để lại tài sản. Đôi khi trên thực tế, người được thừa kế lại đang ở nước ngoài việc triệu tập ra tòa án để giải quyết tranh chấp cũng rất khó khăn và không khả thi.

- Mặc dù theo quy định của pháp luật thì HĐCN QSDĐ phải có công chứng, chứng thực, nhưng thực tế thì vẫn tồn tại nhiều hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện công chứng, chứng thực. Một bộ phận người dân, người đầu tư nhà đất, tổ chức, công ty kinh doanh dịch vụ môi giới, kinh doanh bất động sản không muốn nộp thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ nên sử dụng các hình thức pháp lý như "Hợp đồng ủy quyền định đoạt tài sản" hoặc giấy tờ viết tay... để tránh thuế. Ngoài ra, còn rất nhiều trường hợp ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng thấp hơn giá phải trả... dẫn đến việc giải quyết của Tòa cũng gặp rất nhiều khó khăn. 1

- Các tranh chấp về giao dịch giả tạo cũng khá phức tạp. Các giao dịch dân sự về vay tài sản phát triển nhưng ngoài việc phải chịu lãi suất cao thì người đi vay thường phải ký kết với người cho vay giao dịch mua bán tài sản (giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc mua bán nhà) với giá chuyển nhượng thấp hơn nhiều so với giá trị thực tế. Như vậy, trong trường hợp này, tồn tại 02 giao dịch, đó là hợp đồng vay tài sản và hợp đồng mua bán tài sản. Thực trạng diễn ra khá phổ biến là, trước khi kiện ra Tòa án, biết bên vay khó có khả năng thanh toán nợ gốc và lãi, nên bên cho vay không kiện vay tài sản. Dựa trên cơ sở hợp đồng mua bán tài sản, giấy chứng nhận nhà đất đã được sang tên, bên cho vay kiện bên vay yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán tài sản hoặc đòi tài sản là nhà đất. Các Thẩm phán thường gặp khó khăn khi giải quyết các vụ án này bởi không dễ dàng nhận biết giao dịch nào là thật, giao dịch nào là giả, đòi hỏi sự thận trọng, kỹ năng kinh nghiệm chuyên sâu và việc thu thập, đánh giá chứng cứ toàn diện, đầy đủ. Việc xác định hợp đồng giả tạo là rất khó khăn trên phương diện lý luận cũng như thực tiễn giải quyết. Đặc biệt trong hoạt động vay tài sản thông thường bên vay không có giấy tờ nên việc chứng minh tại Tòa án là rất phức tạp và khó khăn. Có vụ án người vay đã trả tiền lãi và một phần nợ gốc nhưng không có giấy biên nhận trả nợ để làm căn cứ chứng minh đó là giao dịch vay tài sản mà không phải là mua bán tài sản. Có trường hợp các bên đã thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với hoạt động mua bán tài sản, thể hiện có sự đồng thuận trong việc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản nên càng khó khăn cho Tòa án các cấp trong giải quyết các loại vụ án này.

- Trong bối cảnh hiện nay đất đai được coi là tài sản có giá trị rất lớn của đa số người dân. Bên cạnh đó, chính sách đất đai thay đổi qua nhiều thời kỳ; việc quản lý đất đai còn thiếu kinh nghiệm dẫn đến nhiều khó khăn vướng mắc khi xác định chủ sử dụng đất, phần quyền của chủ sử dụng đất trong khối tài sản chung: Nhiều trường hợp khi xác minh hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gặp khó khăn vì hồ sơ bị thất lạc hoặc không được lưu trữ; hồ sơ không thể hiện tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có những ai là thành viên hộ gia đình. Khoản 2 Điều 101 Bộ luật dân sự quy định: “Việc xác định chủ thể của quan hệ dân sự có sự tham gia của hộ gia đình sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Luật đất đai”. Tại khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai 2013 quy định “Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất”. Trong thời gian qua khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các cơ quan nhà nước đều ghi cấp cho hộ ông (hoặc bà) cho tất cả các trường hợp (kể cả cấp cho cá nhân hoặc cấp cho vợ, chồng), trên thực tế việc quản lý hành chính vẫn dựa trên “hộ khẩu” nên phát sinh nhiều khó khăn, bất cập trong quá trình tiến hành tố tụng cũng như trong việc xác định, phân chia quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình, cũng khó khăn trong việc xác định đây là tài sản của vợ chồng hay của hộ gia đình, khó khăn trong việc xác định tư cách tố tụng, xác định chủ sử dụng đất trong quá trình giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, liên quan đến việc hủy quyết định cá biệt trong khi giải quyết vụ án dân sự thì người đại diện theo ủy quyền của cơ quan, tổ chức có phải bắt buộc là cấp phó theo quy định tại khoản 3, Điều 60 Luật tố tụng hành chính hay không? Tại văn bản giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 Tòa án nhân dân tối cao cũng cho rằng chỉ áp dụng đối với vụ án hành chính. Tuy nhiên, thực tế xét xử các vụ án tranh chấp hợp đồng CNQSĐĐ có yêu cầu hủy quyết định cá biệt tại Tòa án ở Quảng Nam cho thấy, UBND thường ủy quyền cho những người không quyết định được các vấn đề quan trọng nên trong các phiên hòa giải thường không có kết quả.

Vẫn còn nhiều vụ án bị sửa hoặc hủy, nguyên nhân lỗi chủ quan, khách quan, do quá trình điều tra, thu thập chứng cứ còn chưa toàn diện, việc áp dụng pháp luật để giải quyết vụ án chưa chính xác, xác định sai mối quan hệ phát sinh tranh chấp như là tranh chấp hợp đặt cọc thành tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng... hoặc vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

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

Nguyên nhân dẫn đến những hạn chế trong việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân tỉnh tại tỉnh Quảng Nam

Do nhu cầu sử dụng đất ngày càng tăng dẫn đến đất đai ngày càng có giá trị, giá đất do Nhà nước quản lý cũng tăng thường xuyên. Ngoài ra, do trình độ dân trí ngày một nâng lên, người dân bắt đầu quay lại xem xét những thủ tục, quan hệ pháp lý, hợp đồng dân sự cũ được xác lập trước đó không đúng quy định để khởi kiện giành lại quyền lợi cho mình; các quy định pháp luật còn nhiều bất cập, lỗ hổng dẫn đến tình trạng khó khăn trong tiến trình giải quyết tranh chấp đất đai. Bên cạnh những kết quả đạt được trong quá trình giải quyết loại án này, thì vẫn còn tồn tại những hạn chế nhất định do nhiều nguyên nhân cả chủ quan lẫn khách quan:

Chính sách, pháp luật về đất đai liên tục thay đổi, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất còn chưa phù hợp, những dự án, quy hoạch treo làm cho người dân không thể thực hiện hết các quyền năng của mình theo đúng quy định pháp luật, điều đó đã làm nảy sinh không những tranh chấp liên quan đến việc chuyển nhượng mà còn là nguyên nhân phát sinh khiếu nại, tranh chấp trong tất cả các lĩnh vực đất đai, trong những năm gần đây số lượng đơn thư khiếu nại, tố cáo của công dân trong lĩnh vực

quản lý và sử dụng đất đai có chiều hướng gia tăng. Những quy định về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thiếu nhất quán, thiếu thống nhất trong từng thời kỳ, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất lại còn phụ thuộc vào loại đất, chủ thể, hình thức sử dụng đất...nên dễ dẫn đến nhầm lẫn, hạn chế trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, dễ dẫn đến tranh chấp. Mặc dù quy định hình thức của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, nhưng trước thực trạng giao dịch viết tay quá nhiều nên những văn bản hướng dẫn lại quy định công nhận giấy chuyển nhượng QSDĐ viết tay theo từng thời kỳ, như Nghị định 01/2017/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 3/3 cho phép việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất sẽ mở rộng thêm 5 trường hợp, điều này tạo điều kiện thuận lợi cho người dân nhưng cũng làm cho pháp luật thiếu tính nghiêm minh.

Các cơ quan hành chính quản lý đất đai chưa nâng cao tinh thần trách nhiệm trong việc cung cấp chứng cứ, thông tin địa chính, nguồn gốc đất, hồ sơ lưu giấy tờ chuyển nhượng...mối quan hệ giữa các cơ quan này với Tòa chỉ mang tính phối hợp, vì thế rất khó khăn cho Tòa án trong việc giải quyết đúng hạn cũng như trong việc thu thập chứng cứ của Tòa, các đương sự...Ngoài ra, hồ sơ địa chính trong từng thời kỳ cũng không thống nhất; số liệu đo đạc nhiều lúc có sai sót; việc thẩm định, đo đạc cũng có những vấn đề gây khó khăn phức tạp cho Tòa, nhiều vụ hoãn, chậm giải quyết, nhiều vụ bị hủy, sửa án...làm ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự.

Văn bản quy phạm pháp luật đất đai nhiều, thường xuyên thay đổi cho phù hợp với thực tế, các văn bản pháp luật dân sự, tố tụng dân sự cũng có những thay đổi cho phù hợp với Hiến pháp 2013, việc tiếp cận, nhận thức, am hiểu pháp luật của một bộ phận người dân còn thấp, việc tuyên truyền, phổ biến pháp luật cho nhân dân chưa thực sự coi trọng nên có ảnh hưởng đến việc tuân thủ quy định của pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ, dễ làm phát sinh tranh chấp. Điều này làm cho số lượng án tranh chấp ngày càng tăng, công tác giải quyết của Tòa gặp nhiều khó khăn.

Bên cạnh những nguyên nhân về chính sách, pháp luật, mối quan hệ phối hợp...thì việc một bộ phận Thẩm phán, cán bộ Tòa chưa ý thức trong việc nâng cao năng lực, trình độ, cập nhật văn bản, xem xét, đánh giá chứng cứ vụ án được trực tiếp giải quyết không được khách quan...Ngoài ra, Hội thẩm nhân dân có kiến thức pháp luật còn hạn chế, chưa được tập huấn kiến thức pháp luật nhiều...dẫn đến số lượng án bị hủy, sửa vẫn còn nhiều.

Tiểu kết Chương 2

Trong chương này, luận văn đã tập trung phân tích, đánh giá tình hình thực tế giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân tại tỉnh Quảng Nam, đã làm rõ một số vấn đề sau:

- Thực trạng pháp luật giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Thẩm quyền của Tòa án nhân dân giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trình tự thủ tục giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân tại tỉnh Quảng Nam: khái quát về tình hình Kinh tế - xã hội của Quảng Nam và những vấn đề đặt ra đối với công tác giải quyết tranh chấp HĐCNQSDĐ của Tòa án; thực trạng giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Tòa án Quảng Nam từ năm 2014 đến nay, phân tích một số vụ án cụ thể; đánh giá những kết quả đạt được, những hạn chế, khó khăn trong quá trình giải quyết tranh chấp này, chỉ ra nguyên nhân dẫn đến những tồn tại, hạn chế, vướng mắc trong hoạt động trên thực tiễn. Đó chính là cơ sở cho việc định hướng và đề xuất các yêu cầu, định hướng và giải pháp. nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp HĐCNQSDĐ và các lĩnh vực khác có liên quan.

CHƯƠNG 3

PHƯƠNG HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án từ thực tiễn Quảng Nam

Nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng, giải quyết tranh chấp đất đai nói chung là nhu cầu cấp bách trong giai đoạn hiện nay, các tranh chấp này ảnh hưởng rất lớn đến tình hình chính trị, xã hội, kinh tế. Nếu tình hình chính trị, xã hội, kinh tế không ổn định sẽ không tạo tiền đề để phát triển kinh tế, gây nhiều xung đột lợi ích, mất đoàn kết nội bộ trong nhân dân...Luật đất đai 2013 tiếp tục quy định “khẳng định quan điểm đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước là người đại diện và thống nhất quản lý”, việc Nhà nước quản lý về đất đai liên quan tới việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có vai trò quan trọng ảnh hưởng trực tiếp tới hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại Tòa án. Để nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì cần có những định hướng cần thiết như sau:

** Định hướng hoàn thiện pháp luật đất đai và các luật liên quan:*

Vấn bản pháp luật điều chỉnh các quan hệ phát sinh trong quá trình sử dụng đất như: Bộ luật Dân sự và các luật chuyên ngành khác :Luật Đất đai; Luật Nhà ở; Luật Kinh doanh bất động sản...nói chung là tương đối thống nhất t. Tuy nhiên thì quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất vẫn còn những bất cập . Sự chung chung, thiếu cụ thể dẫn đến nhiều cách hiểu khác nhau còn khá nhiều trong các quy định của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, về các quyền của người sử dụng đất, quyền này quy định nhưng còn khá chung chung và quá tản mạn trong rất nhiều điều luật nên sẽ khó áp dụng. Giao dịch về quyền sử dụng đất được thực hiện

hay không đều phụ thuộc vào quy định của pháp luật đất đai. Ngoài ra, còn có sự thiếu thống nhất giữa các ngành luật, Cụ thể, tại Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 quy định hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính, còn tại Điều 122 của Luật Nhà ở năm 2014 lại quy định hợp đồng mua bán nhà ở thương mại có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực hợp đồng. Như vậy có sự mâu thuẫn về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng giữa quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Luật Nhà ở năm 2014, nếu đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở thì trong trường hợp này sẽ thực hiện theo quy định của Luật nào. Vì vậy, cần đồng bộ, thống nhất pháp luật dân sự, pháp luật đất đai và các ngành luật khác để khắc phục sự mâu thuẫn, Do đó, pháp luật đất đai cần được xây dựng đồng bộ, đầy đủ và cụ thể làm cơ sở vững chắc cho quan hệ pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tinh thần Nghị quyết số 19/NQ-TW ngày 31/10/2012 của Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XI về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại đã chỉ ra những hạn chế, yếu kém và nguyên nhân của những hạn chế, yếu kém đó trong chính sách, pháp luật về đất đai.

**Tăng cường cơ chế phối hợp chặt chẽ với các cơ quan bảo vệ pháp luật*

Tăng cường cơ chế phối hợp chặt chẽ với các cơ quan bảo vệ pháp luật như giữa Tòa án nhân dân tối cao với Viện kiểm sát nhân dân và các tổ chức hỗ trợ tư pháp như: công chứng, ...thường xuyên tham gia các buổi tọa đàm, trao đổi, trau dồi kinh nghiệm, đánh giá tình hình hoạt động giải quyết với các ban ngành liên quan, từ đó rút ra những kinh nghiệm, bài học, giải pháp để hạn chế những khó khăn, bất cập.

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

Có thể nói, đất đai là một yếu tố không thể tách rời khỏi bất động sản, thị trường quyền sử dụng đất không thể tách rời khỏi thị trường bất động sản. Quyền sử dụng đất là quyền tài sản đặc biệt,. Tuy nhiên, Nhà nước cần hạn chế những can

thiệt không cần thiết, tạo cơ chế thông thoáng thực sự phát huy được được tác dụng và ý nghĩa của quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản mới được coi trọng. Muốn thúc đẩy sự phát triển của hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì cần hoàn thiện khung pháp lý về chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cần đảm bảo tạo được môi trường pháp lý đầy đủ để thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, công khai, minh bạch các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường bất động sản để quyền sử dụng đất trở thành hàng hóa, dễ dàng chuyển bất động sản thành đầu tư, đó cũng là cơ sở để thực hiện các giao dịch bất động sản khác trên thị trường được thuận lợi. Hoàn thiện theo hướng đồng bộ, thống nhất với những nội dung pháp lý khác của thị trường bất động sản, nhất là những quy chế pháp lý đối với các loại bất động sản khác (nhà ở, công trình xây dựng và tài sản khác gắn liền với đất), là cơ sở hoàn thiện pháp luật đối với thị trường bất động sản một cách toàn diện, thống nhất và phù hợp. Nhằm đảm bảo tính công bằng, quyền định đoạt, quyền tự do kinh doanh trong hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đảm bảo tính an toàn, nhanh gọn và hiệu quả trong các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Cần xác định quyền sử dụng đất là một loại bất động sản thuộc quyền sở hữu của người sử dụng đất.

3.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ thực tiễn Quảng Nam

3.2.1. Giải pháp chung

** Giải pháp hoàn thiện pháp luật đất đai và các luật liên quan*

Hiện nay, chuyển nhượng đất đai đã trở thành hình thức giao dịch sôi động và phổ biến trong giao lưu dân sự và thương mại ở hầu hết các quốc gia trên thế giới. Quy định về quyền sử dụng đất của pháp luật Việt Nam đã tạo nên nét đặc thù trong các giao dịch về quyền sử dụng đất. Nhà nước xây dựng khung khổ pháp lý xu hướng công khai, minh bạch. Tuy nhiên, qua thực tiễn thi hành bộc lộ các quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất vẫn còn tồn tại những mâu thuẫn, bất cập.

BLDS năm 2015 không có chương quy định riêng về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Luật Đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành

cũng không có quy định cụ thể về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói chung, không đưa ra khái niệm cụ thể về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, điều này sẽ khiến cho người tham gia giao dịch cũng như cơ quan Tòa án gặp khó khăn khi xét xử tranh chấp. Vì vậy, cần hướng dẫn cụ thể hơn về vấn đề chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ, về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hạn chế sự can thiệp quản lý của cơ quan hành chính vào giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Phải xác định quyền sử dụng đất là bất động sản. Luật Kinh doanh bất động sản đã xác định: “Các loại đất được phép chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì được phép kinh doanh quyền sử dụng đất”. Với quy định này, người ta không thể xác định được quyền sử dụng đất có phải là bất động sản hay không dù được phép kinh doanh trong thị trường bất động sản. Ngoài ra, để bảo đảm tính minh bạch của thị trường bất động sản, cần có một hệ thống pháp luật đầy đủ, rõ ràng và ổn định, quy hoạch sử dụng đất khả thi, công khai, giá đất được xác định phù hợp với giá thị trường hoặc theo giá thị trường, cơ chế định giá chính xác; mọi thửa đất đang sử dụng phải được nhà nước công nhận về mặt pháp lý, dễ dàng đăng ký quyền sở hữu đối với mọi tài sản gắn liền với đất; thông tin về bất động sản đầy đủ, chính xác, công khai và mọi chủ thể có nhu cầu đều được quyền tiếp cận.

Theo quy định của Hiến pháp và Bộ luật Dân sự, đất đai là tài sản thuộc sở hữu của nhân dân, nhân dân thực hiện quyền của chủ sở hữu đất đai thông qua người đại diện là Nhà nước. Tuy nhiên, cần phải có những quy định cụ thể về nội hàm của thuật ngữ này nhằm xác định quyền của người dân đối với việc Nhà nước thực hiện quyền của “đại diện chủ sở hữu về đất đai” như quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, chính sách tài chính về đất đai.

Cho đến thời điểm này, Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản đều đã được sửa đổi, bổ sung và ban hành với nhiều sửa đổi và quy định mới phù hợp với thực tiễn đời sống. Tuy nhiên, vẫn còn nhiều điểm không

thống nhất, rong quá trình hoàn thiện quy định pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất cần chú trọng một số điểm sau:

Một là, đảm bảo tính công bằng, quyền tự định đoạt, quyền tự do kinh doanh trong hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hai là, đảm bảo tính an toàn, nhanh gọn và hiệu quả trong các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ba là, cần xác định quyền sử dụng đất là một loại bất động sản thuộc quyền sở hữu của người sử dụng đất; xác định lại điều kiện chuyển quyền sử dụng đất

**Hoàn thiện các quy định về chứng thực hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.*

Theo quy định tại Khoản 4 Điều 2 của Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ thì “chứng thực hợp đồng, giao dịch là việc cơ quan có thẩm quyền chứng thực về thời gian, địa điểm giao kết hợp đồng, giao dịch; năng lực hành vi dân sự, ý chí tự nguyện, chữ ký hoặc dấu điểm chỉ của các bên tham gia hợp đồng, giao dịch”. Như vậy, trách nhiệm của người thực hiện chứng thực và công chứng viên là hoàn toàn khác nhau, người thực hiện chứng thực chịu trách nhiệm về thời gian, địa điểm giao kết hợp đồng, giao dịch; năng lực hành vi dân sự, ý chí tự nguyện, chữ ký hoặc điểm chỉ của các bên tham gia hợp đồng, giao dịch. Không chịu trách nhiệm về nội dung của hợp đồng, giao dịch được chứng thực (trừ trường hợp người thực hiện chứng thực biết rõ ràng là hợp đồng, giao dịch đó trái pháp luật). Công chứng viên phải chịu trách nhiệm về tính xác thực, hợp pháp của hợp đồng, giao dịch được công chứng (chịu trách nhiệm về mặt nội dung); về toàn bộ hợp đồng, giao dịch được công chứng và họ phải chịu trách nhiệm cá nhân cả đời về việc mà họ đã công chứng . Việc quy định chứng thực như vậy chưa đảm bảo độ an toàn pháp lý cho các bên tham gia hợp đồng, giao dịch so với quy định về công chứng hợp đồng, giao dịch được thực hiện tại tổ chức hành nghề công chứng theo quy định của Luật Công chứng năm 2014. Cần nghiên cứu sửa đổi, bổ sung những vấn đề bất cập nêu trên để hoàn thiện các quy định về chứng thực hợp đồng, giao dịch, nhằm đảm bảo độ an toàn pháp lý.

**Quan tâm hơn nữa đến công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chứng nhận quyền sử dụng hợp pháp của người sử dụng được Nhà nước công nhận, là phương tiện để người sử dụng đất thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mình. Nếu người dân chưa được cấp GCNQSDĐ khi xảy ra tranh chấp việc giải quyết sẽ gặp nhiều khó khăn. Vì vậy, cần phải đẩy nhanh việc hoàn thiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một trong những điều cần và đủ để người có quyền sử dụng đất thực hiện các giao dịch liên quan đến chuyển nhượng đất. Đồng thời làm cơ sở pháp lý cung cấp cho Tòa án khi giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

** Tuân thủ các quy định về hình thức hợp đồng*

Điều kiện về hình thức có ảnh hưởng không nhỏ tới giá trị pháp lý của hợp đồng. Hình thức của hợp đồng không được tuân thủ sẽ bị tuyên vô hiệu. Do đó cần phải thực hiện một cách nghiêm túc, cần tăng cường tinh thần trách nhiệm của công chứng viên, người có thẩm quyền chứng thực, không để xảy ra tình trạng ký giùm trong các văn bản giao dịch.

* Cần có các quy định hướng dẫn cụ thể quy định tại Khoản 2, điều 129, BLDS 2015, nội dung của Điều này về giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó và trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực. Quy định này sẽ rất khó xác định thế nào là “hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch”- tính tổng số nghĩa vụ trong giao dịch sau đó xem số lượng nghĩa vụ đã thực hiện là bao nhiêu hay định lượng phần nghĩa vụ chính trong hợp đồng đã được thực hiện (chẳng hạn nghĩa vụ thanh toán của bên nhận chuyển nhượng đất). Việc xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu vẫn còn nhiều bất cập: cụ thể như buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, thế nhưng nếu như đối tượng hợp đồng là tài sản nhưng không còn giữ được tình trạng ban đầu

** Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến và giáo dục pháp luật về đất đai*

Việc nhận thức đúng các quy định pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất của người dân là rất cần thiết, vì hiện nay có một số lượng người dân do nhận thức còn hạn chế đã tạo điều kiện cho kẻ xấu lợi dụng, đồng thời gây khó khăn cho các bên tham gia hợp đồng và cho Nhà nước trong công tác quản lý đất đai.

3.2.2. Giải pháp cụ thể

Hoạt động xét xử nói chung, giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng cần phải có những Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân có văn hóa, có ý thức pháp luật, phẩm chất đạo đức tốt, có trình độ chuyên môn nghiệp vụ, tâm huyết với công việc và hiểu biết, cập nhật thường xuyên các quy định của pháp luật, đường lối, chính sách của Đảng và Nhà nước, cần quan tâm đến lợi ích của nhân dân.

Xét xử các vụ án dân sự là vấn đề phức tạp, ngoài việc nắm vững nội dung và luật hình thức, người thẩm phán phải có những hiểu biết khác mới xét xử chính xác. Do vậy, cần nhanh chóng kiện toàn tổ chức, nâng cao và đào tạo hơn nữa trình độ chuyên môn đội ngũ cán bộ có thẩm quyền trong việc giải quyết tranh chấp, đồng thời cần đào tạo, bồi dưỡng hơn nữa phẩm chất đạo đức, lý luận chính trị, nâng cao tinh thần đội ngũ cán bộ, bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ cho hội thẩm nhân dân. Thực tiễn xét xử tại tỉnh Quảng Nam cho thấy vẫn có vụ án bị hủy, bị sửa do nhiều nguyên nhân trong đó có một số Thẩm phán không chú ý cập nhật văn bản hoặc hiểu một cách máy móc, xem xét chứng cứ không khách quan, nhầm lẫn trong xác định quan hệ pháp luật, các giải pháp trong trường hợp này:

- Thường xuyên cập nhật các văn bản pháp luật, các hướng dẫn áp dụng pháp luật trong lĩnh vực này và các lĩnh vực liên quan cho Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân. Các cơ quan chức năng cần thường xuyên tổ chức tập huấn khi có văn bản mới được ban hành.

- Việc bổ nhiệm Thẩm phán cần ưu tiên những người được đào tạo cơ bản, có nhiều kinh nghiệm trong thực tiễn, có phẩm chất đạo đức tốt. Cần phải có các chương trình bồi dưỡng, đào tạo, đào tạo lại đối với đội ngũ Thẩm phán

- Các cơ quan có thẩm quyền cần có giải pháp yêu cầu các cơ quan có liên quan trong việc cung cấp chứng cứ, thẩm định, đo đạc phải cùng phối hợp chặt chẽ với Tòa trong việc cung cấp chứng cứ, thẩm định, đo đạc...có như vậy thì giải

quyết vụ án mới đảm bảo khách quan, chính xác cũng như không để kéo dài vụ án.

Đẩy nhanh công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: trong những năm gần đây, tinh chú trọng công tác này, nhưng vẫn còn những tồn tại. Toàn tỉnh đã kê khai đăng ký và cấp được 760.608 bìa đỏ với tổng diện tích 445.582ha. Riêng từ đầu năm 2017 đến nay, cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục cấp 17.439 bìa đỏ, trong đó ở các địa phương vùng đông 10.426 bìa đỏ. Đáng lưu ý, tiến độ cấp bìa đỏ loại đất lâm nghiệp rất thấp, toàn tỉnh hiện mới cấp được 55.847 bìa đỏ (đạt tỷ lệ 41,1% khối lượng được duyệt).

Tiểu kết Chương 3

Trên cơ sở thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân tại tỉnh Quảng Nam đã được phân tích, đánh giá tại chương 2, trong chương 3 đã đưa ra các định hướng và giải pháp nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tòa án nhân dân để cho việc xây dựng và hoàn thiện một cơ chế giải quyết tranh chấp đất đai có hiệu quả.

Bên cạnh những định hướng hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, luận văn nêu những giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nâng cao hiệu quả xét xử của hệ thống Tòa án, nâng cao năng lực và trình độ của đội ngũ Thẩm phán, Hội thẩm; thực hiện tốt công tác tổng kết thực tiễn và hướng dẫn áp dụng thống nhất pháp luật; phối hợp chặt chẽ với các cơ quan hữu quan khi giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất...Việc định hướng hoàn thiện pháp luật không chỉ ở lĩnh vực giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà còn ở lĩnh vực pháp luật khác có liên quan.

KẾT LUẬN

Đất đai đóng vai trò rất quan trọng. Nếu không có đất đai thì không có một ngành sản xuất nào, không thể có sự tồn tại của loài người. Đất đai là tài nguyên vô cùng quý giá của con người. Đất đai tham gia vào tất cả các hoạt động của đời sống kinh tế, xã hội. Nhu cầu nhà ở ngày càng tăng, trong khi đó đất đai có hạn, vì thế cần có những định hướng, giải pháp để sử dụng tốt nhất tài nguyên đất đai vào công cuộc phát triển kinh tế. Chúng ta phải giải quyết được những tranh chấp phát sinh về đất đai đặc biệt những tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tranh chấp đất đai nói chung và tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ nói riêng là hiện tượng xã hội mang tính khách quan khi trong điều kiện kinh tế thị trường đất đai ngày càng trở nên có giá thì tranh chấp đất đai, trong đó có tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ ngày càng gia tăng về số lượng và phức tạp về nội dung, ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự, lợi ích Nhà nước... Vì vậy tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một vấn đề bức xúc của xã hội. Mặc dù hệ thống pháp luật đất đai và các ngành luật liên quan ngày càng hoàn thiện, bên cạnh những kết quả đạt được trong quá trình xét xử tranh chấp này, thì vẫn còn những khó khăn, vướng mắc trong chính sách pháp luật cũng như trong quá trình giải quyết tranh chấp nên dẫn đến tình trạng chậm trễ, không thống nhất, nhiều vụ án bị hủy, sửa, tạm đình chỉ, xử đi xử lại nhiều lần, kéo dài trong nhiều năm, phát sinh khiếu kiện kéo dài và làm giảm lòng tin của nhân dân với đường lối chính sách của Đảng, pháp luật Nhà nước

- Ngăn ngừa, hạn chế, giúp các bên chủ thể khi tham gia giao kết hợp đồng dự liệu những khả năng để hạn chế hợp đồng vô hiệu và bảo vệ quyền lợi của mình đúng pháp luật, cũng như giải quyết nhanh chóng, các tranh chấp là một yêu cầu bức xúc của người dân cũng như các cơ quan nhà nước. Do đó, việc nghiên cứu nhằm tìm nguyên nhân, hạn chế nhất định để đề xuất, xây dựng các giải pháp, kiến nghị để nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ tại Tòa án

trong thời gian tới, đảm bảo 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.

- Trong giới hạn nghiên cứu của một luận văn thạc sĩ, song tác giả mong muốn rằng những vấn đề nghiên cứu trong luận văn sẽ góp phần hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng, pháp luật đất đai nói chung, nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại Tòa án. Tuy nhiên, luận văn này cũng không tránh khỏi những sai sót, hạn chế. Vì vậy, tôi rất mong nhận được sự góp ý chân thành của quý thầy, cô và đồng nghiệp.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] Án lệ số 04/2016/AL về vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”
- [2] Án lệ số 16/2017/AL về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là di sản thừa kế do một trong các đồng thừa kế chuyển nhượng
- [3] *Bộ luật Dân sự 2015*
- [4] *Bộ luật Dân sự 2005*
- [5] *Bộ Luật tố tụng Dân sự 2015*
- [6] Chính phủ (2014), Nghị định số 43/2014/NĐ-CP về hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2013.
- [7] Chính phủ (2017), Nghị định 01/2017/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 43/2014 hướng dẫn Luật Đất đai năm 2013.
- [8] Đỗ Văn Đại (2011), *Luật hợp đồng Việt Nam, Bản án và bình luận bản án*, Nxb Chính trị quốc gia
- [9] Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2003), *Nghị quyết hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình*.
- [10] Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2004), *Nghị quyết 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình*.
- [11] Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2005), *Nghị quyết số 04/2005/NQ-HĐTP*, hướng dẫn thi hành một số quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về chứng minh, chứng cứ.
- [12] Hội đồng thẩm phán TANDTC(2017), *Nghị quyết số: 04/2017/NQ-HĐTP của ngày 05 tháng 05 năm 2017* về hướng dẫn một số quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 192 Bộ Luật Tố tụng Dân sự 2015
- [13] Nguyễn Văn Hiến (2018), Tòa án nhân dân tối cao bài viết “Bản chất của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo pháp luật hiện hành” - đăng trên

Tạp chí dân chủ pháp luật ngày 5/7/2018

- [14] Vũ Thị Hương (2017), *Giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ thực tiễn xét xử sơ thẩm tại Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh*, Luận văn thạc sĩ.
- [15] *Luật đất đai năm 1987*
- [16] *Luật đất đai năm 1993*
- [17] *Luật đất đai năm 2003*
- [18] *Luật đất đai năm 2013*
- [19] Doãn Hồng Nhung, Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội đăng trên Webside trường Đại học Kiểm sát Hà Nội Bài viết “Chế định sở hữu đất đai qua các thời kỳ và giải pháp tăng cường quản lý nhà nước đối với đất đai”
- [20] Quốc hội (1946), *Hiến pháp*.
- [21] Quốc hội (1959), *Hiến pháp*.
- [22] Quốc hội (1980), *Hiến pháp*.
- [23] Quốc hội (1992), *Hiến pháp* .
- [24] Quốc hội (2013), *Hiến pháp*.
- [25] Tạp chí dân chủ và pháp luật Bộ Tư pháp số 12/2010, “Tranh chấp đất đai hay tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.
- [26] Trường Đại học Luật Hà Nội (2012), *Giáo trình Luật đất đai*, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội.
- [27] Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, *Giáo trình Luật Đất đai*.
- [28] Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam (2014), *Báo cáo thống kê công tác ngành Tòa án năm 2014*, Quảng Nam.
- [29] Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam (2015), *Báo cáo thống kê công tác ngành Tòa án năm 2015*, Quảng Nam.
- [30] Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam (2016), *Báo cáo thống kê ngành Tòa án năm 2016*, Quảng Nam.
- [31] Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam (2017), *Báo cáo thống kê ngành Tòa án năm 2017*, Quảng Nam.

- [32] Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam (2018), *Số liệu thống kê 6 tháng đầu năm 2018*.
- [33] Tòa án nhân dân tối cao – Viện kiểm sát nhân dân tối cao – Tổng cục địa chính (1997), Thông tư liên tịch số 02/1997/TTLT/TANDTC – VKSNDTC – TCĐC hướng dẫn về thẩm quyền của Tòa án nhân dân và Ủy ban nhân dân trong việc giải quyết tranh chấp theo khoản 3 Điều 38 Luật đất đai năm 1993.
- [34] Tòa án nhân dân tối cao – Viện kiểm sát nhân dân tối cao – Tổng cục địa chính (2002), Thông tư liên tịch số 01/2002/TTLT/TANDTC – VKSNDTC – TCĐC hướng dẫn về thẩm quyền của Tòa án nhân dân trong việc giải quyết các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất.
- [35] Tòa án nhân dân Tối cao- công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của hướng dẫn một số vấn đề về nghiệp vụ
- [36] Tòa án nhân dân huyện Bắc Trà My(2016), Bản án số 01/2016/DSST ngày 5/01/2016 V/v yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”
- [37] Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam(2016), Bản án số 02/2016/DS-ST ngày 15/3/2016 về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”
- [38] Tòa án nhân dân huyện Duy Xuyên (2016), Bản án số 16/2016/DS-ST ngày 27/4/2016 của TAND huyện Duy Xuyên
- [39] Toà án nhân dân Tp Tam Kỳ(2015), Bản án số 73/2015/DSST ngày 15.7.2015
- [40] Đỗ Thị Vân (2015), *Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất – thực tiễn xét xử tại Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội*, Luận văn thạc sĩ.
- [41] Vũ Hải Yến (2017), *Giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất – thực tiễn xét xử tại Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai*, Luận văn thạc sĩ luật học của- Học viện Khoa học Xã hội.
- [42] Luật kinh doanh Bất động sản 2014
- [43] Chính phủ (2004), *Nghị định số 181/2004/NĐ-CP về hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2004*. .