

**ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT**



NGUYỄN MINH NHẬT

**PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT GIỮA CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ**

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 8380107

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2022

Công trình được hoàn thành tại:
Trường Đại học Luật, Đại học Huế

Người hướng dẫn khoa học: **TS. Nguyễn Văn Bường**

Phản biện 1: PGS.TS Nguyễn Duy Phương

Phản biện 2: TS. Trần Thị Sáu

Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận văn thạc sĩ họp
tại: Trường Đại học Luật

Vào lúc.....giờ.....ngày 24 tháng 6 năm 2022.

Trường Đại học Luật, Đại học Huế

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài.....	1
2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài.....	2
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu.....	3
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	4
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu.....	6
6. Ý nghĩa khoa học và ý nghĩa thực tiễn của luận văn.....	5
7. Kết cấu luận văn.....	5
Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT GIỮA CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ	6
1.1. Khái niệm, đặc điểm của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	6
1.1.1. Khái niệm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	6
1.1.2. Đặc điểm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	7
1.2. Khái quát pháp luật hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế	8
1.2.1. Khái niệm pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế.....	8
1.2.2. Nội dung pháp luật điều chỉnh về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế.....	9
1.3. Sự hình thành và phát triển của các quy định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các tổ chức kinh tế tại Việt Nam	13
TIÊU KẾT CHƯƠNG 1	16
Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT GIỮA CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ Ở VIỆT NAM	17
2.1. Thực trạng pháp luật hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế	17
2.1.1. Quy định pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế.....	17
2.1.2. Một số bất cập trong quy định pháp luật hiện hành về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế.....	25
2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế tại tỉnh Bình Dương và Thành phố Hồ Chí Minh	27
2.2.1. Tình hình giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Bình Dương và Thành phố Hồ Chí Minh.....	27
2.2.2. Những hạn chế thiếu sót từ thực tiễn áp dụng pháp luật tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế.....	27
TIÊU KẾT CHƯƠNG 2	27
Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG VÀ MỘT SỐ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT GIỮA CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ	28
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế	28

3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế.....	28
3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế.....	29
TIỂU KẾT CHƯƠNG 3.....	29
KẾT LUẬN.....	30
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu 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.

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 54 Hiến pháp năm 2013 thì: “*Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước, được quản lý theo pháp luật*”.

Quyền sử dụng đất là một loại quyền về tài sản đặc biệt phát sinh trong quan hệ sử dụng đất. Hiện nay, về mặt pháp lý, không có khái niệm mua bán đất đai, mà chỉ có khái niệm chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2015, Luật Kinh doanh bất động sản (KDBDS) năm 2014 và Luật Đất đai (LDD) năm 2013. Chuyển quyền sử dụng đất là một loại giao dịch dân sự đặc thù, có điều kiện. Có nhiều hình thức chuyển quyền sử dụng đất: chuyển nhượng, chuyển đổi, thừa kế, tặng cho; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; trong đó, chuyển nhượng là một trong những hình thức phổ biến.

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một quyền rất cơ bản của người sử dụng đất. Tuy nhiên, không phải người sử dụng đất nào cũng có được quyền này. Bản chất pháp luật trao quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính là đã trao quyền định đoạt quyền sử dụng đất. Định đoạt nhưng trong giới hạn của pháp luật, định đoạt đối với quyền sử dụng đất của mình theo quy định.

Tổ chức kinh tế là chủ thể sử dụng đất rất quan trọng trong chính sách pháp luật đất đai của nhà nước ta. Việc tạo điều kiện cho các tổ chức kinh tế tập trung vào sản xuất kinh doanh, tham gia cung ứng sản phẩm là một nhiệm vụ rất quan trọng của nhà nước và pháp luật trong đó có chính sách pháp luật đất đai. Trong những năm qua, hệ thống pháp luật đất đai không ngừng đổi mới, hoàn thiện theo hướng mở rộng và bảo đảm các quyền của người sử dụng đất. Tuy vậy, để hài hòa giữa quyền của chủ sở hữu đất đai với quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất và quá trình hội nhập kinh tế quốc tế, vẫn đặt ra các vấn đề cần nghiên cứu liên quan đến quyền sử dụng đất, trong đó có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế. So với hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất diễn ra trên thực tế thì các quy định pháp luật điều chỉnh về giao dịch quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế ra đời muộn hơn. Quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính thức được ghi nhận tại khoản 2, 3 Điều 3 LDD năm 1993. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng bắt đầu được ghi nhận chính thức tại các điều từ 705 đến 713 BLDS năm 1995.

Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại, mặc dù quy định pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế đã được xây dựng tương đối đầy đủ nhưng việc thực thi và áp dụng trên thực tế vẫn còn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc, thiếu cơ sở pháp lý. 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, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể tham

gia quan hệ hợp đồng. Nguyên nhân cơ bản dẫn đến thực trạng nêu trên là do các quy định của pháp luật hiện hành còn nhiều điều khoản chưa mang tính khả thi cũng như một số vấn đề phát sinh trên thực tế nhưng quy định pháp luật vẫn còn bỏ ngỏ hoặc thiếu thống nhất.

Do đó, việc nghiên cứu một cách có hệ thống các quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế và việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các chủ thể này trong những năm gần đây, trên cơ sở đó đề xuất những kiến nghị nhằm sửa đổi, bổ sung chính sách, pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế 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 chính là yêu cầu cấp thiết hiện nay.

Vì những lý do nêu trên, tác giả quyết định chọn đề tài “*Pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế*” làm đề tài luận văn thạc sĩ luật học 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, luận án tiến sĩ, luận văn thạc sĩ, bài viết trên các tạp chí... đề cập đến vấn đề hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế, cụ thể như sau:

- Cuốn sách “Giao dịch về quyền sử dụng đất vô hiệu - Pháp luật và thực tiễn xét xử” của tác giả Nguyễn Văn Cường, Nguyễn Minh Hằng, Nhà xuất bản Thông tin và truyền thông (2011), tổng hợp các vấn đề lý luận, pháp luật và thực tiễn về các giao dịch về quyền sử dụng đất vô hiệu.

- Luận án “Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản ở Việt Nam” (2012) của tác giả Nguyễn Thị Hồng Nhung, (bảo vệ tại Trường Đại học Luật Hà Nội), đánh giá các vấn đề lý luận và thực trạng pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản ở Việt Nam, trên cơ sở đó đưa ra các định hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản ở Việt Nam.

- Luận văn thạc sĩ: “*Chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế theo quy định của Luật Đất đai 2013*” (2015) của tác giả Nguyễn Ngọc Anh (bảo vệ tại Khoa Luật – Đại học quốc gia Hà Nội). Trong công trình, tác giả đã phân tích, đánh giá thực trạng nội dung các quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế theo LDD năm 2013 và khuyến nghị giải pháp nâng cao hiệu quả thi hành các quy định này trên thực tế ở Việt Nam.

- Bài viết “*Một số vấn đề pháp lý về chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất*”, đăng trên nclp.org.vn (phiên bản cũ của Tạp chí nghiên cứu lập pháp điện tử) (2007) của tác giả Nguyễn Hồng Anh, đưa ra một số vấn đề vướng mắc liên quan đến việc chuyển giao quyền sở hữu tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất và cách xác định vật chính - phụ trong hợp đồng này, đồng thời tác giả nêu ra vấn đề liệu trong hợp đồng này quyền sử dụng có được coi là "vật chính" và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất có được coi là "vật phụ"?

- Bài viết “Hợp đồng về quyền sử dụng đất trong BLDS 2015” của tác giả

Nguyễn Thùy Trang, Tạp chí Luật học số 4/2016, trong đó bình luận các quy định về khái niệm, nội dung, hình thức ... hợp đồng về quyền sử dụng đất, đồng thời đưa ra một số đề xuất hoàn thiện pháp luật liên quan đến những nội dung trên.

- Bài viết “Bảo đảm tính minh bạch của thị trường bất động sản pháp luật một số nước trên thế giới và kinh nghiệm cho Việt Nam” của tác giả Nguyễn Thị Dung, Tạp chí Luật học số 8/2010. Với sự phân tích các quy định pháp luật của một số quốc gia trên thế giới có chế độ sở hữu, sử dụng và quản lý khác nhau, bài viết đã làm bật lên sự tương đồng về tính minh bạch và đảm bảo quyền của người sử dụng đất thực tế.

- Bài viết “Điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở” của tác giả Nguyễn Thùy Trang, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp số 6/2017, trong đó phân tích các điều kiện được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở theo quy định tại Điều 188 của LĐĐ năm 2013.

Ngoài ra, còn có một số công trình nghiên cứu có liên quan mật thiết đến đề tài như: 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*”; Bài viết “*Bản chất của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo pháp luật hiện hành*” của tác giả Nguyễn Văn Hiến, Tòa án nhân dân tối cao, đăng trên Tạp chí dân chủ pháp luật ngày 5/7/2018...

Mặc dù các nghiên cứu trên đây đã nghiên cứu ở những khía cạnh khác nhau về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế; tuy nhiên, pháp luật trong lĩnh vực này đã có sự thay đổi, vì vậy cần tiếp tục được nghiên cứu để nhận diện các bất cập và 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 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế, giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các chủ thể này. 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 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế và thực tiễn giải quyết tranh chấp này tại Tòa án nhân dân các cấp ở một số địa phương.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Luận văn nghiên cứu nhằm đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế góp phần bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Một là, luận văn nghiên cứu một số vấn đề lý luận về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế trên cơ sở phân tích các khái niệm: Quyền sử dụng đất, chuyển nhượng, hợp đồng... làm tiền đề cho việc hoàn thiện quy định pháp luật về các nội dung trên; phân tích đặc điểm của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế, từ đó chỉ ra những điểm tương đồng và khác biệt so với hợp đồng mua bán tài sản khác.

Hai là, nghiên cứu thực trạng quy định pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế để làm sáng tỏ các nội dung pháp luật điều

chính đối với các vấn đề này.

Ba là, nghiên cứu thực tiễn áp dụng các quy định pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Lý luận pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế; pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế qua các văn bản pháp luật như BLDS năm 2015, LĐĐ năm 2013, Luật KDBĐS năm 2014; thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế thông qua các số liệu, bản án, vụ việc điển hình.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

- **Phạm vi nội dung:** Đề tài giới hạn phạm vi nội dung nghiên cứu là pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế.

- **Phạm vi không gian và thời gian:** Phạm vi về không gian nghiên cứu của luận văn là các quy định của pháp luật Việt Nam liên quan đến nội dung nghiên cứu. Khi khảo sát thực tiễn áp dụng pháp luật, luận văn khảo sát các bản án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân tại tỉnh Bình Dương và Thành phố Hồ Chí Minh, 02 địa phương có các trường hợp tranh chấp phổ biến, giai đoạn từ năm 2015 đến năm 2021.

- **Phạm vi thực tiễn:** Luận văn giới hạn nghiên cứu vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế phát sinh tại Tòa án là cơ sở luận giải cho các trường hợp vi phạm hợp đồng.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1 Phương pháp luận: Luận văn được nghiên cứu dựa trên cơ sở phương pháp luận khoa học của chủ nghĩa Mác - Lênin về Nhà nước và pháp luật. Đặc biệt, tác giả xác định công tác xây dựng và hoàn thiện pháp luật dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế phải quán triệt, tuân theo các quan điểm chỉ đạo của Đảng Cộng sản Việt Nam về cải cách tư pháp và xây dựng Nhà nước pháp quyền Việt Nam xã hội chủ nghĩa, vì thế các định hướng hoàn thiện pháp luật đều xuất phát và thực hiện dựa trên những quan điểm chỉ đạo đó.

5.2 Phương pháp nghiên cứu:

Trên cơ sở phương pháp luận nghiên cứu chung, tác giả sử dụng các biện pháp nghiên cứu cụ thể sau để thực hiện đề tài.

Phương pháp nghiên cứu kết hợp giữa lý luận và thực tiễn: Phương pháp này xuyên suốt trong tất cả các chương của luận văn. Cụ thể, từ việc phân tích về quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế..., tác giả khái quát thành các vấn đề có tính lý luận về các khái niệm trên. Kết hợp giữa kết quả nghiên cứu lý luận ở Chương 1, thực trạng và thực tiễn áp dụng pháp luật và giải quyết tranh chấp tại Chương 2, luận văn định hướng hoàn thiện về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế trên cả ba phương diện lý luận, pháp luật và thực tiễn, nhằm đảm bảo sự thống nhất, hệ thống và hài hòa giữa các yếu tố trên.

Phương pháp lịch sử: Phương pháp lịch sử được sử dụng để đánh giá sự vận động, thay đổi của các quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất và giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế qua các thời kỳ. Các quy định của pháp luật là sự phản ánh chân thực điều kiện hoàn cảnh lịch sử và chủ trương, chính sách của Nhà nước tại thời điểm ban hành. Từ phương pháp lịch sử, luận văn đưa ra nhận xét, đánh giá sự kế thừa, phát triển các quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua từng thời kỳ, từ đó có thể đưa ra những kiến nghị, đề xuất hoàn thiện pháp luật phù hợp.

- *Phương pháp so sánh, phương pháp đánh giá, phương pháp tổng hợp, phương pháp thống kê số liệu* được sử dụng tại Chương 2 khi nghiên cứu nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế.

- *Phương pháp quy nạp, phương pháp lập luận logic*, được sử dụng tại Chương 3 khi nghiên cứu giải pháp hoàn thiện pháp luật nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế.

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

- Tổng hợp, hệ thống hóa và góp phần hoàn thiện những vấn đề lý luận về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế ở nước ta. Những kết quả nghiên cứu của luận văn góp phần bổ sung vào hệ thống lý luận về pháp luật đất đai nói chung và pháp luật về quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế nói riêng.

- Đề xuất, đưa ra định hướng hoàn thiện pháp luật, góp phần xây dựng hành lang pháp lý thông thoáng, an toàn cho việc xác lập, thực hiện các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế. Luận văn có thể được sử dụng làm tài liệu tham khảo phục vụ công tác giảng dạy và học tập tại các cơ sở đào tạo luật.

7. Kết cấu luận văn

Kết cấu của luận văn ngoài phần mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, nội dung của luận văn được kết cấu thành 3 chương:

Chương 1. Một số vấn đề lý luận pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế.

Chương 2. Thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế ở Việt Nam.

Chương 3. Định hướng và các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế.

Chương 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT GIỮA CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ

1.1. Khái niệm, đặc điểm của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã được ghi nhận trong Bộ luật Dân sự Việt Nam qua các thời kỳ. Tại Điều 697 BLDS năm 2005 đã đưa ra khái niệm về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ) như sau: “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được hiểu là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất 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 quyền sử dụng đất*”¹.

Như vậy, dựa vào khái niệm này có thể hiểu: 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 là sự chuyển dịch QSDĐ từ chủ thể có quyền sử dụng đất hợp pháp sang chủ thể khác theo trình tự, thủ tục, điều kiện do luật định, theo đó chủ thể có QSDĐ (chủ thể chuyển nhượng) có nghĩa vụ giao đất và QSDĐ cho chủ thể khác (chủ thể nhận chuyển nhượng) có nghĩa vụ thanh toán một khoản tiền có giá trị tương đương với thửa đất được chuyển giao; chủ thể chuyển nhượng phải có nghĩa vụ nộp thuế chuyển nhượng QSDĐ, chủ thể nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ nộp lệ phí trước bạ và lệ phí thẩm định theo quy định của pháp luật.

Khi BLDS năm 2015 được ban hành thì việc chuyển quyền sử dụng đất được BLDS năm 2015 quy định thu gọn trong một mục gọi là Hợp đồng về chuyển quyền sử dụng đất. Nguyên nhân dẫn đến việc thay đổi như trên là do sau khi Hiến pháp năm 2013 được ban hành thì LĐĐ năm 2013 và BLDS năm 2015 đã được sửa đổi, bổ sung nhằm phù hợp với yêu cầu của đạo luật cơ bản này. Việc 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 như Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Thương mại, Luật KDBDS... Vì vậy, vẫn có những quan điểm khác nhau về bản chất của hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất không chỉ là giao dịch dân sự và chỉ chịu sự điều chỉnh bởi luật dân sự. Như vậy, khi thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất thì việc lập hợp đồng không chỉ căn cứ vào BLDS mà còn căn cứ vào quy định pháp luật khác có liên quan như Luật Đất đai, cụ thể tại khoản 3 Điều 167 LĐĐ năm 2013: “*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 bên 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. LĐĐ năm 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 HĐCNQSDĐ 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 phải 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.

1.1.2. Đặc điểm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Thứ nhất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan tới nhiều lĩnh vực như giao dịch dân sự, hoạt động kinh doanh thương mại, quản lý đất đai nên được điều chỉnh bởi nhiều văn bản pháp luật khác nhau. Bên cạnh BLDS, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn được điều chỉnh bằng các luật chuyên ngành như: Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Thương mại, Luật Kinh doanh bất động sản.

Thứ hai, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ý nghĩa khác với các hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất còn lại. Nó đáp ứng nhu cầu tập trung, tích tụ đất đai của nền sản xuất hàng hóa theo cơ chế thị trường. Trong đó hàng hóa quyền sử dụng đất được lưu chuyển một cách tự nhiên theo nhu cầu xã hội trên cơ sở sự thỏa thuận bình đẳng giữa các chủ thể, tạo điều kiện thúc đẩy kinh tế phát triển và việc khai thác lợi ích kinh tế của đất đai được hiệu quả hơn.

Thứ ba, trong quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là quyền sử dụng đất của bên chuyển nhượng, còn thửa đất chuyển nhượng vẫn thuộc quyền sở hữu của toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Chính vì thế, người sử dụng đất không có toàn quyền quyết định, định đoạt tuyệt đối đối với đất thuộc quyền sử dụng của mình như đối với các loại tài sản khác thuộc quyền sở hữu. Khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, những người tham gia vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải tuân theo các quy định về điều kiện, nội dung, trình tự, thủ tục do pháp luật quy định. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất là cơ sở pháp lý rất quan trọng để cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, quyết định cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp xảy ra.

Thứ tư, về hình thức hợp đồng CNQSDĐ phải được công chứng hoặc chứng thực (Điều 167 của LĐĐ năm 2013). Điều này khác so với các hợp đồng dân sự thông dụng khác có thể giao kết bằng lời nói, xác lập hành vi ngoài quy định hình thức về văn bản. Nguyên nhân, là do tính chất phức tạp của hợp đồng liên quan tới đất đai thuộc sở hữu toàn dân, nhưng dưới sự quản lý của Nhà nước, việc quy định hình thức của hợp đồng phải là văn bản có công chứng, chứng thực, nó là cơ sở pháp lý xác lập quyền sở hữu quyền sử dụng đất cũng như căn cứ để giải quyết các tranh chấp khi có vi phạm về hợp đồng. Ngoài ra, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải tiến hành đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.

Thứ năm, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên tham gia hợp đồng phải có trách nhiệm, nghĩa vụ trước Nhà nước. Đó là người chuyển nhượng QSDĐ phải có nghĩa vụ nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất, người nhận chuyển nhượng QSDĐ phải nộp lệ phí trước bạ, lệ phí địa chính theo quy định của pháp luật.

1.2. Khái quát pháp luật hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế

1.2.1. Khái niệm pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một quyền năng của chuyển quyền sử dụng đất của người sử dụng đất. Đây là một giao dịch dân sự mà bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất (người sử dụng đất) chuyển giao quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng phải trả cho bên chuyển nhượng một số tiền tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất. Hình thức pháp lý của chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Pháp luật đất đai không đưa ra giải thích về chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ có BLDS năm 2005 giải thích về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

Theo quy định tại Điều 697 BLDS năm 2005 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất 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.

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế là một trường hợp cụ thể của chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế có đầy đủ nội dung và thực hiện theo đúng hình thức phù hợp với quy định pháp luật dân sự, *pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan*.

Trên cơ sở phân tích khái niệm về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong quy định của BLDS và LĐĐ, khái niệm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tổ chức kinh tế có thể được hiểu như sau: *“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế được hiểu là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất 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 bên chuyển nhượng một khoản tiền tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất và hợp*

đồng phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan”.

Bên cạnh các đặc điểm của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông thường, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế còn có một số đặc điểm riêng sau:

Một là, tổ chức kinh tế là pháp nhân nên việc giao dịch, ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế với nhau được thực hiện thông qua người đại diện hợp pháp của tổ chức kinh tế. Người đại diện hợp pháp của tổ chức kinh tế được xác định rõ trong giấy phép đăng ký kinh doanh hoặc trong điều lệ của công ty. Thông thường người đại diện hợp pháp của tổ chức kinh tế là Tổng giám đốc hoặc Giám đốc của tổ chức đó hoặc người đại diện theo ủy quyền của người đại diện theo pháp luật.

Hai là, tổ chức kinh tế là pháp nhân có chức năng kinh doanh, theo đuổi mục đích lợi nhuận nên quyền sử dụng đất là một phần tài sản thuộc sở hữu của tổ chức kinh tế. Do đó, việc quyết định ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được sự đồng ý của Đại hội cổ đông (đối với tổ chức kinh tế là công ty cổ phần) hoặc được sự đồng ý của Bộ chủ quản (đối với tổ chức kinh tế là doanh nghiệp mà Nhà nước nắm giữ phần vốn chi phối) hay được sự đồng ý của Ban lãnh đạo/Ban giám đốc (đối với tổ chức kinh tế là công ty trách nhiệm hữu hạn).

Ba là, do quyền sử dụng đất là tài sản của tổ chức kinh tế nên giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được hạch toán vào phần tài sản của tổ chức kinh tế đó.

1.2.2. Nội dung pháp luật điều chỉnh về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế

Tương tự như các loại hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất nói chung, quy định pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế có mối quan hệ với quy định pháp luật của nhiều ngành luật khác. Đất đai, quyền sở hữu và quyền sử dụng đất được đề cập đến trong Hiến pháp, đạo luật có hiệu lực pháp lý cao nhất của Nhà nước ta và tiếp tục được cụ thể hóa tại các văn bản pháp lý khác. BLDS với tư cách là đạo luật gốc điều chỉnh các quan hệ dân sự nói chung quy định về địa vị pháp lý của cá nhân, pháp nhân, các điều kiện trở thành chủ thể của giao dịch dân sự, tài sản và quyền sở hữu, nghĩa vụ, hợp đồng, ... Pháp luật đất đai quy định cụ thể về các nội dung liên quan đến đất và quyền sử dụng đất, quyền và trách nhiệm của Nhà nước đối với đất đai, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, căn cứ xác lập quyền sử dụng đất, chế độ sử dụng, phân loại đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, ... Pháp luật kinh doanh bất động sản quy định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh bất động sản. Pháp luật nhà ở quy định về các giao dịch mua bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở, ... Căn cứ quy định pháp luật về mục đích sử dụng đất ở và việc nghiêm cấm xây dựng “nhà ở trên đất không phải là đất ở”, thì chỉ các hợp đồng có đối tượng là “quyền sử dụng đất ở” chịu sự điều chỉnh của pháp luật nhà ở trong trường hợp có nhà ở trên đất (tuy nhiên trên thực tế vẫn có trường hợp ngoại lệ do sự thiếu thống nhất trong quy định pháp luật hiện hành).

Thứ nhất, mối quan hệ giữa quy định pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế với quy định pháp luật của các ngành luật như trên thể hiện như sau:

Một là, quan hệ giữa Luật Hiến pháp với pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế

Hiến pháp nước ta không quy định các giao dịch về quyền sử dụng đất cũng như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà chỉ đề cập đến đất, quyền sở hữu đất và quyền sử dụng đất. Trong đó, đất đai được coi là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, là nguồn lực quan trọng phát triển đất nước và được quản lý theo pháp luật. Đồng thời, theo Hiến pháp 2013 thì quyền sở hữu đất đai là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Người sử dụng đất được chuyển quyền sử dụng đất, thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của luật. Quyền sử dụng đất được pháp luật bảo hộ.

Quy định về đất đai, quyền sở hữu, quyền sử dụng đất trong Hiến pháp buộc các quy định pháp luật chuyên ngành phải tuân thủ. Quyền sử dụng đất và quyền chuyển quyền sử dụng đất (trong đó có quyền chuyển nhượng) của tổ chức, cá nhân là một trong những vấn đề Hiến định. Quy định về việc bảo hộ quyền của người sử dụng đất trong Hiến pháp cho thấy tầm quan trọng và sự quan tâm của Nhà nước đối với quyền, lợi ích của người sử dụng đất. Trong nhóm các tài sản thuộc đối tượng của các giao dịch dân sự, duy nhất “quyền sử dụng đất” được đề cập trong Hiến pháp.

Hai là, quan hệ giữa Luật Dân sự với pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế

Pháp luật dân sự là ngành luật xương sống điều chỉnh các vấn đề về cá nhân, pháp nhân, quan hệ nhân thân, tài sản, hợp đồng. Các nguyên tắc, điều kiện về chủ thể, xác lập giao dịch, quyền và nghĩa vụ, hợp đồng, ... được áp dụng chung cho tất cả các quan hệ được hình thành trên cơ sở bình đẳng, tự do ý chí, độc lập về tài sản và tự chịu trách nhiệm, bao gồm cả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cụ thể, chủ thể giao kết hợp đồng phải có đầy đủ năng lực hành vi (đối với cá nhân), năng lực pháp luật (pháp nhân). Hợp đồng phải tuân thủ các quy định pháp luật dân sự về nguyên tắc, điều kiện có hiệu lực, thực hiện, chấm dứt, nghĩa vụ và trách nhiệm pháp lý của các bên khi vi phạm hợp đồng, phạt hợp đồng, bồi thường thiệt hại, ...

Các nguyên tắc cơ bản quy định tại Điều 2 BLDS năm 2015 là yêu cầu bắt buộc và chi phối mọi quan hệ dân sự. Các luật khác có liên quan điều chỉnh quan hệ dân sự trong từng lĩnh vực cụ thể không được trái với nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự. Trường hợp luật khác có liên quan không quy định hoặc có quy định nhưng trái với khoản 2 Điều 4 BLDS năm 2015 thì quy định của BLDS được áp dụng. Trường hợp có sự khác nhau giữa quy định của BLDS và điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên về cùng một vấn đề thì áp dụng điều ước quốc tế. Trong trường hợp thỏa thuận phù hợp với pháp luật chuyên ngành nhưng trái với nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự, các quy định pháp luật dân sự được áp dụng. Trường hợp quy định pháp luật chuyên ngành không trái các nguyên tắc cơ bản nhưng có sự khác biệt với các quy định của pháp luật dân sự, theo tinh thần chung về nguyên tắc áp dụng luật và quy định tại Điều 4 BLDS năm 2015, các thỏa thuận trong hợp đồng sẽ phải tuân thủ pháp luật

chuyên ngành. Nếu pháp luật chuyên ngành không quy định, quy định của pháp luật dân sự sẽ được áp dụng. Đối với các quan hệ dân sự được pháp luật chuyên ngành điều chỉnh như lao động, bảo hiểm, kinh doanh bất động sản, nhà ở... quy định về hợp đồng đối với các quan hệ chuyên ngành đều được quy định tại các ngành luật này. Riêng pháp luật đất đai không quy định về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, do vậy BLDS năm 2005 dành Chương XXVIII quy định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Điều 698 đến Điều 702. BLDS năm 2015 không có quy định riêng về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ có quy định về khái niệm, nội dung, hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng và hiệu lực của hợp đồng về quyền sử dụng đất từ Điều 500 đến Điều 503.

Ba là, quan hệ giữa Luật Đất đai với pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế

Nhà nước giữ cho mình quyền định đoạt tối cao với tư cách là đại diện chủ sở hữu đất đai và giới hạn quyền của người sử dụng đất trên cơ sở phù hợp với các quy định của Hiến pháp nhằm đảm bảo hài hòa vai trò của chủ sở hữu, nguyên tắc quản lý thống nhất với đất đai và quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Pháp luật đất đai quy định cụ thể về các loại đất và việc sử dụng đất không đúng mục đích là một trong những căn cứ thuộc trường hợp bị Nhà nước thu hồi quyền sử dụng đất. LĐĐ năm 2013 cũng dành riêng Điều 79 quy định bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở. Sự điều chỉnh của pháp luật đất đai đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện trong mối quan hệ quản lý hành chính Nhà nước với người sử dụng đất với một số nội dung cơ bản sau:

- Các thỏa thuận trong hợp đồng phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch, mục đích, thời hạn sử dụng của đất;

- Các chủ thể được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của các bên được quy định trong hợp đồng phải phù hợp với pháp luật đất đai;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai;

- Nếu thuộc các trường hợp phải bị thu hồi, trưng dụng đất, người sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải chấp hành hoặc bị cưỡng chế thi hành và được nhận bồi thường theo quy định của pháp luật;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp là một trong những điều kiện bắt buộc để người sử dụng đất được phép thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Khi hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực nhưng bên nhận chuyển nhượng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vẫn chưa đủ điều kiện để thực hiện chuyển quyền sử dụng đất cho người khác;

- Để Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết, thực hiện và có hiệu lực, các bên phải thực hiện đầy đủ các thủ tục hành chính và tuân thủ các điều kiện của pháp luật (thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, các quyền của người sử dụng đất, ...). Cùng với việc ký kết hợp đồng, các thủ tục và văn bản, giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất phải được thực hiện và đính kèm hợp đồng theo quy định của pháp luật. Quyền

chuyển quyền sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đã được quy định chi tiết trong pháp luật đất đai, trong đó người sử dụng đất có các quyền năng tương ứng với căn cứ xác lập, mục đích sử dụng hay thời hạn sử dụng đất.

Bốn là, quan hệ giữa Luật Kinh doanh bất động sản với pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế

Trong trường hợp chủ thể giao kết hợp đồng thuộc đối tượng quy định tại Điều 2 Luật KDBĐS 2014 (tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản tại Việt Nam hoặc cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến kinh doanh bất động sản tại Việt Nam), thì Hợp đồng CNQSDĐ sẽ đồng thời chịu sự điều chỉnh của pháp luật kinh doanh bất động sản. Điểm d khoản 1 Điều 17 quy định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một trong các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản.

Hợp đồng CNQSDĐ trong hoạt động kinh doanh bất động sản sẽ đồng thời chịu sự điều chỉnh của pháp luật về nhà ở nếu quyền sử dụng đất ở có gắn với nhà ở hoặc các dự án xây dựng, kinh doanh nhà ở. Nói cách khác, phạm vi điều chỉnh của pháp luật nhà ở đối với các giao dịch chuyển quyền sử dụng đất chủ yếu áp dụng với các hợp đồng có đối tượng là quyền sử dụng đất ở và nhà ở. Ngoài ra, pháp luật kinh doanh bất động sản quy định cụ thể về nguyên tắc, quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, ban hành mẫu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản. Các quy định trên đã tạo hành lang pháp lý chặt chẽ và có tính bắt buộc cao hơn đối với các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng, hợp đồng kinh doanh bất động sản nói chung so với các Hợp đồng CNQSDĐ không thuộc phạm vi điều chỉnh của luật này.

Năm là, quan hệ giữa Luật Nhà ở với pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế

Trường hợp đối tượng của Hợp đồng CNQSDĐ là đất ở và nhà ở gắn liền với đất thì việc thực hiện Hợp đồng CNQSDĐ giữa các tổ chức kinh tế chịu sự điều chỉnh của Luật Nhà ở. Thực tế, đất sẽ không thể hiện được mục đích sử dụng “đề ở” của mình nếu không gắn với “nhà ở” và các công trình có liên quan được xây dựng để phục vụ đời sống, sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân. Do vậy, mục đích sử dụng đất trong trường hợp mua bán nhà ở gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “đất ở” hoặc “đất khu chung cư”. Hợp đồng mua bán nhà ở gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở sẽ phải đồng thời tuân thủ các quy định pháp luật dân sự, đất đai, nhà ở và các quy định pháp luật khác có liên quan. Trong trường hợp thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật kinh doanh bất động sản, theo Điều 1 Luật Nhà ở 2014, các quy định của Luật kinh doanh bất động sản sẽ được ưu tiên áp dụng so với pháp luật nhà ở. Nhà ở là tài sản gắn liền với đất ở, chủ thể được công nhận quyền sở hữu nhà ở sẽ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho chủ sở hữu nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

Thứ hai, nội dung pháp luật điều chỉnh về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bao gồm:

Một là, quy định pháp luật về nguồn gốc hình thành đối tượng hợp đồng (căn cứ, hình thức xác lập quyền sử dụng đất), điều kiện để quyền sử dụng đất trở thành đối tượng của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các loại đối tượng của Hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Điều 55, Điều 143, Điều 144, Điều 145, Điều 136, Điều 137, Điều 188, ... LDD năm 2013);

Hai là, các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng quy định tại pháp luật dân sự bao gồm: Năng lực chủ thể; ý chí của các bên tham gia giao dịch; mục đích và nội dung của giao dịch; hình thức giao dịch (Điều 122 BLDS năm 2005, từ Điều 123 đến 133 BLDS 2015), các điều kiện về thực hiện chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 168, Điều 188 LDD năm 2013 (đối với các giao dịch xác lập từ 01/7/2014), Điều 106 LDD năm 2003 (đối với các giao dịch xác lập từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014), khoản 2 Điều 9 Luật KDBĐS 2014;

Ba là, thời điểm có hiệu lực của hợp đồng (quy định tại Điều 404 BLDS năm 2005; Điều 401 BLDS năm 2015; Khoản 7 Điều 95, khoản 3 Điều 188 LDD năm 2013; Khoản 3 Điều 17 Luật KDBĐS 2014; Điều 1, Điều 122 Luật Nhà ở. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất theo pháp luật đất đai 2003 chỉ được quy định trong nghị định và được ghi nhận chung chung là kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (khoản 3, khoản 4 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP hướng dẫn thi hành một số điều của LDD năm 2003). Đến LDD năm 2013, khắc phục những vướng mắc liên quan đến hiệu lực của hợp đồng, thời điểm có hiệu lực đã được quy định trong luật và được xác định cụ thể hơn “kể từ thời điểm vào sổ địa chính”;

Bốn là, quy định pháp luật về thực hiện, các biện pháp xử lý vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Năm là, quy định pháp luật về chấm dứt hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1.3. Sự hình thành và phát triển của các quy định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các tổ chức kinh tế tại Việt Nam

Ngày 29/12/1987, Quốc hội thông qua Luật Đất đai đầu tiên gồm 6 chương 57 điều. Đây là bước khởi đầu cho việc xác lập mối quan hệ giữa Nhà nước với tư cách là người đại diện chủ sở hữu về đất đai và người sử dụng đất. Luật đã quy định một cách cụ thể, có hệ thống nghĩa vụ và quyền lợi của người sử dụng đất. Với những quy định này, chế định về quyền sử dụng đất được hình thành, nó được xây dựng trên cơ sở đất đai thuộc sở hữu của toàn dân, quyền sử dụng đất được Nhà nước ghi nhận như là một hình thức thể hiện của chủ sở hữu mà Nhà nước là người đại diện. Nhà nước giao đất, ghi nhận cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất để khai thác công dụng và hưởng hoa lợi, lợi tức từ đất đai. Thực tế, LDD năm 1987 bước đầu đã tạo cơ sở pháp lý để phát huy quyền sở hữu toàn dân đối với đất đai, thiết lập được một sự ổn định nhất định trong việc sử dụng đất đai. Tuy nhiên, do có sự tác động của cơ chế thị trường, nhu cầu sử dụng đất ngày càng trở nên bức xúc, trong khi Nhà nước vừa không chú trọng đến các yếu tố kinh tế của đất đai vừa nghiêm cấm việc mua bán, chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức, tạo nên một lực cản cho sự vận động, chuyển dịch của quyền sử dụng đất, làm kìm hãm sự phát triển kinh tế của đất nước.

Trước tình hình đó, cùng với những chuyển biến về kinh tế, Hiến pháp 1992 ra đời, đánh dấu một mốc lịch sử quan trọng trong việc quy định quyền của người sử dụng đất. Một mặt, Hiến pháp 1992 tiếp tục khẳng định đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý, thừa nhận và bảo vệ quyền sử dụng đất hợp pháp của

người sử dụng đất. Mặt khác, Hiến pháp 1992 đã thực sự quan tâm đến quyền của người sử dụng đất, ghi nhận tổ chức và cá nhân được chuyển quyền sử dụng đất được Nhà nước giao. Quy định này cho thấy quyền sử dụng đất đã được chính thức thừa nhận là hàng hóa để có thể lưu thông, dịch chuyển trên thị trường.

Cụ thể hóa Hiến pháp 1992, LĐĐ năm 1993 được ban hành, có hiệu lực từ ngày 15/10/1993, đã quy định trao cho người sử dụng đất quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất. Đây là điểm đột phá lớn nhất của LĐĐ năm 1993, tạo tiền đề cho việc hình thành và phát triển thị trường quyền sử dụng đất, làm cho người sử dụng đất phát huy tối đa hiệu quả kinh tế mang lại từ đất. Tuy nhiên, chủ thể có quyền chỉ mới là hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất. Tổ chức kinh tế không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Pháp lệnh về Quyền và nghĩa vụ của các tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất được Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá IX thông qua ngày 14 tháng 10 năm 1994 (“Pháp lệnh 14/10/1994”) quy định cụ thể về hình thức sử dụng đất của tổ chức kinh tế, với hình thức được Nhà nước giao đất nếu sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, và hình thức được Nhà nước cho thuê đất nếu sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh doanh khác không phải là nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối. Những quyền giao dịch đối với quyền sử dụng đất đầu tiên được trao cho tổ chức kinh tế là quyền thế chấp giá trị quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản thuộc sở hữu đã xây dựng trên đất (đối với tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất, cho thuê đất); quyền góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất (đối với tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất và doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước cho thuê đất); và quyền cho thuê lại đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng (đối với tổ chức được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng và cho thuê lại tại các khu chế xuất, khu công nghiệp). Trong giai đoạn này, tổ chức kinh tế vẫn chưa có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉ được chuyển nhượng các công trình đã xây dựng bằng nguồn vốn không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước gắn liền với việc sử dụng đất (đối với tổ chức được Nhà nước giao đất để sử dụng vào mục đích không phải sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối).

Tiếp tục được sửa đổi, bổ sung vào năm 1996 bởi Pháp lệnh ngày 27/8/1996 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Pháp lệnh 14/10/1994 (“Pháp lệnh 27/8/1996”), bên cạnh việc ghi nhận các quyền thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất và cho thuê quyền sử dụng đất như đã nêu trên, Pháp lệnh 27/8/1996 chính thức quy định tổ chức kinh tế có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, quyền này chỉ giới hạn ở các tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có trả tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở để bán cho công dân Việt Nam hoặc cho thuê, hoặc sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê quyền sử dụng đất gắn liền với kết cấu hạ tầng. Đối với các tổ chức kinh tế này thì việc chuyển nhượng phải được thực hiện dưới hình thức hợp đồng với đầy đủ nội dung được quy định tại Điều 708 BLDS năm 1995, bao gồm: Họ, tên, địa chỉ của các bên; Lý do chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Quyền, nghĩa vụ của các bên; Loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, ranh giới và tình trạng đất; Thời hạn sử dụng đất của bên chuyển quyền; thời hạn sử dụng đất còn lại của bên nhận quyền; Giá chuyển nhượng;

Phương thức, thời hạn thanh toán; Quyền của người thứ ba đối với đất chuyển nhượng, nếu có; Trách nhiệm của mỗi bên khi xảy ra vi phạm hợp đồng. Đồng thời, theo quy định tại Điều 707 BLDS năm 1995 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản cũng như việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phải được làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai.

Đến LDD năm 2003, các quyền giao dịch đối với quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, bao gồm quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tiếp tục được ghi nhận bên cạnh việc mở rộng thêm chủ thể có quyền là người Việt Nam định cư ở nước ngoài và tổ chức, cá nhân nước ngoài. Tuy nhiên, kể từ ngày 01/7/2004, do chủ thể sử dụng đất trong nước, theo quy định của Luật Đất đai 2003, không còn được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, cũng như việc thuê đất trả trước tiền thuê đất nhiều năm bị bãi bỏ, nên đối với tổ chức kinh tế, chủ yếu chỉ có tổ chức kinh tế sử dụng đất dưới hình thức giao có thu tiền sử dụng đất là có quyền giao dịch đối với quyền sử dụng đất, kể cả quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Khi BLDS năm 2005 bắt đầu có hiệu lực từ ngày 01/01/2006, hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các tổ chức kinh tế phải tuân thủ theo quy định của Bộ luật này. BLDS năm 2005 đã quy định khá cụ thể và chi tiết về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại chương XXVIII với 06 Điều luật, bao gồm những nội dung sau:

Thứ nhất, đưa ra khái niệm cụ thể về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó: *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thoả thuận giữa các bên, theo đó bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất 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.*

Thứ hai, quy định những nội dung cơ bản của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bao gồm các nội dung: 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.

Thứ ba, quy định về quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng đất và bên nhận chuyển nhượng đất từ điều 699 đến điều 702 BLDS năm 2005: Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nghĩa vụ chuyển giao đất cho bên nhận chuyển nhượng đủ diện tích, đúng hạng đất, loại đất, vị trí, số hiệu và tình trạng đất như đã thoả thuận, giao giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng và có quyền được nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất...; Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nghĩa vụ trả đủ tiền, đúng thời hạn và đúng phương thức đã thoả thuận cho bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, bảo đảm quyền của người thứ ba đối với đất chuyển nhượng, thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật về đất đai và có các quyền: Yêu cầu bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao cho mình giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất, yêu cầu bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao đất đủ diện

tích, đúng hạng đất, loại đất, vị trí, số hiệu và tình trạng đất như đã thoả thuận, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất được chuyển nhượng và được sử dụng đất theo đúng mục đích, đúng thời hạn.

Bên cạnh đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/11/2013, Hiến pháp 2013 được Quốc hội khóa XIII, kỳ họp thứ 6 thông qua và có hiệu lực thi hành ngày 01/01/2014. Nếu Hiến pháp 1992 chỉ dừng lại ở quy định đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý, thì Hiến pháp 2013 khẳng định rõ đất đai là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Quyền chuyển quyền sử dụng đất tiếp tục được ghi nhận. Cụ thể hóa vấn đề sở hữu đất đai và quyền của người sử dụng đất trong Hiến pháp 2013, LĐĐ năm 2013 đã được ban hành ngay sau đó một ngày, ngày 29/11/2013, và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2014. Quyền giao dịch quyền sử dụng đất của người sử dụng đất nói chung và tổ chức kinh tế nói riêng, trong đó có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tiếp tục được ghi nhận và mở rộng. Không còn bị giới hạn về hình thức sử dụng đất như quy định của LĐĐ năm 2013, tổ chức kinh tế đã có thể có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi sử dụng đất dưới hình thức giao có thu tiền sử dụng đất, hoặc hình thức thuê mà trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Nhiều điều kiện cũng được quy định cụ thể khi tổ chức kinh tế tiến hành việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án.

TIỂU KẾT CHƯƠNG 1

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế được hiểu là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất 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 bên chuyển nhượng một khoản tiền tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất và hợp đồng phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Hiện nay, quy định pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế có mối quan hệ với quy định pháp luật của nhiều ngành luật khác. Đất đai, quyền sở hữu và quyền sử dụng đất được đề cập đến trong Hiến pháp, đạo luật có hiệu lực pháp lý cao nhất của Nhà nước ta và tiếp tục được cụ thể hóa tại các văn bản pháp lý khác. BLDS với tư cách là đạo luật gốc điều chỉnh các quan hệ dân sự nói chung, quan hệ về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng như các điều kiện để hợp đồng có hiệu lực pháp luật, nghĩa vụ trong hợp đồng... Pháp luật đất đai quy định cụ thể về các nội dung liên quan đến đất và quyền sử dụng đất, quyền và trách nhiệm của Nhà nước đối với đất đai, đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, căn cứ xác lập quyền sử dụng đất... Pháp luật kinh doanh bất động sản quy định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh bất động sản. Pháp luật nhà ở quy định về các giao dịch mua bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở... Do đó, tùy vào từng trường hợp cụ thể mà trong quá

trình xác lập và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế, các bên trong hợp đồng cần phải tuân thủ các quy định pháp luật tương ứng nhằm đảm bảo giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện một cách suôn sẻ theo đúng quy định pháp luật.

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT GIỮA CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ Ở VIỆT NAM

2.1. Thực trạng pháp luật hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế

2.1.1. Quy định pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế

2.1.1.1. Chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế thì chủ thể của hợp đồng là các tổ chức kinh tế theo pháp luật Việt Nam. Hiện nay, không có một văn bản quy phạm pháp luật định nghĩa cụ thể về tổ chức kinh tế, tuy nhiên nó được hiểu là đơn vị thực hiện chức năng sản xuất kinh doanh, dịch vụ nhằm mục đích tạo ra lợi nhuận, của cải vật chất duy trì sự tồn tại của chúng và góp phần thúc đẩy nền kinh tế – xã hội. Dù không có định nghĩa, nhưng thuật ngữ “tổ chức kinh tế” đã được nhắc đến trong một số quy định pháp luật về doanh nghiệp, hợp tác xã và đầu tư.

Luật Doanh nghiệp 2014 quy định “*Doanh nghiệp là tổ chức có tên riêng, có tài sản, có trụ sở giao dịch ổn định, được đăng ký kinh doanh theo quy định của pháp luật nhằm mục đích thực hiện các hoạt động kinh doanh*”. Theo đó, tổ chức kinh tế được hiểu là doanh nghiệp thực hiện chức năng kinh doanh, có tên riêng, có tài sản, có trụ sở giao dịch ổn định và được đăng ký kinh doanh theo quy định và chịu sự điều chỉnh của pháp luật.

Luật Hợp tác xã 2012 quy định: “*Hợp tác xã là tổ chức kinh tế tập thể, đồng sở hữu, có tư cách pháp nhân, do ít nhất 07 thành viên tự nguyện thành lập và hợp tác tương trợ lẫn nhau trong hoạt động sản xuất, kinh doanh, tạo việc làm nhằm đáp ứng nhu cầu chung của thành viên, trên cơ sở tự chủ, tự chịu trách nhiệm, bình đẳng và dân chủ trong quản lý hợp tác xã*”. Theo đó, hợp tác xã cũng là một loại hình tổ chức kinh tế, tuy cũng hoạt động kinh doanh, nhưng hướng đến mục đích chủ yếu là hợp tác, tương trợ lẫn nhau giữa các thành viên của hợp tác xã.

Cũng không đưa ra định nghĩa về tổ chức kinh tế, dù quy định tổ chức kinh tế là một trong những chủ thể sử dụng đất, nhưng pháp luật đất đai lại xác định tổ chức kinh tế theo một hướng khác, không thống nhất với Luật Doanh nghiệp hay Luật Hợp tác xã. LDD năm 2003 quy định: “*Tổ chức trong nước bao gồm cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế – xã hội, tổ chức sự nghiệp công, đơn vị vũ trang nhân dân và các tổ chức khác theo quy định của Chính phủ (sau đây gọi chung là tổ chức) được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc công*

nhận quyền sử dụng đất; tổ chức kinh tế nhận chuyển quyền sử dụng đất”. Theo đó, tổ chức kinh tế được xác định là một trong số các tổ chức trong nước. Trong khi đó, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài là chủ thể sử dụng đất tại Việt Nam được xác định là chủ thể sử dụng đất riêng, có thể sử dụng đất cho quan hệ ngoại giao, hoặc sử dụng đất cho hoạt động đầu tư. Cụ thể, “Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao gồm cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện khác của nước ngoài có chức năng ngoại giao được Chính phủ Việt Nam thừa nhận; cơ quan đại diện của tổ chức thuộc Liên hợp quốc, cơ quan hoặc tổ chức liên chính phủ, cơ quan đại diện của tổ chức liên chính phủ được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất” và “Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư vào Việt Nam theo pháp luật về đầu tư được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất”.

Sự phân biệt này tiếp tục được thể hiện trong quy định về chủ thể sử dụng đất của LDD năm 2013. Tổ chức kinh tế vẫn là một trong số các tổ chức trong nước: “Tổ chức trong nước gồm cơ quan nhà nước, đơn vị vũ trang nhân dân, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức kinh tế, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức sự nghiệp công lập và tổ chức khác theo quy định của pháp luật về dân sự (sau đây gọi chung là tổ chức)”. Tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài vẫn là những chủ thể sử dụng đất riêng cho quan hệ ngoại giao hoặc cho hoạt động đầu tư. Điểm khác biệt là đối với chủ thể nước ngoài sử dụng đất để đầu tư tại Việt Nam, LDD năm 2013 không gọi tên là “tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư vào Việt Nam” như LDD năm 2003, mà xác định theo một tên gọi phù hợp hơn là “doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài” và xác định rõ bao gồm “doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp Việt Nam mà nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, sáp nhập, mua lại theo quy định của pháp luật về đầu tư”.

Có thể thấy, tổ chức kinh tế theo xác định của LDD năm 2003, hay hiện nay là LDD năm 2013, đều chỉ là doanh nghiệp có nguồn vốn đầu tư hoàn toàn trong nước, không bao gồm doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, dù doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài này thành lập, hoạt động tại Việt Nam theo pháp luật Việt Nam. Cách xác định này là dựa trên cơ sở nguồn vốn hình thành doanh nghiệp, chứ không phải nơi doanh nghiệp được thành lập như Luật Doanh nghiệp. Đây cũng chính là một trong những nội dung chưa thống nhất giữa pháp luật đất đai và pháp luật doanh nghiệp, dù hai ngành luật này có liên quan khá mật thiết với nhau, khi mà quyền sử dụng đất của doanh nghiệp không chỉ là cơ sở hạ tầng, mà còn là nguồn vốn, là tài sản có giá trị cao của doanh nghiệp. Tuy nhiên, khi nghiên cứu tổ chức kinh tế với tư cách là một chủ thể sử dụng đất, cần phải xác định tư cách chủ thể, quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế theo quy định của pháp luật đất đai.

Như vậy, tổ chức kinh tế trong nước (hay tổ chức kinh tế) theo pháp luật đất đai là một loại chủ thể sử dụng đất hoặc một doanh nghiệp sử dụng đất được hình thành từ nguồn vốn của các tổ chức, cá nhân trong nước, không bao gồm doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, là chủ thể của hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế theo pháp luật hiện hành.

2.1.1.2. Điều kiện thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế

Một là, phải có Giấy chứng nhận theo quy định pháp luật.

Hai là, quyền sử dụng đất không có tranh chấp.

Ba là, quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án

Bốn là, trong thời hạn sử dụng đất

2.1.1.3. Nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế

Nội dung của hợp đồng là tổng hợp các điều khoản mà các chủ thể tham gia giao kết hợp đồng đã thỏa thuận. Các điều khoản đó xác định quyền và nghĩa vụ cụ thể của các bên trong hợp đồng, LDD năm 2013 không quy định mẫu và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Điều này có nghĩa là các tổ chức kinh tế là chủ thể chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được tự thỏa thuận linh hoạt, chủ động với nhau về nội dung của hợp đồng, miễn là không trái với quy định pháp luật. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế cũng cần có những nội dung cơ bản được quy định trong BLDS và các quy định khác có liên quan đến hoạt động chuyển nhượng. Ngoài ra, các bên có thể thỏa thuận thêm những điều khoản phù hợp và cần thiết khác.

BLDS năm 2005 đã dành riêng Chương XXVIII quy định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, từ Điều 698 đến Điều 702. BLDS năm 2015 không có quy định riêng về HĐCNQSDĐ mà chỉ có quy định khái niệm, nội dung, hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng và hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất từ Điều 500 đến Điều 503. Tuy nhiên, có thể hiểu, một trong những hình thức thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất là thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các chủ thể. Theo quy định tại Điều 501 BLDS năm 2015 về nội dung của hợp đồng về quyền sử dụng đất thì “*quy định chung về hợp đồng và nội dung của hợp đồng thông dụng có liên quan trong BLDS cũng được áp dụng với hợp đồng về quyền sử dụng đất, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác*”. Đồng thời “*nội dung của hợp đồng về quyền sử dụng đất không được trái với quy định về mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan*”. Như vậy, căn cứ theo quy định này thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế sẽ bao gồm các nội dung của hợp đồng thông dụng được quy định tại Điều 398 BLDS năm 2015, bao gồm các nội dung:

- Đối tượng của hợp đồng;
- Số lượng, chất lượng;
- Giá, phương thức thanh toán;
- Thời hạn, địa điểm, phương thức thực hiện hợp đồng;
- Quyền, nghĩa vụ của các bên;
- Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;
- Phương thức giải quyết tranh chấp.

Ngoài ra, Luật KDBĐS 2014 cũng có các quy định cụ thể về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Điều 37 đến Điều 47, trong đó Điều 47 quy định cụ thể về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 47 Luật

KDBĐS 2014 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có các nội dung chính sau đây:

- Tên, địa chỉ của các bên;
- Các thông tin về loại đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng thửa đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có);
- Thời hạn sử dụng đất;
- Giá chuyển nhượng bao gồm cả tài sản gắn liền với đất (nếu có);
- Phương thức và thời hạn thanh toán;
- Thời hạn bàn giao đất và hồ sơ kèm theo;
- Quyền và nghĩa vụ của các bên;
- Quyền của bên thứ ba đối với thửa đất (nếu có);
- Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;
- Phạt vi phạm hợp đồng;
- Giải quyết tranh chấp;
- Các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và biện pháp xử lý.

Sau đó, Nghị định 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 quy định chi tiết thi hành một số điều Luật KDBĐS 2014 cũng có ban hành mẫu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các điều khoản trong mẫu hợp đồng này đã cụ thể hóa các quy định tại Điều 47 Luật KDBĐS 2014.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu số 04a Phụ lục Nghị định số 76/2015/NĐ-CP bao gồm các nội dung sau:

Một là, các thông tin của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bao gồm: Tên doanh nghiệp; địa chỉ; giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh; Mã số doanh nghiệp; Người đại diện theo pháp luật; Số điện thoại liên hệ...

Hai là, thông tin về thửa đất được chuyển nhượng như: Đặc điểm cụ thể của thửa đất (số thửa đất, số tờ bản đồ, địa chỉ thửa đất, diện tích...), hình thức sử dụng, mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng...

Ba là, các thông tin về giá chuyển nhượng, phương thức thanh toán và thời hạn thanh toán...

Bốn là, các thông tin về việc bàn giao đất và đăng ký quyền sử dụng đất như: Hình thức bàn giao, giấy tờ bàn giao, thời điểm bàn giao, nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất, các thỏa thuận khác...

Năm là, các thông tin về trách nhiệm nộp các loại thuế, phí của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất...

Sáu là, các thông tin về quyền và nghĩa vụ của các bên. Đây là nội dung quan trọng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tất cả các chủ thể nói chung và của tổ chức kinh tế nói riêng.

Bảy là, các thông tin về trách nhiệm do vi phạm hợp đồng cũng như phạt hợp đồng đối với các bên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tám là, các thông tin về chấm dứt hợp đồng bao gồm các nội dung về những trường hợp chấm dứt hợp đồng, hủy bỏ hợp đồng và cách thức xử lý.

Chín là, thông tin về cách thức giải quyết tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng.

Cuối cùng, thông tin về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.

2.1.1.4. Hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế

Theo quy định tại khoản 1 Điều 502 BLDS năm 2015 thì “*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*”. Căn cứ theo quy định này thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế bắt buộc phải lập thành văn bản với hình thức theo quy định của BLDS, LDD và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Tuy không quy định mẫu hợp đồng, nhưng theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 LDD năm 2013 thì: “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải 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 nhiên, trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản thì việc công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên.

Như vậy, 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 LDD năm 2003, nhưng khác với LDD năm 2003, trong LDD năm 2013, việc công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là bắt buộc trong mọi trường hợp đối với hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế.

Hiện nay, trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

Thứ nhất, chủ thể sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường. Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng một phần thửa đất thì chủ thể sử dụng đất đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần chuyển nhượng trước khi nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thứ hai, văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì thực hiện các công việc sau đây:

- Gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định;
- Xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận thì lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất.

- Chinh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất hoặc gửi UBND cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

Bên cạnh đó, theo quy định tại Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm có:

i) Hợp đồng hoặc văn bản về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định;

ii) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;

iii) Văn bản chấp thuận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư.

Thứ ba, thực hiện các nghĩa vụ tài chính như: Thuế thu nhập doanh nghiệp, lệ phí trước bạ, lệ phí địa chính... theo quy định pháp luật.

2.1.1.5. Điều kiện, thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế

- Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập, không thuộc các trường hợp không được phép chuyển nhượng hoặc nhận chuyển nhượng.

- Chủ thể tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn tự nguyện;

- Mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

- Tuân thủ hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 167 LDD năm 2013.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế bị coi vô hiệu nếu không đáp ứng một trong các điều kiện theo Khoản 1 Điều 117 BLDS năm 2015 hoặc không được công chứng, chứng thực theo quy định tại Khoản 3 Điều 167 LDD năm 2013, trừ trường hợp “*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*” (Khoản 2 Điều 129 BLDS).

Về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng, các bên có thể thỏa thuận và ghi trong hợp đồng hoặc theo quy định pháp luật dân sự và đất đai. Điều 503 BLDS năm 2015 quy định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật Đất đai. LDD năm 2013 quy định, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Như vậy, giữa BLDS năm 2015 và LDD năm 2013 thống nhất quy định thời điểm có hiệu lực của việc chuyển nhượng QSDĐ là bắt đầu kể từ thời điểm đăng ký và vào sổ địa chính.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 17 Luật KDBĐS 2014 thì đối với hợp đồng kinh doanh bất động sản, thời điểm có hiệu lực của hợp đồng do các bên thỏa thuận và được ghi trong hợp đồng. Trường hợp, hợp đồng có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực. Trường hợp các bên không có thỏa thuận, không có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm các bên ký kết hợp đồng. Đồng thời, Điều 40 Luật KDBĐS quy định về việc bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có quyền sử dụng đất kể từ thời điểm nhận bàn giao đất từ bên chuyển nhượng.

Tuy nhiên, theo quy định trong Luật Nhà ở năm 2014 thì trường hợp mua bán nhà ở giữa chủ đầu tư dự án xây dựng với người mua (bao gồm tổ chức kinh tế) thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở là kể từ thời điểm bên mua nhận bàn giao nhà ở hoặc kể từ thời điểm bên mua thanh toán đủ tiền mua nhà cho chủ đầu tư. Đối với nhà ở thương mại mua của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thì thời điểm chuyển quyền sở hữu được thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Việc các quy định pháp luật có quy định khác nhau về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng, thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà, thời điểm có quyền sử dụng đất, thời điểm chuyển quyền sử dụng đất vẫn còn chưa thống nhất với nhau, dẫn đến có nhiều cách hiểu khác nhau. Thực tế, theo quy định pháp luật, trường hợp tổ chức kinh tế chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (nhà ở) thì thời điểm chuyển giao quyền lại khác nhau: Quyền sở hữu nhà là thời điểm bàn giao nhà, còn quyền sử dụng đất là thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.

2.1.1.6. Thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế

Hợp đồng khi được giao kết hợp pháp có hiệu lực bắt buộc và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ pháp lý của các bên. Tuy nhiên, việc giao kết hợp đồng mới tạo ra hình thức pháp lý cho quan hệ trao đổi, còn quyền và nghĩa vụ mà các bên có đạt được hay không phải thông qua hành vi trực tiếp là thực hiện hợp đồng. Việc thực hiện hợp đồng được hiểu là **“thực hiện các nội dung”** của hợp đồng. Trong phần thực hiện hợp đồng, pháp luật chủ yếu điều chỉnh việc thực hiện hoặc không thực hiện nghĩa vụ của các bên. Ngoài các nghĩa vụ được ghi nhận trong hợp đồng, các bên còn phải thực hiện đúng các nghĩa vụ có thể không được quy định trong hợp đồng nhưng các bên buộc phải thực hiện khi xác lập hợp đồng như nghĩa vụ do pháp luật quy định hoặc thực hiện các biện pháp xử lý do vi phạm hợp đồng....

Như vậy, thực hiện đúng nghĩa vụ theo hợp đồng được hiểu là thực hiện theo thoả thuận trong hợp đồng hoặc quy định của pháp luật có liên quan đến hợp đồng. Thoả thuận của các bên trong hợp đồng có thể bao gồm cả các quy định pháp luật (điều khoản thông thường), các thoả thuận khác mà pháp luật không quy định (điều khoản tùy nghi). Các bên bắt buộc phải tuân thủ nếu các điều khoản này không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức, xã hội. Riêng với hợp đồng về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thoả thuận của các bên phải phù hợp với quy định của pháp luật liên quan đến đất đai. Yêu cầu đối với việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng là “thực hiện đúng hợp đồng”. Việc thực hiện đúng này áp dụng đối với tất cả các nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như: Đối tượng, quyền và nghĩa vụ của bên, thời hạn thực hiện nghĩa vụ, đơn phương chấm dứt hoặc huỷ bỏ hợp đồng không thuộc trường hợp pháp luật quy định hoặc theo thoả thuận các bên... Đồng thời, việc thực hiện đúng hợp đồng cần phải được xem xét trong toàn bộ quá trình giao kết, thực hiện hợp đồng. Ví dụ, thoả thuận về thời hạn bàn giao đất trong hợp đồng là ngày 30/9/2019, nhưng thực tế đến ngày 31/10/2019 thì các bên mới tiến hành các thủ tục bàn giao. Trường hợp này có sự vi phạm thoả thuận trong hợp đồng nhưng sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ nếu trong quá trình thực hiện, các bên không có tranh chấp và cùng nhất trí ký vào biên bản bàn giao, do vậy có thể xem nội dung thoả thuận về thời điểm bàn giao trong biên bản này như phần sửa đổi của hợp đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế là một dạng hợp đồng song vụ nên theo quy định tại Điều 410 BLDS năm 2015 thì khi các bên đã thỏa thuận thời hạn thực hiện nghĩa vụ thì mỗi bên phải thực hiện nghĩa vụ của mình khi đến hạn; không được hoãn thực hiện với lý do bên kia chưa thực hiện nghĩa vụ đối với mình. Trong trường hợp các bên không thỏa thuận bên nào thực hiện nghĩa vụ trước thì các bên phải đồng thời thực hiện nghĩa vụ đối với nhau; nếu nghĩa vụ không thể thực hiện đồng thời thì nghĩa vụ nào khi thực hiện mất nhiều thời gian hơn thì nghĩa vụ đó phải được thực hiện trước. Nếu một bên không thực hiện được nghĩa vụ mà các bên đều không có lỗi thì bên không thực hiện được nghĩa vụ không có quyền yêu cầu bên kia thực hiện nghĩa vụ đối với mình. Trường hợp một bên đã thực hiện được một phần nghĩa vụ thì có quyền yêu cầu bên kia thực hiện phần nghĩa vụ tương ứng đối với mình. Khi một bên không thực hiện được nghĩa vụ của mình do lỗi của bên kia thì có quyền yêu cầu bên kia vẫn phải thực hiện nghĩa vụ đối với mình hoặc huỷ bỏ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại. Tuy nhiên, các bên trong hợp đồng song vụ có quyền hoãn thực hiện nghĩa vụ trong các trường hợp sau đây:

- Bên phải thực hiện nghĩa vụ trước có quyền hoãn thực hiện nghĩa vụ, nếu tài sản của bên kia đã bị giảm sút nghiêm trọng đến mức không thể thực hiện được nghĩa vụ như đã cam kết cho đến khi bên kia có khả năng thực hiện được nghĩa vụ hoặc có người bảo lãnh.

- Bên phải thực hiện nghĩa vụ sau có quyền hoãn thực hiện nghĩa vụ đến hạn nếu bên thực hiện nghĩa vụ trước chưa thực hiện nghĩa vụ của mình khi đến hạn.

Bên cạnh đó, việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thể phát sinh trường hợp thay đổi hoàn cảnh cơ bản trong quá trình các bên thực hiện hợp đồng. Theo quy định tại Điều 420 BLDS năm 2015 thì thực hiện hợp đồng khi hoàn cảnh thay đổi cơ bản có thể hiểu là trường hợp xuất hiện những sự *kiện* không lường trước được, không làm cho hợp đồng không thể thực hiện được nhưng khi thực hiện thì bên phải thực hiện sẽ tốn kém hơn rất nhiều so với dự tính hay bên nhận thực hiện có được giá trị thấp hơn rất nhiều so với dự tính. Ở đây, khác với xuất hiện sự kiện bất khả kháng làm cho hợp đồng không thể thực hiện được, hoàn cảnh trong cơ chế mà chúng ta đang nghiên cứu không nghiêm trọng tới mức đó nhưng nếu thực hiện thì một bên bị thiệt thòi so với bên còn lại: Hợp đồng vẫn có thể thực hiện nhưng bất công bằng xuất hiện với một bên và có lợi cho bên còn lại.

Việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu cần xem xét 03 nội dung:

Một là, giá trị pháp lý của hợp đồng: Hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh, không ràng buộc hiệu lực giữa các bên và không có giá trị hiệu lực kể từ thời điểm giao kết. Hậu quả pháp lý đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu luôn kèm theo việc hoàn trả lại đất và quyền sử dụng đất, đồng thời phải thực hiện các thủ tục đăng ký lại quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đối với các hợp đồng có yêu cầu về thủ tục đăng ký, việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu còn bao gồm cả việc bảo vệ quyền lợi của bên thứ ba ngay tình (nếu quyền sử dụng đất đã được chuyển giao cho bên thứ ba thông qua giao dịch chuyển nhượng, tặng cho,... quyền sử dụng đất) và trách nhiệm của các bên liên quan, trong đó bao gồm cả

trách nhiệm của cơ quan đăng ký nếu có chứng cứ chứng minh lỗi của cơ quan này đối với việc thực hiện các thủ tục đăng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Hai là, về lợi ích vật chất: Các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác. Khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, các bên phải hoàn trả quyền sử dụng đất và tiền đã nhận của bên kia. Đối với hoa lợi, lợi tức và/ hoặc các tài sản tạo lập trên đất, sẽ căn cứ vào mức độ lỗi của các bên để yêu cầu hoàn trả cho phù hợp;

Ba là, trách nhiệm bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu. Trách nhiệm bồi thường thiệt hại khi xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu sẽ căn cứ vào mức độ lỗi của mỗi bên. Trên thực tiễn giải quyết tại toà án, sự thỏa thuận của các đương sự trong hợp đồng có ý nghĩa rất lớn trong việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

2.1.2. Một số bất cập trong quy định pháp luật hiện hành về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế

Quy định pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế đã ngày càng hoàn thiện trong những năm gần đây qua việc sửa đổi, bổ sung các quy định pháp luật có liên quan đến chế định này như LDD năm 2013, BLDS năm 2015, Luật KDBĐS 2014... cũng như các văn bản hướng dẫn các quy định này. Tuy nhiên, vẫn có những tồn tại trong quy định liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế vẫn chưa được giải quyết, bao gồm những nội dung sau:

Thứ nhất, Quy định pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hiện hành vừa thiếu, chồng chéo, lại nằm rải rác trong nhiều văn bản quy phạm pháp luật trong hệ thống pháp luật hiện hành. Cụ thể:

Một là, không có quy định riêng về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hai là, thiếu quy định về khái niệm, đặc điểm pháp lý, nội dung cơ bản liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thứ hai, thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn chưa rõ ràng và thống nhất. Hiện nay, quy định của pháp luật liên quan đến thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thời điểm công nhận quyền sử dụng đất còn chưa rõ ràng và thống nhất dẫn đến nhiều quan điểm tranh cãi.

Về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng, các bên có thể thỏa thuận và ghi trong hợp đồng hoặc theo quy định pháp luật dân sự và đất đai.

Về thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thời điểm công nhận quyền sử dụng đất: Cụ thể, tại Điều 503 BLDS năm 2015 quy định việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực *kể từ thời điểm đăng ký* theo quy định của Luật Đất đai. LDD năm 2013 quy định, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất *phải đăng ký* tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực *kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính*. Như vậy, giữa BLDS năm 2015 và LDD năm 2013 thống nhất quy định thời điểm có hiệu lực của việc *chuyển nhượng* quyền sử dụng đất là bắt đầu kể từ thời điểm đăng ký và vào sổ địa chính.

Tuy vậy, Luật Nhà ở 2014 quy định đối với trường hợp mua bán nhà ở giữa chủ đầu tư dự án xây dựng với bên mua thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở là *kể từ thời điểm bên mua nhận bàn giao nhà ở hoặc kể từ thời điểm bên mua thanh toán đủ tiền mua nhà* cho chủ đầu tư. Đối với nhà ở thương mại mua của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thì *thời điểm chuyển quyền sở hữu được thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản*. Theo quy định Khoản 3 Điều 17 Luật KDBĐS 2014, đối với hợp đồng kinh doanh bất động sản thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng *do các bên thỏa thuận* và được ghi trong hợp đồng. *Trường hợp hợp đồng có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực*. Trường hợp các bên *không có thỏa thuận, không có công chứng, chứng thực* thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là *thời điểm các bên ký kết hợp đồng*. Cũng tại Điều 40 Luật KDBĐS 2014 quy định, bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có quyền sử dụng đất *kể từ thời điểm nhận bàn giao đất* từ bên chuyển nhượng.

Việc các quy định pháp luật có quy định khác nhau về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng, thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà, thời điểm có quyền sử dụng đất, thời điểm chuyển quyền sử dụng đất vẫn còn chưa thống nhất với nhau, dẫn đến có nhiều cách hiểu khác nhau. Thực tế, theo quy định pháp luật, trường hợp tổ chức kinh tế chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (nhà ở) thì thời điểm chuyển giao quyền lại khác nhau: Quyền sở hữu nhà là thời điểm bàn giao nhà, còn quyền sử dụng đất là thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Như vậy có thể phát sinh trường hợp: Trong khoảng thời gian bàn giao nhà đến khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu xảy ra tranh chấp sẽ có nhiều vướng mắc phức tạp và có thể ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các bên trong quan hệ chuyển nhượng, khi mà quyền sở hữu nhà đã chuyển giao còn quyền sử dụng đất chưa được chuyển giao.

Thứ ba, quy định về việc công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong LDD năm 2013 vẫn nảy sinh bất cập, có thể gây rắc rối khi triển khai trên thực tế.

Một là, trong điều kiện còn thiếu thôn về cơ sở vật chất và yếu kém về năng lực của cán bộ phục vụ công tác quản lý đất đai hiện nay ở Ủy ban nhân dân cấp xã, việc không phân biệt rõ tổ chức kinh tế khi thực hiện giao dịch quyền sử dụng đất nói chung và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng phải công chứng tại tổ chức hành nghề công chứng hay chứng thực tại Ủy ban nhân dân cấp xã, nghĩa là có thể lựa chọn chứng thực tại Ủy ban nhân dân cấp xã, có thể dẫn đến tình trạng quá tải khi các giao dịch dồn về chứng thực tại Ủy ban nhân dân cấp xã. Hơn nữa, xét về chuyên môn, cán bộ tại Ủy ban nhân dân cấp xã sẽ có hạn chế hơn so với công chứng viên đã được đào tạo để hành nghề công chứng.

Hai là, việc LDD năm 2013 tiếp tục quy định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng hoặc chứng thực là không phù hợp với quy định của Luật Công chứng 2014 và thực tiễn công chứng, chứng thực hiện nay đối với giao dịch liên quan bất động sản tại các địa phương.

Ba là, pháp luật đất đai đã đặt ra các điều kiện ràng buộc cụ thể để có quyền, để thực hiện quyền và thậm chí cả để nhận quyền sử dụng đất mà các bên trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải tuân thủ.

Thứ tư, theo quy định hiện nay thì khi quyền sử dụng đất đã bị kê biên thì chủ thể sử dụng đất không được quyền đưa quyền sử dụng đất vào giao dịch nhằm tránh sự tẩu tán tài sản, lẫn tránh nghĩa vụ của chủ thể sử dụng đất.

Thứ năm, LDD năm 2013 quy định về việc xây dựng hệ thống thông tin đất đai chứa đựng cơ sở dữ liệu đất đai và song song đó là hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai.

Thứ sáu, về xác định giá đất và phương thức thanh toán trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2.2. Thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế tại tỉnh Bình Dương và Thành phố Hồ Chí Minh

2.2.1. Tình hình giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế trên địa bàn tỉnh Bình Dương và Thành phố Hồ Chí Minh

2.2.2. Những hạn chế thiếu sót từ thực tiễn áp dụng pháp luật tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế

Một là, quy định pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa đầy đủ và phù hợp.

Hai là, nhận thức pháp luật của các chủ thể tham gia quan hệ hợp đồng chuyển nhượng. Khi tham gia xác lập, thực hiện hợp đồng, một hoặc các bên không nhận thức và tìm hiểu đầy đủ các quy định pháp luật có liên quan, vi phạm các điều kiện chuyển quyền hoặc điều kiện có hiệu lực của hợp đồng... dẫn đến khó khăn trong quá trình Tòa án giải quyết tranh chấp

Ba là, ý thức pháp luật của các bên khi tham gia kí kết hợp đồng.

TIỂU KẾT CHƯƠNG 2

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế liên quan đến các quy định pháp luật của nhiều ngành luật khác nhau như BLDS, Luật ĐĐ, Luật KDBDS, Luật Nhà ở... với nhiều nội dung như: Điều kiện thực hiện hợp đồng, các điều khoản trong hợp đồng, hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng, điều kiện, thời điểm có hiệu lực của hợp đồng...

Về cơ bản, quy định pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế đã ngày càng hoàn thiện trong những năm gần đây qua việc sửa đổi, bổ sung các quy định pháp luật có liên quan nhưng vẫn còn một số hạn chế trong quy định liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế vẫn chưa được giải quyết, cụ thể như sau:

Thứ nhất, quy định pháp luật hiện hành vẫn còn thiếu một số nội dung, chồng chéo, lại nằm rải rác trong nhiều văn bản quy phạm pháp luật trong hệ thống pháp luật hiện hành.

Thứ hai, thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn chưa rõ ràng và thống nhất.

Thứ ba, quy định về việc công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong Luật Đất đai 2013 vẫn nảy sinh bất cập, có thể gây rắc rối khi triển khai trên thực tế.

Thứ tư, quy định về điều kiện thực hiện hợp đồng đã bỏ sót trường hợp quyền sử dụng đất đang được thế chấp tại tổ chức tín dụng.

Chương 3

ĐỊNH HƯỚNG VÀ MỘT SỐ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT GIỮA CÁC TỔ CHỨC KINH TẾ

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế

3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế

Thứ nhất, bổ sung quy định đối với từng loại hợp đồng về quyền sử dụng đất, trong đó có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế. Đồng thời, để phù hợp với các quy định pháp luật về các loại hợp đồng chuyên ngành, hợp đồng về quyền sử dụng đất nên được quy định trong pháp luật đất đai. Hiện nay, quy định về quyền và nghĩa vụ của chủ thể sử dụng đất trong pháp luật đất đai điều chỉnh về hành vi, ứng xử của chủ thể sử dụng đất trong mối quan hệ quản lý hành chính, khai thác, sử dụng đất và thực hiện các giao dịch. Nhưng khái niệm, nội dung của từng giao dịch lại chưa được pháp luật quy định. Đối với một loại tài sản chịu sự điều chỉnh của nhiều ngành luật như quyền sử dụng đất, việc xây dựng một khung pháp lý hoàn chỉnh đối với từng loại hợp đồng là yếu tố cần thiết để hoạt động áp dụng và thực hiện pháp luật được thông suốt, hiệu quả.

Thứ hai, bổ sung quy định về các thông tin cần thiết của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế. Khi thiết lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi hỏi các chủ thể phải xác định được nội dung của hợp đồng đảm bảo các tiêu chí: i) Điều kiện giao kết của hợp đồng; ii) Đảm bảo khả năng thực hiện của hợp đồng; iii) Thông tin về đối tượng hợp đồng; iv) Phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại; v) Cơ chế giải quyết tranh chấp.

Thứ ba, quy định về quyền và nghĩa vụ các bên.

Thứ tư, quy định thống nhất về thời điểm có hiệu lực đối với các hợp đồng có đối tượng là quyền sử dụng đất, kể cả trong trường hợp có nhà ở thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Nhà ở và bất động sản thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật KDBĐS.

Thứ năm, sửa đổi quy định về việc công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế trong Luật Đất đai 2013.

Thứ sáu, bổ sung quy định về việc quyền sử dụng đất đang được thế chấp tại tổ chức tín dụng không được thực hiện việc chuyển nhượng.

Thứ bảy, LĐĐ năm 2013 quy định về việc xây dựng hệ thống thông tin đất đai chứa đựng cơ sở dữ liệu đất đai và hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai nhưng thực tế vẫn chưa thực hiện được. Do đó, về dài hạn, Bộ Tài nguyên và Môi trường cần có kế hoạch và khẩn trương triển khai xây dựng hệ thống thông tin

đất đai, đưa hệ thống này vào vận hành, khai thác nhằm cung cấp thông tin đất đai cho các cơ quan nhà nước, người sử dụng đất và chủ thể khác có nhu cầu.

Về giá đất và phương thức thanh toán: Cần đổi mới hệ thống tài chính về đất đai để đưa giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong các hợp đồng chuyển nhượng về đúng với giá trị thực; theo quy định tại khoản 1 Điều 16 Luật KDBĐS 2014, việc thanh toán vẫn quy định theo hướng cho phép các bên thỏa thuận trong hợp đồng và tuân thủ quy định của pháp luật về thanh toán. Tuy nhiên, theo tác giả, có thể chấp nhận việc lựa chọn phương thức thanh toán bằng tiền mặt hoặc không bằng tiền mặt qua ngân hàng trong giao dịch quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình, cá nhân với nhau. Nhưng *trong trường hợp tổ chức kinh tế chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận thanh toán thì pháp luật nên quy định bắt buộc thực hiện theo phương thức thanh toán không bằng tiền mặt qua ngân hàng, nhằm góp phần minh bạch hóa thị trường bất động sản.*

3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế

Đây mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai với sự đa dạng về hình thức, phong phú về nội dung đến các chủ sử dụng đất nói chung, tổ chức kinh tế nói riêng nhằm giúp các chủ thể nắm chắc, hiểu rõ các quy định hiện hành liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chính sách quản lý, chính sách thuế về việc chuyển quyền sử dụng đất; những quy định về quyền và nghĩa vụ của chủ thể sử dụng đất khi tham gia giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, làm cho chủ thể sử dụng đất nhận rõ vai trò của pháp luật trong việc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể tham gia giao dịch chuyển quyền sử dụng đất, nhất là trong cơ chế thị trường hiện nay. Thông qua tuyên truyền, phổ biến pháp luật mà các chủ thể sử dụng đất khi thực hiện chuyển quyền sử dụng đất có ý thức tự giác chấp hành các nghĩa vụ mà pháp luật quy định khi thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đúng pháp luật, tránh tình trạng vì trốn tránh nghĩa vụ với nhà nước mà cố tình khai sai nội dung hợp đồng.

TIÊU KẾT CHƯƠNG 3

Cơ sở hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế xuất phát từ nhu cầu cần được sửa đổi, bổ sung của chế định pháp luật này để phù hợp với điều kiện, hoàn cảnh thực tế và định hướng phát triển triển kinh tế, xã hội của đất nước trong giai đoạn sắp tới. Trên cơ sở xác định những hạn chế còn tồn tại trong quy định pháp luật hiện hành cũng như trong thực tiễn giải quyết tranh chấp, cần thực hiện một số giải pháp như sau: Bổ sung quy định đối với từng loại hợp đồng về quyền sử dụng đất, trong đó có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế; Bổ sung *quy định về các thông tin cần thiết của* hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế; Tiếp thu các quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản, dân sự, đất đai, nhà ở, ... để xây dựng khung pháp lý “mẫu” về quyền và nghĩa vụ các bên trong hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất; Quy định thống nhất về thời điểm có hiệu lực đối với các hợp đồng có đối tượng là quyền sử dụng đất, kể cả trong trường hợp có nhà ở thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Nhà ở và bất động sản thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật KDBĐS; Sửa đổi quy định về việc công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

của tổ chức kinh tế trong Luật Đất đai 2013; Bổ sung quy định về việc quyền sử dụng đất đang được thế chấp tại tổ chức tín dụng không được thực hiện việc chuyển nhượng...

KẾT LUẬN

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế liên quan tới nhiều lĩnh vực như giao dịch dân sự, hoạt động kinh doanh thương mại, quản lý đất đai nên được điều chỉnh bởi nhiều văn bản pháp luật khác nhau. Bên cạnh Bộ luật Dân sự, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn được điều chỉnh bằng các luật chuyên ngành như: Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Thương mại, Luật Kinh doanh bất động sản. Trong chế định về hợp đồng thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ý nghĩa khác với các hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất còn lại. Nó đáp ứng nhu cầu tập trung, tích tụ đất đai của nền sản xuất hàng hóa theo cơ chế thị trường. trong đó hàng hóa quyền sử dụng đất được lưu chuyển một cách tự nhiên theo nhu cầu xã hội trên cơ sở sự thỏa thuận bình đẳng giữa các chủ thể, tạo điều kiện thúc đẩy kinh tế phát triển và việc khai thác lợi ích kinh tế của đất đai được hiệu quả hơn.

Về cơ bản, quy định pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế đã ngày càng hoàn thiện trong những năm gần đây qua việc sửa đổi, bổ sung các quy định pháp luật có liên quan nhưng vẫn còn tồn tại một số hạn chế trong quy định liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế, đặc biệt là việc quy định chồng chéo, lại nằm rải rác trong nhiều văn bản quy phạm pháp luật. Trên cơ sở xác định những hạn chế còn tồn tại trong quy định pháp luật hiện hành cũng như trong thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế, tác giả đề xuất một số giải pháp hoàn thiện quy định pháp luật hiện hành nhằm phù hợp với điều kiện, hoàn cảnh thực tế và định hướng phát triển kinh tế, xã hội của đất nước trong giai đoạn sắp tới.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

A. Văn bản pháp luật

1. Bộ luật dân sự năm 2005
 2. Bộ luật dân sự năm 2015
 3. Hiến pháp năm 1980.
 4. Hiến pháp năm 1992.
 5. Hiến pháp 2013.
 6. Luật Đất đai năm 1987.
 7. Luật Đất đai năm 1993.
 8. Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1998.
 9. Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2001.
 10. Luật Đất đai năm 2003.
 11. Luật Đất đai năm 2013.
 12. Luật Hợp tác xã năm 2003.
 13. Luật Hợp tác xã 2012.
 14. Luật Đầu tư năm 2005.
 15. Luật Doanh nghiệp năm 2005.
 16. Luật Nhà ở 2005.
 17. Luật Nhà ở 2014.
 18. Luật Công chứng 2006.
 19. Luật Kinh doanh bất động sản, bản tháng 5/2014.
 20. Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai.
 21. Nghị định 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần.
 22. Pháp lệnh năm 1994 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.
 23. Pháp lệnh năm 1996 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước được giao đất, cho thuê đất.
 24. Thông tư 13/2008/TT-BXD ngày 21/5/2008 - Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014.
- ### B. Sách, luận văn, tạp chí
25. Nguyễn Văn Cường và Nguyễn Minh Hằng (2011), *Giao dịch quyền sử dụng đất vô hiệu – pháp luật và thực tiễn xét xử*, Nxb Thông tin và Truyền thông, Hà Nội.

26. Nguyễn Thị Hồng Nhung (năm 2012), “*Pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản ở Việt Nam*”, Luận án Tiến sĩ, Trường Đại học Luật Hà Nội.

27. Nguyễn Ngọc Anh (2015), “*Chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế theo quy định của Luật đất đai 2013*”, Luận văn thạc sĩ, Khoa luật – Đại học Quốc gia Hà Nội.

28. “Một số vấn đề pháp lý về chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất” (tạp chí nclp.org.vn, phiên bản cũ của Tạp chí nghiên cứu lập pháp điện tử năm 2007).

29. Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh (2018), *Giáo trình Luật đất đai*, Nxb Hồng Đức, Hội Luật gia Việt Nam.

30. Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Báo cáo tổng kết công tác xét xử năm 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021.

31. Tòa án nhân dân Tỉnh Bình Dương, Báo cáo tổng kết công tác xét xử năm 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021.

C. Website

32. <http://www.thuvienphapluat.vn/>

33. <http://www.chinhphu.vn>

34. <http://noichinh.vn>