

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



HỒ MINH TÙNG

**PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP,
QUA THỰC TIỄN TẠI TỈNH BÌNH DƯƠNG**

Ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 8380107

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT KINH TẾ

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2023

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

Người hướng dẫn khoa học: **PGS.TS. Nguyễn Ngọc Kiện**

Phản biện 1:

Phản biện 2:

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

Vào lúc.....giờ.....ngày.....tháng năm.....

Trường Đại học Luật, Đại học Huế

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài	1
2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài	1
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	4
6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn.....	4
7. Kết cấu của luận văn.....	5
CHƯƠNG 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP	5
1.1. Khái quát về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp.....	5
1.1.1. Khái niệm quyền sử dụng đất nông nghiệp.....	5
1.1.2. Khái niệm và đặc điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	7
1.1.2.1. Khái niệm chuyển nhượng quyền sử dụng đất	7
1.1.2.2. Đặc điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất	7
1.1.3. Khái niệm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp.....	7
1.2. Khái quát pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp.....	7
1.2.1. Khái niệm pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp	7
1.2.2. Nội dung pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp.....	8
1.2.2.1. Nhóm quy định về chủ thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp	8
1.2.2.2. Nhóm quy định về hình thức và hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp.....	8
1.2.2.3. Nhóm quy định về đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp	8
1.2.2.4. Nhóm quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp.....	8
1.3. Các yếu tố tác động đến pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp	8
Tiểu kết chương 1	9
CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN TẠI TỈNH BÌNH DƯƠNG	9
2.1. Thực trạng pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp.....	9
2.1.1. Quy định về chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp	9
2.1.2. Quy định về hình thức và hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp	11
2.1.3. Quy định về đối tượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp	11
2.1.4. Quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp.....	14

2.1.4.1. Quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng	14
2.1.4.2. Quyền và nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng	14
2.1.5. Đánh giá thực trạng các quy định của pháp luật Việt Nam về chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp.....	15
2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp tại tỉnh Bình Dương	15
2.2.1. Những kết quả đạt được về thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp tại tỉnh Bình Dương	15
2.2.1.1. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp bị vô hiệu do giả tạo	16
2.2.1.2. Tranh chấp liên quan đến chủ thể xác lập giao dịch là chủ hộ gia đình trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp.....	17
2.2.1.3. Đánh giá chung thực tiễn thực hiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp	17
2.2.2. Những bất cập, tồn tại về thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp tại tỉnh Bình Dương	19
Tiểu kết chương 2.....	20
CHƯƠNG 3. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP	20
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp.....	20
3.1.1. Quan điểm của Đảng và Nhà nước về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp	20
3.1.2. Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp phải phù hợp với chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước	21
3.1.3. Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp phải phù hợp với điều kiện thực tiễn và xu hướng phát triển của kinh tế xã hội.....	21
3.2. Một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp.....	22
3.2.1. Điều chỉnh quy định của pháp luật về quyền của tổ chức kinh tế sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp.....	22
3.2.2. Thực hiện quy định của Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp	22
3.2.3. Tính độc lập của các chủ thể trong quá trình xác định giá đất cụ thể, đặc biệt là phương thức xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá	23
3.2.4. Sửa đổi, bổ sung nguyên tắc định giá đất.....	23
3.3. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp	24
3.3.1. Nhóm giải pháp chung	24
3.3.2. Nhóm giải pháp cho tỉnh Bình Dương	24
Tiểu kết chương 3.....	25
KẾT LUẬN	25
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	27

DANH MỤC CÁC KÝ HIỆU, CHỮ VIẾT TẮT

Chữ viết tắt	Nguyên nghĩa
BLDS	Bộ luật Dân sự
ĐNN	Đất nông nghiệp
HGD	Hộ gia đình
LĐĐ	Luật Đất đai
QSDD	Quyền sử dụng đất
TAND	Tòa án nhân dân
UBND	Ủy ban nhân dân

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

Tuy nhiên, đất đai là vấn đề hết sức phức tạp và nhạy cảm, tác động trực tiếp đến sự ổn định và phát triển của đất nước, đến đời sống của nhân dân. Nhu cầu sử dụng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày càng nhiều đồng thời cũng phát sinh nhiều tranh chấp giữa các bên tham gia vào các quan hệ dân sự, . Thực tiễn xét xử của Tòa án các cấp cũng đã đạt được những kết quả về số lượng, chất lượng án giải quyết. Tuy nhiên, vẫn còn nhiều hạn chế do đây là loại án khó giải quyết, từ việc áp dụng pháp luật, đánh giá chứng cứ... cũng như do tính chất tranh chấp phức tạp của vụ án dẫn đến việc giải quyết còn kéo dài, khó khăn, lúng túng, các quan điểm về đường lối giải quyết tranh chấp vẫn còn trái ngược nhau dẫn đến số lượng án bị hủy, sửa ngày càng nhiều, nhiều vụ bị chậm trễ, kéo dài... Ngoài ra, tình trạng không đảm bảo tính pháp lý của hợp đồng, hợp đồng vô hiệu , ; hợp đồng được giao kết giả tạo, lừa dối, vi phạm điều cấm của pháp luật , trái đạo đức xã hội, hay việc thực hiện giao dịch có tài sản không thuộc quyền sử dụng hợp pháp,. vẫn đang còn tồn tại, là vấn đề bức xúc. Ngăn ngừa, hạn chế, giúp các bên chủ thể khi tham gia giao kết hợp đồng dự liệu những khả năng để hạn chế hợp đồng vô hiệu và bảo vệ quyền lợi của mình, cũng như giải quyết đúng pháp luật, nhanh chóng các tranh chấp là một yêu cầu bức xúc của người dân cũng như các cơ quan nhà nước. Việc nghiên cứu một cách có hệ thống các quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất nông nghiệp, thực trạng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp và việc giải quyết tranh chấp qua thực tiễn xét xử tại tỉnh Bình Dương 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 đất nông nghiệp và xác lập cơ chế giải quyết các tranh chấp thích hợp nhằm nâng cao hiệu quả công tác giải quyết, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng cho đương sự. Vì vậy, tác giả chọn đề tài “*Pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, qua thực tiễn tại tỉnh Bình Dương*” làm đề tài luận văn cao học luật của mình.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Nghiên cứu pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp có thể kể đến một số công trình tiêu biểu:

Thứ nhất, nhóm các công trình nghiên cứu liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp là các luận án, luận văn luật kinh tế, bao gồm:

- Nguyễn Thành Luân (2020), Quyền sử dụng đất nông nghiệp ở Việt Nam – những vấn đề lý luận và thực tiễn, Luận án tiến sĩ luật kinh tế, Trường Đại học Luật Hà Nội. Luận án tập trung phân tích, làm rõ bản chất của các khái niệm về sở hữu toàn dân về đất đai, QSDĐ, QSDĐ nông nghiệp. Phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến QSDĐ nông nghiệp và quá trình ra đời và phát triển của QSDĐ nông nghiệp ở Việt Nam. Phân tích, đánh giá thực trạng các quy định pháp luật và thực tiễn thi hành về QSDĐ nông nghiệp về khách thể, chủ thể và nội dung của quyền. Phân tích làm rõ định hướng hoàn thiện quy định pháp luật và đề xuất các giải pháp sửa đổi, bổ sung quy định pháp luật hiện hành về QSDĐ nông nghiệp và các giải pháp cụ thể nhằm góp phần nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật về QSDĐ nông nghiệp.

- Võ Thanh Bình (2019), Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân từ thực tiễn tỉnh Bình Dương, tỉnh Đồng Nai, Luận văn thạc sĩ luật kinh tế, Học viện Khoa học Xã hội, Viện Hàn lâm Khoa học Xã hội Việt Nam. Luận văn làm sáng tỏ những vấn đề lý luận và thực tiễn (thông qua nghiên cứu thực tiễn tại tỉnh Bình Dương, tỉnh Đồng Nai) về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân. Thông qua việc nghiên cứu này để đưa ra những giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân. Luận văn nghiên cứu và làm rõ những vấn đề lý luận chung về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân. Phân tích được các quy định của pháp luật điều chỉnh về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân. Đánh giá được thực trạng pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình và cá nhân nói chung và thực tiễn hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân tại tỉnh Bình Dương, tỉnh Đồng Nai.

- Phan Thị Ngọc Dung (2017), Chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp theo pháp luật Việt Nam, Luận văn thạc sĩ luật kinh tế, Trường Đại học Luật Hà Nội. Luận văn làm rõ một số vấn đề lý luận về chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp trong giao dịch dân sự; nội dung các quy định pháp luật hiện hành, thực tiễn áp dụng các quy định pháp luật ở Việt Nam và đề xuất giải pháp hoàn thiện các quy định của pháp luật, nâng cao hiệu quả sử dụng đất nông nghiệp. Hệ thống hóa cơ sở lý luận về chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp. Nghiên cứu nội dung các quy định của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp theo pháp luật Việt Nam hiện hành. Đề xuất giải pháp hoàn thiện quy định của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ở Việt Nam.

Thứ nhất, nhóm các công trình nghiên cứu liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp là các bài báo, báo cáo, bao gồm:

- Bộ Tài nguyên và Môi trường (2018), Báo cáo tình hình tích tụ, tập trung đất đai cho phát triển nông nghiệp; phương thức, mô hình thực hiện và các giải pháp, Hội nghị toàn quốc thúc đẩy doanh nghiệp đầu tư vào lĩnh vực nông nghiệp, tổ chức tại thành phố Đà Lạt ngày 30/7/2018. Báo cáo này tổng kết tình hình tích tụ, tập trung đất đai cho phát triển nông nghiệp trong thời gian qua trên cơ sở thực hiện đường lối, chính sách của Đảng và pháp luật đất đai với nhiều giải pháp như “đồn điền, đổi thửa”,

thuê đất nông nghiệp của người đang sử dụng đất, liên kết, hợp tác người sử dụng đất... đã giảm bớt được tình trạng manh mún ruộng đất và góp phần tích tụ, tập trung đất nông nghiệp trên thực tế. Báo cáo nhấn mạnh cần phải tiếp tục thực hiện tích cực, tập trung đất đai trong thời gian tới trên cơ sở sửa đổi các quy định của Luật Đất đai năm 2013 về chuyển đổi QSDĐ nông nghiệp, đơn giản hoá thủ tục đăng ký biến động đất đai, hoàn thiện quy định về hạn mức nhận chuyển nhượng QSDĐ nông nghiệp...

- Trần Quang Huy (2017), Khái niệm, phân loại nhóm đất nông nghiệp và chủ thể sử dụng đất nông nghiệp, Tạp chí Luật học, số 03/2017. Bài viết này tập trung làm rõ các quy định của Luật Đất đai năm 2013 về khái niệm đất nông nghiệp, việc phân loại nhóm đất nông nghiệp và các chủ thể sử dụng đất nông nghiệp gồm cá nhân, HGĐ, tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Trong bài viết, tác giả đã khẳng định sự phù hợp của các quy định pháp này đối với thực tiễn và đề hoàn thiện quy định của Luật Đất đai năm 2013 về quản lý, sử dụng nhóm đất nông nghiệp cần phải thực hiện giải pháp trọng tâm là giải quyết tình trạng manh mún và tăng cường tích tụ, tập trung đất nông nghiệp.

- Nguyễn Quang Tuyến, Hà Văn Hoà (2016), Cấu trúc sở hữu toàn dân về đất đai và vấn đề giám sát quyền của đại diện chủ sở hữu về đất đai ở Việt Nam, Tạp chí Nhà nước và pháp luật, số 06/2016. Bài viết khẳng định cấu trúc thực hiện quyền của đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai ở nước ta có nhiều tầng nấc do thẩm quyền được giao cho nhiều cơ quan nhà nước và điều đó gây ra sự lạm quyền, hối lộ, tham nhũng. Thực trạng giám sát quyền của đại diện chủ sở hữu về đất đai đang tồn tại nhiều bất cập. Để khắc phục các hạn chế này, các tác giả đã đề xuất một số khuyến nghị như tăng số lượng các đại biểu chuyên trách đối với giám sát quyền lực nhà nước; nâng cao năng lực giám sát của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam; đảm bảo quyền tự do ngôn luận của công dân...

Để hoàn thành tốt luận văn, tác giả tham khảo những vấn đề đã được nghiên cứu ở những khía cạnh khác nhau về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp. 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 nông nghiệp nói chung và thực tiễn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp tại tỉnh Bình Dương. Luận văn được xây dựng trên cơ sở nghiên cứu của bản thân kết hợp tham khảo thông tin tại các nguồn sách, báo, thông tin trên mạng internet.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Nghiên cứu lý luận và thực tiễn để làm cơ sở đề xuất các phương hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp từ thực tiễn tại tỉnh Bình Dương.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

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

Một là, nghiên cứu một số vấn đề lý luận pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp.

Hai là, nghiên cứu thực trạng pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp tại tỉnh Bình Dương; trên cơ sở đó chỉ ra một số vướng mắc của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp tại tỉnh Bình Dương;

Ba là, nghiên cứu thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp từ thực tiễn tại tỉnh Bình Dương

Bốn là, nêu các giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp tại tỉnh Bình Dương.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Luận văn tập trung nghiên cứu những vấn đề lý luận pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, và thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp tại tỉnh Bình Dương.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Phạm vi nghiên cứu về nội dung: Pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp từ thực tiễn tại tỉnh Bình Dương

Phạm vi về không gian, luận văn nghiên cứu trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

Phạm vi về thời gian, từ năm 2018 – 2022.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận

Luận văn vận dụng cách tiếp cận theo phương pháp luận duy vật biện chứng và duy vật lịch sử; vận dụng quan điểm, đường lối của Đảng và Nhà nước trong quá trình đổi mới kinh tế. Cơ sở phương pháp luận này được sử dụng xuyên suốt để giải quyết các vấn đề nghiên cứu trên quan điểm phát triển và toàn diện.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Luận văn sử dụng các phương pháp nghiên cứu khoa học cụ thể như:

- Phương pháp phân tích, diễn giải, tổng hợp để nghiên cứu các vấn đề lý luận về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp (chủ yếu sử dụng ở Chương 1). Chương 1 với mục đích làm rõ những vấn đề lý luận và pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, tác giả sử dụng chủ yếu phương pháp phân tích và tổng hợp để đưa ra quan niệm về các vấn đề lý luận của về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp và pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp.

- Phương pháp thống kê so sánh, chứng minh, thống kê để tìm hiểu, đánh giá việc áp dụng pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp (Chủ yếu sử dụng ở Chương 2). Chương 2 với mục đích nghiên cứu thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, thống kê được sử dụng để làm rõ thực trạng pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp từ năm 2018 đến năm 2022. Phương pháp phân tích quy phạm pháp luật Việt Nam được sử dụng để làm rõ các thành quả và hạn chế của thể chế pháp lý cũng như việc thực hiện về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp.

- Phương pháp tổng hợp được sử dụng để đề xuất các định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp tại tỉnh Bình Dương (Chủ yếu sử dụng ở Chương 3). Phương pháp tổng hợp nhằm mục đích đề xuất các phương hướng nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp.

6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn

6.1. Ý nghĩa về lý luận

Thứ nhất, luận văn đưa ra được khái niệm, đặc điểm thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, chủ thể và hình thức thực hiện pháp luật; đặc biệt luận văn đã nêu được vai trò thực hiện pháp luật về hợp đồng

chuyên nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp; phân tích làm rõ nội dung và các điều kiện bảo đảm thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp.

Thứ hai, luận văn nghiên cứu, phân tích, đánh giá một cách hệ thống thực trạng thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ở tỉnh Bình Dương, nêu lên những kết quả đạt được, những hạn chế yếu kém.

6.2. Ý nghĩa về thực tiễn

Thứ ba, luận văn đã đánh giá thực tiễn áp dụng pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Dương. Từ đó, đưa ra đề xuất định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp tại Việt Nam và tỉnh Bình Dương. Do đó, nó có thể được sử dụng để tăng cường kiến thức học tập cho sinh viên và làm tài liệu nghiên cứu tham khảo cho cán bộ quan tâm đến vấn đề hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp.

Kết quả nghiên cứu của đề tài, góp phần giúp các chủ thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp tại tỉnh Bình Dương. Đồng thời là tài liệu tham khảo cho sinh viên, học viên ngành luật kinh tế.

7. Kết cấu của luận văn

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

Chương 1: Một số vấn đề lý luận pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp

Chương 2: Thực trạng pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp và thực tiễn thực hiện tại tỉnh Bình Dương

Chương 3: Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp

CHƯƠNG 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP

1.1. Khái quát về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp

1.1.1. Khái niệm quyền sử dụng đất nông nghiệp

Đất đai là khái niệm chung chỉ tất cả các loại đất. Trong quá trình sử dụng đất, căn cứ vào nhu cầu, mục đích sử dụng đất của các chủ thể cũng như đặc tính tự nhiên vốn có của đất thì đất được phân loại thành các loại đất khác nhau. Tương ứng với mỗi loại đất cụ thể thì pháp luật lại có quy định về chế độ quản lý, sử dụng phù hợp với loại đất đó. Theo quy định tại Điều 10 Luật Đất đai năm 2013 thì toàn bộ quỹ đất của nước ta được phân thành ba loại gồm:

Thứ nhất, nhóm đất nông nghiệp, bao gồm các loại các loại đất sau đây:

- Đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác;
- Đất trồng cây lâu năm;
- Đất rừng sản xuất;
- Đất rừng phòng hộ;
- Đất rừng đặc dụng;
- Đất nuôi trồng thủy sản;
- Đất làm muối;

- đất nông nghiệp khác gồm đất sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt, kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép; đất trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm; đất ươm tạo cây giống, con giống và đất trồng hoa, cây cảnh.

Thứ hai, nhóm đất phi nông nghiệp, bao gồm những loại đất sau đây:

- Đất ở gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị;
- Đất xây dựng trụ sở cơ quan;
- Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh;
- Đất xây dựng công trình sự nghiệp gồm đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp; đất xây dựng cơ sở văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, ngoại giao và công trình sự nghiệp khác;

- Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp gồm đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm;

- Đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm đất giao thông (gồm cảng hàng không, sân bay, cảng đường thủy nội địa, cảng hàng hải, hệ thống đường sắt, hệ thống đường bộ và công trình giao thông khác); thủy lợi; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; đất sinh hoạt cộng đồng, khu vui chơi, giải trí công cộng; đất công trình năng lượng; đất công trình bưu chính, viễn thông; đất chợ; đất bãi thải, xử lý chất thải và đất công trình công cộng khác;

- Đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng;
- Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng;
- Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng;
- Đất phi nông nghiệp khác gồm đất làm nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động trong cơ sở sản xuất; đất xây dựng kho và nhà để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ phục vụ cho sản xuất nông nghiệp và đất xây dựng công trình khác của người sử dụng đất không nhằm mục đích kinh doanh mà công trình đó không gắn liền với đất ở.

Thứ ba, nhóm đất chưa sử dụng, là nhóm chưa xác định mục đích sử dụng. Cần lưu ý, nhóm đất này do UBND cấp xã quản lý hoặc UBND cấp tỉnh quản lý với đất chưa sử dụng tại các đảo chưa có người ở. Nhà nước chưa trao QSDĐ cho các chủ thể nên đối với nhóm đất này là không có QSDĐ.

Từ những nội dung đã phân tích ở trên, có thể hiểu một cách khái quát về QSDĐ nông nghiệp như sau:

Thứ nhất, dưới góc độ chủ quan (nghĩa hẹp), “*QSDĐ nông nghiệp là một loại vật quyền hạn chế, được phát sinh từ vật quyền chính là quyền sở hữu toàn dân về đất đai thông qua việc Nhà nước là đại diện chủ sở hữu trao cho các chủ thể bằng các hình thức giao đất, cho thuê đất, công nhận QSDĐ nông nghiệp hoặc các chủ thể nhận chuyển QSDĐ nông nghiệp. Chủ thể có QSDĐ nông nghiệp được quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt đối với đất nông nghiệp nhưng phải tuân thủ những nghĩa vụ pháp lý nhất định*”.¹

Thứ hai, theo nghĩa khách quan (nghĩa rộng), “*QSDĐ nông nghiệp là một chế định pháp luật bao gồm tổng thể các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành để*

¹ Bộ Lao động - Thương binh và xã hội (2018), *Bản tin cập nhật lực lượng lao động Việt Nam hằng quý*, Số 18 (quý II 2018), tr.03.

*điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh trong quá trình xác lập, thực hiện, chấm dứt của một vật quyền hạn chế được thực hiện trên đất nông nghiệp phát sinh từ vật quyền chính là quyền sở hữu toàn dân về đất đai”.*²

1.1.2. Khái niệm và đặc điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1.1.2.1. Khái niệm chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất là việc Nhà nước công nhận các hành vi tự điều chỉnh đất đai giữa những người sử dụng đất với nhau; theo đó, bên có đất chuyển giao đất cho phía bên kia để nhận một khoản tiền tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng.

Khi tham gia vào quan hệ pháp luật đất đai được nhà nước cho phép sử dụng đất, người sử dụng đất sẽ được thực hiện các quyền của mình theo quy định của pháp luật. Trong đó, việc thực hiện những giao dịch dân sự về quyền sử dụng đất cụ thể là thực hiện quyền năng chuyển nhượng là nội dung quan trọng của chế định về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng khi có giấy chứng nhận QSDĐ. Như vậy, thời điểm người sử dụng đất được thực hiện quyền của mình là thời điểm họ có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1.1.2.2. Đặc điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Thứ nhất, đối tượng chuyển nhượng là một tài sản đặc biệt được biểu hiện dưới dạng “quyền” và không thuộc quyền sở hữu của người chuyển nhượng.

Thứ hai, các quyền chuyển quyền sử dụng đất cụ thể có mục đích khác nhau thì mang bản chất khác nhau.

Thứ ba, trình tự, thủ tục thực hiện các giao dịch tài sản là quyền sử dụng đất được quy định chặt chẽ hơn nhiều so với các trình tự, thủ tục thực hiện giao dịch của các tài sản khác.

1.1.3. Khái niệm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp phải tuân theo các quy định tại Điều 398, Điều 501 và Điều 502 BLDS năm 2015. Theo đó, nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải chứa đựng các nội dung cơ bản như: tên, địa chỉ của các bên; về quyền và nghĩa vụ của các bên; về loại hạng đất, về diện tích, vị trí, ranh giới, tình trạng đất; về thời hạn sử dụng đất của bên chuyển nhượng và thời hạn sử dụng đất còn lại của bên nhận chuyển nhượng; giá chuyển nhượng; phương thức và thời hạn thanh toán; quyền của người thứ ba (nếu có); trách nhiệm của các bên khi vi phạm hợp đồng. Điểm cần lưu ý, đối với quyền và nghĩa vụ của các bên trong quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp về cơ bản pháp luật trao tự do th a thuận và bày tỏ ý chí, nguyện vọng của các bên, tuy nhiên sự th a thuận đó thường tập trung, chú trọng đến việc th a thuận về thời điểm chuyển giao quyền sử dụng đất và chuyển giao tiền, giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán, các thủ tục, giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất và trách nhiệm pháp lý của một trong các bên khi vi phạm..., và thông thường dựa trên cơ sở quyền của bên chuyển nhượng sẽ tương ứng với nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng và ngược lại.

1.2. Khái quát pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp

1.2.1. Khái niệm pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp

Như vậy, pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp là tổng thể các nguyên tắc, quy phạm điều chỉnh quan hệ trong xác lập và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, bao gồm các nhóm quy

² Phạm Thị Thuý (2014), *Pháp luật về bồi thường khi nhà nước thu hồi DNN*, Luận án tiến sỹ luật học, Đại học Luật Hà Nội, tr.78.

định về chủ thể thực hiện hợp đồng; đối tượng của hợp đồng; hình thức và hiệu lực của hợp đồng; quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng.

1.2.2. Nội dung pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp

1.2.2.1. Nhóm quy định về chủ thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp

Trong khi chủ thể của quyền sử dụng đất phi nông nghiệp là tất cả các đối tượng: tổ chức trong nước, hộ gia đình, cá nhân trong nước, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, người Việt Nam định cư ở nước ngoài và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì chủ thể của quyền sử dụng đất nông nghiệp là rất hạn chế.

1.2.2.2. Nhóm quy định về hình thức và hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp

Trong các hoạt động dân sự, kinh tế, thương mại, việc quy định điều kiện về hình thức hợp đồng có ý nghĩa đặc biệt quan trọng trong tố tụng, nó là chứng cứ xác nhận các quan hệ hợp đồng đã, đang tồn tại giữa các bên, nhất là các hợp đồng có giá trị lớn và hợp đồng dài hạn; tạo thói quen thận trọng khi giao kết hợp đồng và tạo ra các chuẩn mực trong giao kết hợp đồng. Thông qua đó, xác định trách nhiệm cũng như bảo vệ quyền và lợi ích của các bên trong giao kết hợp đồng và người thứ ba có liên quan khi có tranh chấp. Trong nhiều trường hợp, việc quy định hình thức hợp đồng còn phục vụ cho việc quản lý nhà nước đối với các giao dịch (đăng ký, công chứng, chứng thực...).

1.2.2.3. Nhóm quy định về đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp

Ghi nhận quyền chuyển nhượng QSDĐ nông nghiệp là một trong những cách thức và biện pháp khai thác và sử dụng đất đai về mặt kinh tế, xã hội một cách linh hoạt và hiệu quả nhất. Thông qua các quyền chuyển nhượng QSDĐ nông nghiệp, giá trị kinh tế của mỗi mảnh đất cụ thể được xác định trên thực tế và QSDĐ nông nghiệp đã thực sự đã trở thành quyền tài sản của mỗi người có QSDĐ nông nghiệp.

1.2.2.4. Nhóm quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một loại trái quyền, là quan hệ đối nhân. Quyền của bên này tương ứng với nghĩa vụ của bên kia và ngược lại. Bên chuyển nhượng là bên có quyền sử dụng đất nông nghiệp. Mục đích của bên chuyển nhượng khi tham gia quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nhằm thu được một khoản tiền tương đương với giá trị quyền sử dụng đất. Khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực theo quy định của pháp luật, bên chuyển nhượng được nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.3. Các yếu tố tác động đến pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp

Thứ nhất, đường lối của Đảng Cộng sản Việt Nam đối với xây dựng, hoàn thiện pháp luật đất đai và phát triển nông nghiệp, nông thôn, nông dân trong giai đoạn hiện nay.

Thứ hai, chế độ SHTD về đất đai

Kể từ khi Hiến pháp năm 1987 được ban hành, chế độ SHTD là chế độ công hữu về đất đai ở nước ta được xác định và duy trì đến hiện nay. Trong điều kiện hiện nay của Việt Nam thì duy trì chế độ SHTD về đất đai là phù hợp về cả phương diện lý luận

và thực tiễn. Sự ảnh hưởng của SHTD về đất đai đối với QSDĐ nói chung và QSDĐ nông nghiệp nói riêng là rất lớn bởi suy cho cùng thì quyền SHTD về đất đai chính là cơ sở kinh tế - pháp lý của QSDĐ.

Thứ ba, vấn đề đảm bảo an ninh lương thực và bảo vệ môi trường

Bảo đảm an ninh lương thực và bảo vệ môi trường là vấn đề nóng bỏng trên phạm vi toàn cầu mà không phải chỉ riêng đối Việt Nam.

Thứ tư, hội nhập quốc tế

Chủ động và tích cực hội nhập quốc tế được xác định là đường lối đối ngoại của Việt Nam hiện nay. Hội nhập quốc tế tạo điều kiện thuận lợi cho việc thu hút đầu tư về vốn, công nghệ, lao động... từ các nước có nền kinh tế phát triển vào nước ta cũng như mở rộng thị trường xuất khẩu các loại hàng hóa ra bên ngoài. Hội nhập quốc tế đòi hỏi hệ thống pháp luật phải có sự hoàn thiện và phù hợp với các điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên như các hiệp định của WTO, ASEAN, APEC...

Tiểu kết chương 1

Xây dựng nền nông nghiệp quy mô hàng hoá, hiện đại, phát triển toàn diện là nhiệm vụ đặc biệt quan trọng để thúc đẩy sự phát triển kinh tế của đất nước trong giai đoạn hiện nay. Ưu thế vượt trội để phát triển nông nghiệp của nước ta là có quỹ ĐNN lớn, thổ nhưỡng đa dạng nhưng chưa được phát huy bởi những vướng mắc, bất cập trong các quy định pháp luật hiện hành về QSDĐ nông nghiệp. Trong chương 1 luận văn nghiên cứu làm rõ các vấn đề cơ bản sau:

Thứ nhất, nghiên cứu làm rõ các khái niệm quyền sử dụng đất nông nghiệp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp.

Thứ hai, làm rõ và khái quát về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp.

Thứ ba, nêu khái quát sự phát triển của các quy định pháp luật đất đai về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp qua các thời kỳ, tạo cơ sở cho sự phân tích, đánh giá quy định pháp luật hiện hành và đề xuất kiến nghị tại Chương 2.

CHƯƠNG 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN TẠI TỈNH BÌNH DƯƠNG

2.1. Thực trạng pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp

2.1.1. Quy định về chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp

Theo quy định mới hiện nay là Luật Đất đai năm 2013, theo quy định tại khoản 29 Điều 3 thì: “*Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Hiểu theo quy định trên tại Luật Đất đai 2013 thì hộ gia đình là những thành viên có tên trong hộ khẩu gia đình. Tuy nhiên trên thực tế cũng có trường hợp một số thành viên có tên chung trong hộ khẩu gia đình nhưng họ lại không có họ hàng huyết thống với nhau.

Thứ nhất, về điều kiện chủ thể chuyên nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân. Chủ thể trong quan hệ chuyên nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp là hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho phép sử dụng đất thông qua một trong các hình thức giao đất, cho thuê đất, cho phép nhận chuyển quyền sử dụng đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 5 Luật Đất đai năm 2013 thì hộ gia đình, cá nhân trong nước được coi là người sử dụng đất, nhưng không phải những chủ thể được ghi nhận tại Điều 5 đều có quyền chuyên nhượng và được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thứ hai, bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp cần đáp ứng những điều kiện:

**Đối với hộ gia đình, cá nhân:*

- Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa
- Hộ gia đình, cá nhân không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ, trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng, nếu không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng đó³.

Bên cạnh đó, Điều 192 Luật Đất đai năm 2013 cũng quy định trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp:

- Hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống xen kẽ trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng nhưng chưa có điều kiện chuyển ra khỏi phân khu đó thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất rừng kết hợp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản cho hộ gia đình, cá nhân sinh sống trong phân khu đó.

- Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất ở, đất sản xuất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất sản xuất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ đó.

- Hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số sử dụng đất do Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước thì được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất sau 10 năm, kể từ ngày có quyết định giao đất theo quy định của Chính phủ.

**Đối với tổ chức kinh tế:*

Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp khi có đủ các điều kiện sau đây:

- Có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án;

Mục đích sử dụng đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

- Đối với đất chuyên trồng lúa nước thì phải thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 134 của Luật Đất đai năm 2013.

Như vậy có thể thấy, đối tượng là quyền sử dụng đất nông nghiệp, đất rừng phòng hộ, khu sinh thái, đất được giao theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước... đều được pháp

³ Khoản 3, 4 Điều 191 Luật Đất đai 2013.

luật quy định thuộc những trường hợp bị cấm hoặc hạn chế chuyển nhượng. Quy định này nhằm đảm bảo việc sử dụng đất nông nghiệp trong bối cảnh xác định nông nghiệp là ngành kinh tế quan trọng; đối với các loại đất còn lại xuất phát từ ý nghĩa quan trọng đối với môi trường. Điều này thể hiện sự quan tâm đặc biệt của Nhà nước đối với những loại đất có tính chất đặc biệt quan trọng tới sự phát triển của nền kinh tế - xã hội.

2.1.2. Quy định về hình thức và hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp

Thứ nhất, xuất phát từ tính đặc biệt của hình thức sở hữu. Tài sản là QSDĐ trong giao dịch chuyển nhượng QSDĐ vừa là tài sản thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bên chuyển nhượng, nhưng lại vừa là tài sản quốc gia thuộc quyền sở hữu đại diện của Nhà nước. Vì vậy, sự thỏa thuận giữa các chủ thể tham gia quan hệ chuyển nhượng luôn chịu sự ràng buộc, kiểm soát, giám sát và chi phối bởi Nhà nước với tư cách là chủ sở hữu đại diện đối với tài sản.

Thứ hai, xuất phát từ chính đặc thù của tài sản là QSDĐ, điều không thể phủ nhận là việc xác định điều kiện, cơ sở pháp lý cũng như hiện trạng của QSDĐ khi các chủ thể thiết lập quan hệ chuyển nhượng có độ phức tạp hơn nhiều so với các tài sản thông thường khác, các tài liệu liên quan đến QSDĐ cũng đa dạng, phong phú hơn bao gồm sơ đồ thửa đất, trích lục hồ sơ địa chính, giấy chứng nhận QSDĐ hợp pháp...

Thứ ba, xác lập quan hệ chuyển nhượng QSDĐ thông qua hợp đồng bằng văn bản là cơ sở pháp lý hữu hiệu để bảo vệ quyền và lợi ích cho cả bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Thỏa thuận giao kết bằng hợp đồng bằng văn bản, các bên sẽ có điều kiện để thiết lập các điều khoản một cách chi tiết, đầy đủ và chính xác hơn. Đó là những bằng chứng pháp lý để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho một trong các bên khi có tranh chấp và phi phạm của bên kia.

2.1.3. Quy định về đối tượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp

Thứ nhất, QSDĐ nông nghiệp chuyển nhượng phải thuộc quyền sử dụng hợp pháp của người chuyển nhượng.

Cơ sở để xác định tính hợp pháp về QSDĐ nông nghiệp trong trường hợp này là người sử dụng đất đã có “Giấy chứng nhận QSDĐ”⁴. Tuy nhiên, pháp luật cũng quy định một số trường hợp đặc biệt khác là đối với người thuê th a kế quyền sử dụng đất vẫn được phép thuê th a kế quyền sử dụng đất đối với đất được thuê th a kế dù chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, nhưng đã có đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận đó.

Thứ hai, QSDĐ nông nghiệp chuyển nhượng phải không có tranh chấp Không có tranh chấp được hiểu là tại thời điểm tham gia quan hệ chuyển nhượng, QSDĐ của bên chuyển nhượng không có bất kỳ khiếm khuyết hay bất đồng, mâu thuẫn với chủ thể nào khác.

Thứ ba, QSDĐ nông nghiệp chuyển nhượng không thuộc diện phải kê biên để đảm bảo thi hành án.

Đây cũng là điều kiện cần thiết bởi ngay cả khi QSDĐ đã được xác lập hợp pháp cho một chủ thể và không có tranh chấp với bất kỳ chủ thể nào nhưng lại đang là đối tượng trong một quan hệ khác (QSDĐ phải kê biên để đảm bảo thi hành án) thì nguy cơ sẽ phát sinh tranh chấp là điều tất yếu xảy ra nếu cứ tiếp tục thực hiện quan hệ

⁴ khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013.

chuyên quyền, bởi trong cùng thời điểm, QSDĐ lại được sử dụng cho hai quan hệ phát sinh khác nhau.

Thứ tư, QSDĐ nông nghiệp chuyển nhượng phải còn trong thời hạn được phép sử dụng đất.

Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo quy định của pháp luật về đất đai hiện hành, cụ thể tại điểm c, khoản 1 Điều 5 của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có quy định: “Hộ gia đình sử dụng đất thì ghi "Hộ ông..." hoặc "Hộ bà...", sau đó ghi họ tên, năm sinh, tên và số của giấy tờ nhân thân của chủ hộ gia đình như quy định tại điểm a khoản này; địa chỉ thường trú của hộ gia đình. Trường hợp chủ hộ gia đình không có quyền sử dụng đất chung của hộ gia đình thì ghi người đại diện là thành viên khác của hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình⁵.”

Như vậy, với các quy định nêu trên thì trong hệ thống pháp luật về đất đai trước kia và hiện hành đều không có quy định phải ghi rõ tên của mọi thành viên hộ gia đình trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình. Vì vậy, khi thực hiện các giao dịch hoặc thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến quyền sử dụng đất của hộ gia đình, công chứng viên hoặc cán bộ chứng thực không thể căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định thành viên của hộ gia đình.

Thứ hai, về hạn mức nhận chuyển QSDĐ nông nghiệp

LĐĐ năm 2013 quy định hạn mức nhận chuyển QSDĐ nông nghiệp của HGD, cá nhân là không quá 10 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của HGD, cá nhân đối với mỗi loại đất được giao. Đây là bước tiến mới của LĐĐ năm 2013, khi cho phép hạn mức nhận chuyển QSDĐ nông nghiệp lên đến mức không quá 10 lần hạn mức giao đất. So với quy định cũ tại Nghị quyết số 1126/2007/NQ-UBTVQH11 ngày 21/6/2007 của Ủy ban Thường vụ quốc hội quy định về hạn mức nhận chuyển QSDĐ nông nghiệp của HGD, cá nhân để sử dụng vào mục đích nông nghiệp thì hạn mức nhận chuyển QSDĐ nông nghiệp của cá nhân, HGD đã tăng lên từ 03 đến 05 lần (tùy loại đất và tùy vùng), mở ra khả năng và cơ hội tích tụ ruộng đất để nâng cao trình độ canh tác và hiệu quả kinh tế. Cùng với đó, quy định tại Điều 71 LĐĐ năm 2003 về hạn mức nhận chuyển QSDĐ trước đây do Chính phủ trình Ủy ban Thường vụ Quốc hội quyết định, hiện nay đã được quy định trong LĐĐ năm 2013, và Quốc hội giao cho Chính phủ quy định cụ thể đối với từng vùng và từng thời kỳ, nhằm đảm bảo sự linh hoạt của chính sách tích tụ ruộng đất.

Đến LĐĐ năm 2013, quyền chuyển đổi QSDĐ nông nghiệp trong cùng một xã, phường, thị trấn với HGD, cá nhân khác tiếp tục được ghi nhận. Đồng thời, cơ chế khuyến khích HGD, cá nhân chuyển đổi QSDĐ nông nghiệp đã được luật hoá tại Điều 190 LĐĐ năm 2013 áp dụng cho mọi HGD, cá nhân chuyển đổi QSDĐ nông nghiệp mà không giới hạn áp dụng với HGD, cá nhân tham gia dồn điền đổi thửa như theo quy định tại Điều 102 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về hướng dẫn LĐĐ 2003.

Một là, dồn điền đổi thửa chỉ được thực hiện giữa các HGD, cá nhân có đất nông nghiệp trong cùng xã, phường, thị trấn nên bị giới hạn về phạm vi không gian. Với

⁵ Bộ Tài Nguyên và Môi Trường (2014) *Thông tư quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*, ban hành ngày 19/5/2014, Hà Nội.

trường hợp HGD, cá nhân có nhiều thửa đất nằm trên nhiều xã, phường, thị trấn gần nhau thì không được thực hiện dồn điền đổi thửa. Do đó, dù có triển khai dồn điền đổi thửa trên phạm vi cả nước thì mới chỉ giải quyết một phần tình trạng một HGD, cá nhân có nhiều thửa đất trong cùng một xã, phường, thị trấn. Cùng với đó, diện tích đất nông nghiệp của mỗi HGD, cá nhân vẫn không được tăng lên sau khi dồn điền đổi thửa dẫn đến việc chính sách của Đảng và Nhà nước ta về tích tụ, tập trung đất nông nghiệp là không đạt được kết quả như mong muốn.

Hai là, dồn điền đổi thửa được thực hiện trên cơ sở tự nguyện chuyển đổi QSDĐ nông nghiệp của HGD, cá nhân với nhau. Điều này dẫn đến hệ quả là không phải tất cả HGD, cá nhân có đất nông nghiệp bị manh mún, phân mảnh đều tham gia dồn điền đổi thửa.

Nhìn chung, so với LDD năm 2003, các quy định về giá đất được sửa đổi, bổ sung trong LDD năm 2013 là rõ ràng, cụ thể và bảo đảm lợi ích của người sử dụng đất hơn, cụ thể:

Thứ nhất, nguyên tắc định giá đất và phương pháp định giá đất

Về nguyên tắc định giá đất, theo quy định tại Khoản 1 Điều 112 LDD năm 2013 thì các nguyên tắc định giá đất gồm có:

- Theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá. Đây là nguyên tắc mới được quy định trong LDD năm 2013 nhằm đảm bảo định giá đúng với loại đất theo quy định tại Điều 10 LDD năm 2013 và đúng với mục đích sử dụng đất, tránh xảy ra trường hợp tự ý chuyển mục đích sử dụng đất làm tăng giá đất (như tự ý chuyển từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp).

- Theo thời hạn sử dụng đất. Đây cũng là nguyên tắc mới được quy định trong LDD năm 2013 nhằm xác định giá đất phù hợp với loại đất sử dụng lâu dài và loại đất có thời hạn. Trong đó, với loại đất có thời hạn sử dụng đất thì thời hạn sử dụng đất để định giá là thời hạn sử dụng đất còn lại.

- Phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng, giá trúng đấu giá QSDĐ đối với những nơi có đấu giá QSDĐ hoặc thu nhập từ việc sử dụng đất. Về cơ bản, nguyên tắc này được sửa đổi từ quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 56 LDD năm 2003, cụ thể: *“Sát với giá chuyển nhượng QSDĐ thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường”* nhằm đảm bảo đất được xác định không có sự chênh lệch quá lớn so với giá đất trên thị trường.

- Cùng một thời điểm, các thửa đất liền kề nhau có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự như nhau thì có mức giá như nhau. Nguyên tắc này được sửa đổi từ quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 56 LDD năm 2003: *“Các thửa đất liền kề nhau, có điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, kết cấu hạ tầng như nhau, có cùng mục đích sử dụng hiện tại, cùng mục đích sử dụng theo quy hoạch thì mức giá như nhau”* nhằm đảm bảo định giá đất được tiến hành thống nhất, công bằng.

Thứ ba, bổ sung quy định về bảng giá đất và giá đất cụ thể.

- Về bảng giá đất

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 114 LDD năm 2013 thì căn cứ nguyên tắc, phương pháp định giá đất và khung giá đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua bảng giá đất trước khi ban hành. Bảng giá đất được xây dựng định kỳ 05 năm một lần và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ. Trong thời gian thực hiện bảng giá đất, khi Chính phủ điều chỉnh

khung giá đất hoặc giá đất phổ biến trên thị trường có biến động thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh bảng giá đất cho phù hợp. Trước khi trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua bảng giá đất ít nhất 60 ngày, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh gửi dự thảo bảng giá đất đến cơ quan có chức năng xây dựng khung giá đất xem xét; trường hợp có chênh lệch lớn về giá đất giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định.

Thứ tư, tư vấn xác định giá đất

Tư vấn giá đất là bước tiến của LDD năm 2013 so với LDD năm 2003 để giá đất cụ thể được xác định một cách khách quan, phù hợp hơn với giá đất trên thị trường. Tuy nhiên, đây vẫn chưa phải là một giải pháp thật sự hiệu quả, bởi lẽ theo quy định tại khoản 1 Điều 115 LDD năm 2013 thì tư vấn giá đất chỉ được áp dụng trong một số trường hợp gồm: (i) khi xây dựng, điều chỉnh khung giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền có yêu cầu; ii) khi giải quyết khiếu nại về giá đất theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các bên có liên quan; (iii) khi thực hiện giao dịch dân sự liên quan đến giá đất cụ thể mà các bên có yêu cầu. Đồng thời, tổ chức có chức năng tư vấn giá đất là do cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh thuê mà không được hoạt động một cách độc lập và giá đất tư vấn chỉ là căn cứ để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể mà không có giá trị bắt buộc. Do đó, dù có tư vấn xác định giá đất đi nữa thì giá đất cụ thể là vẫn mang tính áp đặt từ phía cơ quan nhà nước.

2.1.4. Quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp

2.1.4.1. Quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một loại trái quyền, là quan hệ đối nhân. Quyền của bên này tương ứng với nghĩa vụ của bên kia và ngược lại. Bên chuyển nhượng là bên có quyền sử dụng đất nông nghiệp. Mục đích của bên chuyển nhượng khi tham gia quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nhằm thu được một khoản tiền tương đương với giá trị quyền sử dụng đất. Khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực theo quy định của pháp luật, bên chuyển nhượng được nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng chậm trả tiền, bên chuyển nhượng có quyền yêu cầu bên nhận chuyển nhượng trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán. Bên chuyển nhượng có quyền không giao quyền sử dụng đất khi chưa nhận đủ tiền mà không bị coi là vi phạm hợp đồng.

2.1.4.2. Quyền và nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng

Bên nhận chuyển nhượng có quyền nhận giấy tờ và quyền sử dụng đất nông nghiệp theo đúng tình trạng thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng; có quyền yêu cầu bên chuyển nhượng chuyển giao quyền sử dụng đất đúng thời hạn và yêu cầu bên bán hoàn thành thủ tục chuyển nhượng trong thời gian các bên thỏa thuận.

Bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ thanh toán tiền cho bên chuyển nhượng đúng thời hạn và theo phương thức đã thỏa thuận. Bên nhận chuyển nhượng, trên cơ sở tính toán lợi ích thu được từ việc khai thác, sử dụng đất phải trả cho bên chuyển nhượng một khoản tiền tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất đã được hai bên thỏa thuận. Đất nông nghiệp được sử dụng để canh tác, thu hoa lợi. Việc sản xuất nông nghiệp thường theo mùa vụ. Trường hợp quyền sử dụng đất do người thứ ba đang sử

dụng do thuê, mượn để sản xuất nông nghiệp, bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có trách nhiệm đảm bảo quyền lợi của người này.

2.1.5. Đánh giá thực trạng các quy định của pháp luật Việt Nam về chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp

Một là, hạn mức nhận chuyển nhượng. Theo quy định của pháp luật, hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp trồng cây hàng năm của hộ gia đình, cá nhân không quá 30 ha đối với khu vực Đông Nam Bộ và Đồng bằng sông Cửu Long, không quá 20 ha đối với các khu vực còn lại. Quy định này nhằm hạn chế việc tích tụ ruộng đất trong nông nghiệp.

Hai là, hạn chế đối tượng tham gia quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp. Luật Đất đai năm 2013 không cho phép các tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình, cá nhân trừ trường hợp nhận chuyển nhượng để chuyển mục đích sử dụng sang loại đất khác theo quy hoạch được phê duyệt.

Ba là, sự bất bình đẳng giữa các chủ thể tham gia quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp. Đất nông nghiệp là loại đất giao không thu tiền sử dụng đất. Người được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Bốn là, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp từ hộ gia đình cá nhân sang tổ chức làm thay đổi hình thức pháp lý của quyền sử dụng đất.

Năm là, pháp luật chưa quy định về quyền của tổ chức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp khi hết thời hạn sử dụng đất.

Sáu là, chế tài đối với các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trái quy định chưa đủ mạnh, chưa mang tính răn đe. Mặc dù pháp luật quy định các trường hợp sử dụng đất sai mục đích sẽ bị Nhà nước thu hồi đất. Tuy nhiên, trên thực tế, cơ quan Nhà nước rất khó xử lý các trường hợp đã xây dựng nhà ở trên diện tích đất nông nghiệp.

Bảy là, về giá đất. Hiện nay, Nhà nước đang thừa nhận hai loại giá đất: bảng giá đất và giá đất cụ thể. Bảng giá đất là giá đất do UBND cấp tỉnh xây dựng và ban hành (trước khi ban hành trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua) trên cơ sở khung giá đất của Chính phủ. Bảng giá đất áp dụng trong trường hợp tính thuế sử dụng đất, tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai, tính tiền xử phạt phạm hành chính, tính tiền bồi thường khi Nhà nước gây thiệt hại, tính giá trị quyền sử dụng đất để trả cho người tự nguyện trả lại đất. Bảng giá đất được xây dựng định kỳ 05 năm một lần và công bố công khai

2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp tại tỉnh Bình Dương

2.2.1. Những kết quả đạt được về thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp tại tỉnh Bình Dương

Thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp diễn ra rất sôi động. Hậu quả của các tình trạng trên là số vụ tranh chấp ngày càng gia tăng cả về số lượng và chất lượng; trong đó, tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chủ yếu. Việc giải quyết tranh chấp khó khăn do không có hợp đồng chuyển nhượng hoặc hợp đồng có nội dung không phản ánh đúng quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2.2.1.1. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp bị vô hiệu do giả tạo

Trong các giao dịch hiện nay, phổ biến các trường hợp các bên chủ thể thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp nhằm che giấu giao dịch khác hoặc để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ dân sự khác, như: nghĩa vụ trả nợ, nghĩa vụ cầm cố tài sản...

Ví dụ, Vụ án “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp*” bị TAND thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tuyên bố vô hiệu do che giấu giao dịch dân sự khác:

Ngày 11/7/2015, bà Phan Thị Thu H và bà Lê Hồng P có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm), diện tích 500m² thuộc thửa đất số 521 tại xã Đ, Thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Thửa đất đã được UBND Thành phố Dĩ An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03228.QSDĐ/936/20.10.03/QĐUB(H) ngày 27/10/2003 cho bà Lê Hồng P. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho 500m² là 400.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà H đã trả cho bà P số tiền 340.000.000 đồng, còn lại 60.000.000 đồng sẽ trả khi tiến hành đo đạc, lập thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, bà H đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Dĩ An yêu cầu đo đạc, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bà H không liên lạc được với bà P. Bà P đã bỏ đi khỏi địa phương từ ngày 11/7/2016 đến nay. Thực tế số tiền 340.000.000 đồng là tiền bà H cho bà P vay. Hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/7/2015 giữa bà và bà P, yêu cầu bà P trả lại cho bà số tiền 340.000.000 đồng, không yêu cầu bồi thường thiệt hại, không yêu cầu tính lãi suất đối với số tiền trên. Sau khi bà P trả hết số tiền 340.000.000 đồng, bà H sẽ trả lại cho bà P bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) cho bà P.

Ngày 25/9/2017, Tòa án nhân dân Thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương có Bản án số 154/2017/DS-ST chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan thị Thu H như sau:

- Tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Thu H với bà Lê Hồng P được Văn phòng Công chứng Cửu L1, tỉnh Bình Dương công chứng số 6077, quyền số 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/7/2016.

- Buộc bà Lê Hồng P có nghĩa vụ trả cho bà Phan Thị Thu H số tiền 340.000.000 đồng. Thời gian thực hiện khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Phan Thị Thu H trả lại cho bà Lê Hồng P 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 03228.QSDĐ/936/20.10.03/QĐUB(H) do UBND Thành phố Dĩ An cấp ngày 27/10/2003, sau khi bà P trả hết số tiền 340.000.000 đồng cho bà H.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015.

Như vậy, hậu quả pháp lý của giao dịch giả tạo bị tuyên bố là vô hiệu. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong trường hợp này bị tòa án tuyên bố hủy. Bên bán có nghĩa vụ hoàn trả cho bên mua khoản tiền đã nhận. Bên mua có trách nhiệm hoàn trả cho bên bán quyền sử dụng đất và các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, trong thực tế, việc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận khó có thể thực hiện được. Trong ví dụ trên, trường hợp bà Lê Hồng P đã sử dụng số tiền 340.000.000 đồng để thanh toán cho nghĩa vụ khác và không thu hồi được. Bà Lê Hồng P không có khả năng thanh toán và không có tài sản đảm bảo cho việc thực hiện thi hành án. Trong trường hợp này, để đảm bảo quyền lợi của các bên, cho phép công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo nếu các bên đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng.

2.2.1.2. Tranh chấp liên quan đến chủ thể xác lập giao dịch là chủ hộ gia đình trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp

Một trong các chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp là hộ gia đình. Hộ gia đình gồm các thành viên có chung quyền sử dụng đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho chủ hộ. Thực tiễn các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp phổ biến bị vô hiệu do bên chuyển nhượng chỉ xác lập thông qua đại diện hộ gia đình là chủ hộ. Trong khi đó, hiện nay, BLDS năm 2015 chỉ ghi nhận hai chủ thể tham gia giao dịch dân sự là pháp nhân và cá nhân. Hộ gia đình được tham gia giao dịch dân sự với cá nhân các thành viên trong hộ. Theo hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao tại Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 7/4/2017 giải đáp vấn đề nghiệp vụ:

“Khoản 29 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 quy định: “Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất”. Như vậy, khi giải quyết vụ án dân sự mà cần xác định thành viên của hộ gia đình có quyền sử dụng đất cần lưu ý:

i) Thời điểm để xác định hộ gia đình có bao nhiêu thành viên có quyền sử dụng đất là thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất.

ii) Việc xác định ai là thành viên hộ gia đình phải căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp cần thiết, Tòa án có thể yêu cầu Ủy ban nhân dân có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác định thành viên hộ gia đình tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm căn cứ giải quyết vụ án và đưa họ tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan...”

Có thể nói, quy định hướng dẫn này của Tòa án nhân dân tối cao về sự tham gia của chủ thể hộ gia đình phù hợp với quy định của BLDS năm 2015, Luật đất đai năm 2013 và Bộ luật TTDS năm 2015. Từ hướng dẫn này, quá trình giải quyết tranh chấp ở Tòa án các địa phương, rất nhiều các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp xác lập do thiếu thành viên trong hộ gia đình bị tuyên vô hiệu.

2.2.1.3. Đánh giá chung thực tiễn thực hiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp

Thứ nhất, chủ thể tham gia quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp còn hạn chế. Hộ gia đình, cá nhân là chủ thể duy nhất trong quan hệ đất đai được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Thứ hai, thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp kém sôi động.

Phần lớn đất nông nghiệp gắn với hộ sản xuất theo phương thức kinh tế tự cung tự cấp. Trong khi đó, đa số hộ gia đình, cá nhân không đủ vốn để sản xuất. Đó là sự trôi buộc, kìm hãm, cản trở đất nông nghiệp tham gia, vận động có hiệu quả trong cơ chế thị trường.

Thứ ba, tình trạng vi phạm pháp luật trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp diễn ra khá phổ biến, đặc biệt tại khu vực đô thị.

Luật đất đai quy định một số trường hợp không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp (người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp; hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa), nhưng thực tế hiện nay, các đối tượng trên vẫn lén lút nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để khai thác, sử dụng.

**Số lượng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương từ năm 2018 đến năm 2022*

Bảng 2.1. Số lượng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của Hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Bình Dương

Năm	2018	2019	2020	2021	2022
Số lượng	1670	1380	1428	1961	2209

Nguồn: Văn phòng công chứng Vũ Thụy Vy

Việc áp dụng pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa bàn tỉnh Bình Dương ngoài việc tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật để thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tổ chức hành nghề công chứng đưa yêu cầu đối với người yêu cầu công chứng quyền sử dụng đất khác địa bàn tỉnh Bình Dương là phải có giấy xác tình trạng đất đủ điều kiện giao dịch, không tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, đối với đất trồng lúa thì phải có giấy xác nhận trực tiếp sản xuất nông nghiệp tr trường hợp trong hộ khẩu ghi nghề nghiệp làm nông, làm ruộng xuất nông nghiệp. Đối với tổ chức nhận chuyển nhượng là đối nông nghiệp phải có văn bản chấp thuận chủ trương cho phép đầu tư và văn bản th a thuận địa điểm lập dự án đầu tư nơi thực hiện dự án.

Một là, Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nông nghiệp chủ yếu là giấy tờ viết tay, không thực hiện việc công chứng hoặc chứng thực theo quy định

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

Ba là, việc chuyển nhượng QSDĐ nông nghiệp là tài sản chung của vợ chồng nhưng không được một trong hai bên đồng ý.

Bốn là, việc tuyên truyền, phổ biến kiến thức pháp luật về đất đai còn nhiều bất cập, hạn chế, nhiều văn bản pháp luật về đất đai chưa phù hợp với thực tiễn, khi áp dụng phát sinh nhiều vướng mắc. Có thể nói, công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật tại tỉnh Bình Dương được thực hiện thường xuyên trên tất cả các lĩnh vực. Song, công tác tuyên truyền phổ biến các quy định của pháp luật về đất đai, đặc biệt là quy định về Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nông nghiệp vẫn còn nhiều hạn chế dẫn đến người dân không nắm bắt được nên không thực hiện tốt được trong thực tế nên việc tranh chấp vẫn còn phát sinh.

2.2.2. Những bất cập, tồn tại về thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp tại tỉnh Bình Dương

Thứ nhất, bất cập trong quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 về hộ gia đình.

Quy định pháp luật về hộ gia đình – chủ thể sử dụng đất có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn chung chung nên dẫn đến những cách hiểu khác nhau, t đó vận dụng pháp luật còn tùy tiện. T lâu, pháp luật nước ta đã xác định hộ gia đình là một chủ thể trong quan hệ pháp luật dân sự. Theo quy định tại Điều 116 BLDS năm 1995 thì: “Hộ gia đình mà các thành viên có tài sản chung để hoạt động kinh tế chung trong quan hệ sử dụng đất, trong hoạt động sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp và trong một số lĩnh vực sản xuất, kinh doanh khác do pháp luật quy định, là chủ thể trong các quan hệ dân sự đó” [28, Điều 116]. Trước khi ban hành BLDS năm 2015, vấn đề hộ gia đình cũng đã được đưa ra bàn luận khá nhiều nhưng rồi cuối cùng hộ gia đình vẫn tiếp tục được pháp luật công nhận là chủ thể của pháp luật dân sự. Có thể thấy rằng cho đến nay việc công nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình đã được Nhà nước áp dụng khá rộng rãi, hàng loạt giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho hộ gia đình. Bất cập sẽ không phát sinh nếu hộ gia đình chỉ đơn thuần sử dụng phần đất đã được cấp giấy mà không đem giao dịch quyền sử dụng phần đất đó. Khi hộ gia đình đem giao dịch mà cụ thể là việc chuyển nhượng QSDĐ nông nghiệp của mình thì bất cập phát sinh ở chỗ không biết phải căn cứ vào giấy tờ gì để xác định chủ hộ và các thành viên trong hộ gia đình, phạm vi những người có đồng quyền sử dụng đất chung của hộ gia đình. Điều này dẫn đến nhiều khó khăn, vướng mắc cho hộ gia đình trong việc thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp nói riêng.

Những vướng mắc pháp lý nêu trên đối với chủ thể sử dụng đất là hộ gia đình tôi thiết nghĩ đã đến lúc cần phải được khắc phục triệt để, để chúng ta có thể nhận diện rõ ràng hơn về hộ gia đình với tư cách là một chủ thể tham gia quan hệ pháp luật dân sự, đồng thời hộ gia đình cũng có điều kiện thuận lợi hơn trong việc thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mình, tránh được các tranh chấp đáng tiếc phát sinh mà lẽ ra không đáng có.

Thứ hai, bất cập trong quy định của Luật Đất đai năm 2013 về hộ gia đình.

Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất. Có thể nói nội dung quy định trên là một giải pháp hữu hiệu cho Bộ luật Dân sự năm 2015 khi không đưa ra được các tiêu chí để xác định được thành viên của hộ gia đình có quyền sử dụng đất chung. Bởi lẽ, chủ thể của các giao dịch về quyền sử dụng đất phải là những người có quyền sử dụng đất hợp pháp mới có quyền định đoạt số phận pháp lý của quyền sử dụng đất. Thông qua việc xác định quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng giữa các thành viên trong gia đình tại thời điểm được xác lập quyền đối với quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai thì Bộ luật Dân sự năm 2015 sẽ là căn cứ để xác định cách thức để các chủ thể trên tham gia vào các giao dịch một cách trực tiếp hay gián tiếp. Hơn nữa, mẫu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ gia đình thì cần phải ghi cụ thể tên của những người được đứng tên chủ quyền đất bên cạnh việc đã ghi tên của người đại diện. Những giấy chứng nhận đã cấp cho hộ gia đình thì cần được chỉnh sửa theo hướng ghi rõ các cá nhân là thành viên, nghĩa là ghi đủ tên các thành viên của hộ gia đình hoặc ghi một hay một số cá nhân là chủ sử dụng đất thực sự khi có đủ căn

cứ chứng minh nguồn gốc đất đó do cá nhân được chuyển nhượng, chia tách hoặc do th a kế, tặng cho riêng. Với những giấy chứng nhận đang trong quá trình xét, cấp thì chỉ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình khi các thành viên trong hộ sử dụng đất cùng làm đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ, có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã và ghi nhận đầy đủ tên của các thành viên có quyền. Trường hợp đất đã cấp cho hộ gia đình mà một trong các thành viên trong hộ muốn tách ra một thửa riêng bằng văn bản thỏa thuận phân chia quyền sử dụng đất thì diện tích đất còn lại phải xác định rõ thuộc quyền sử dụng của những cá nhân nào trong các thành viên còn lại trong hộ gia đình.

Tiểu kết chương 2

Chương 2 luận văn phân tích thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp tại tỉnh Bình Dương. Phân tích cụ thể các quy định pháp luật theo các nội dung bao gồm chủ thể hợp đồng, đối tượng của hợp đồng, hình thức hợp đồng, quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp. Chương 2 luận văn đánh giá thực trạng pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp. Từ đó làm cơ sở đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp.

CHƯƠNG 3

ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp

3.1.1. Quan điểm của Đảng và Nhà nước về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp

Tại Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XII, Báo cáo chính trị đã xác định như sau:

“Hoàn thiện pháp luật, cơ chế, chính sách và có giải pháp phù hợp tạo điều kiện thuận lợi phát triển bền vững thị trường bất động sản, bảo đảm vận hành thông suốt, hiệu quả. Phát triển mạnh thị trường quyền sử dụng đất, bao gồm cả thị trường sơ cấp và thị trường thứ cấp, nhất là đối với đất nông nghiệp để khuyến khích tích tụ, tập trung ruộng đất. Tập trung thực hiện đồng bộ, hiệu quả các giải pháp phát triển nông nghiệp bền vững, xây dựng nông thôn mới và cải thiện đời sống của nông dân. Đẩy mạnh cơ cấu lại nông nghiệp theo hướng xây dựng nền nông nghiệp công nghệ cao, hàng hóa lớn; tăng cường ứng dụng tiến bộ khoa học, công nghệ, nâng cao chất lượng, hiệu quả và sức cạnh tranh; bảo đảm phát triển bền vững, an ninh lương thực quốc gia và vệ sinh an toàn thực phẩm. Phấn đấu đạt tốc độ tăng trưởng giá trị gia tăng khu vực nông nghiệp bình quân khoảng 2,5 - 3,0%/năm. Khai thác lợi thế của nền nông nghiệp nhiệt đới, tập trung phát triển sản phẩm có lợi thế so sánh, giá trị gia tăng cao, bảo đảm các tiêu chuẩn theo yêu cầu xuất khẩu, có khả năng tham gia hiệu quả vào chuỗi giá trị toàn cầu. Bảo vệ và sử dụng linh hoạt, hiệu quả đất trồng lúa. Khuyến khích tích tụ, tập trung ruộng đất, phát triển các vùng sản xuất quy mô lớn với hình thức đa dạng, phù hợp với quy hoạch và điều kiện của từng vùng, đặc điểm của từng sản phẩm. Coi

bảo vệ và phát triển rừng là một giải pháp quan trọng tạo việc làm và nâng cao thu nhập”.

Thực hiện chủ trương của Đảng, Nhà nước ban hành chính sách, pháp luật để đưa chủ trương của Đảng vào cuộc sống.

Ngày 04/12/1953, Quốc hội nước Việt Nam dân chủ cộng hòa đã thông qua Luật Cải cách ruộng đất nhằm tịch thu ruộng đất để chia cho nhân dân lao động.

Luật Đất đai năm 1993 đánh dấu sự chuyển biến lớn về đất nông nghiệp, từ trạng thái là tư liệu sản xuất đơn thuần, đất nông nghiệp đã trở thành hàng hóa Luật Đất đai năm 1993 đã tách bạch giữa quyền sở hữu và quyền sử dụng đất Nhà nước là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý đất đai trên toàn quốc. Nông dân được giao đất để sử dụng ổn định, lâu dài và được trao 5 quyền sử dụng đất, bao gồm: chuyển nhượng, trao đổi, cho thuê, thừa kế và thế chấp. Thời hạn sử dụng đất là 20 năm đối với đất trồng cây hàng năm và nuôi trồng thủy sản, 50 năm đối với đất trồng cây lâu năm. Sau khi giao đất, các hộ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, Luật này chỉ cho phép người sử dụng đất được chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi không có điều kiện trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên thửa đất của mình (chuyển đi nơi khác, chuyển sang làm nghề khác hoặc không còn khả năng lao động trực tiếp).

Như vậy, quan điểm của Đảng và Nhà nước là tạo điều kiện mở rộng và phát triển thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp thông qua việc tăng thời hạn giao đất cũng như tăng hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp. Tuy nhiên, vẫn hạn chế chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp trong giao dịch dân sự để hạn chế những tác động bất lợi từ tích tụ ruộng đất đến đời sống của phần lớn người nông dân với sinh kế phụ thuộc vào đất đai.

3.1.2. Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp phải phù hợp với chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước

Nghị quyết lần thứ 7, Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XI về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, tạo nền tảng tiền đề đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại. Theo đó, Nghị quyết cũng nêu rõ một số yêu kém trong công tác quản lý nhà nước về đất đai còn nhiều hạn chế, nhất là trong quy hoạch sử dụng đất, định giá đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư, các thủ tục hành chính về đất đai.⁶

3.1.3. Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp phải phù hợp với điều kiện thực tiễn và xu hướng phát triển của kinh tế xã hội

Đất đai là loại tài sản đặc biệt cho nên quyền sử dụng đất cũng là quyền tài sản đặc biệt, một khi nhu cầu sử dụng đất tăng cao thì giá trị quyền sử dụng đất cũng tăng theo. Trong quyền sử dụng đất, người sử dụng đất có các quyền như chuyển đổi, tặng cho, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thế chấp, bảo lãnh, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất của mình. Trong đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một trong những hình thức giao dịch được hình thành rất lâu. Cùng với sự phát triển kinh tế xã hội của từng địa phương, hình thức giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất này qua từng thời kỳ cũng đã có nhiều thay đổi theo. Hiện nay, việc chuyển nhượng

⁶ Đảng Cộng sản Việt Nam (2003) *Nghị quyết Trung ương 7 khóa XII về “Tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước”*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.

quyền sử dụng đất đã trở thành hình thức giao dịch sôi động và phổ biến nhất diễn ra trên thị trường, trong giao lưu dân sự và thương mại ở hầu hết các quốc gia trên thế giới. Tuy nhiên, qua thực tiễn thực thi và qua kết quả phân tích cho thấy các quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói chung và đặc biệt là trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân vẫn còn tồn tại những mâu thuẫn, bất cập đặt ra yêu cầu cho việc hoàn thiện pháp luật quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong đó vấn đề đặc biệt cần quan tâm là việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến hộ gia đình.

3.2. Một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp

3.2.1. Điều chỉnh quy định của pháp luật về quyền của tổ chức kinh tế sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp

Thực hiện các chủ trương, chính sách của Đảng, Nhà nước thực hiện giao đất với hình thức không thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân để sản xuất nông nghiệp. Luật Đất đai hiện nay cho phép hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp được thực hiện: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của các hộ gia đình, cá nhân khác được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với hình thức sử dụng đất giống hình thức sử dụng của người chuyển nhượng với thời hạn sử dụng đất còn lại và có đầy đủ các quyền của người chuyển nhượng. Hết thời hạn sử dụng đất, hộ gia đình, cá nhân được tiếp tục giao đất với thời hạn sử dụng 50 năm và được kế tục đầy đủ quyền của người sử dụng đất.

3.2.2. Thực hiện quy định của Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp

Thứ nhất, tăng hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp trong dự thảo Luật Đất đai sửa đổi.

Tại Nghi quyết 18-NQ/TW năm 2022, Ban Chấp hành Trung ương đã xác định một trong những nhiệm vụ và giải pháp nhằm hoàn thiện cơ chế, chính sách về quản lý, sử dụng đất nông nghiệp.

Cụ thể tại tiêu mục 2.7 Mục IV Nghị quyết 18-NQ/TW năm 2022 có nội dung như sau:

Mở rộng đối tượng, hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp phù hợp với đặc điểm, điều kiện của từng vùng, địa phương, với việc chuyển đổi nghề, việc làm, lao động ở nông thôn. Tạo điều kiện thuận lợi để người sử dụng đất nông nghiệp được chuyển đổi mục đích sản xuất cây trồng, vật nuôi, nâng cao hiệu quả sử dụng đất nông nghiệp theo quy hoạch. Tăng cường quản lý chất lượng đất, khắc phục tình trạng thoái hóa, suy giảm chất lượng đất... Theo đó, chủ trương mở rộng hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp đã được Ban Chấp hành Trung ương xác định và chỉ ra như trên. Thực hiện chủ trương này, hiện nay, tại dự thảo Luật Đất đai sửa đổi, các cơ quan có thẩm quyền đã sửa đổi quy định nâng hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân.

3.2.3. Tính độc lập của các chủ thể trong quá trình xác định giá đất cụ thể, đặc biệt là phương thức xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá

Đề giải quyết những bất cập phát sinh từ thực tiễn thì pháp luật hiện hành về giá đất nói chung và giá đất nông nghiệp nói riêng cần phải có những sửa đổi, bổ sung sau đây:

- Sửa đổi quy định “phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường” trong nguyên tắc định giá đất. Trước hết, cần phải thừa nhận quy định “phù hợp với giá đất phổ biến thị trường” là không khả thi, bởi lẽ: *““phù hợp” là từ ngữ hoàn toàn mang tính định tính và không có khả năng trở thành tiêu chí thống nhất để Chính phủ xây dựng khung giá, điều chỉnh giá và UBND cấp tỉnh xây dựng bảng giá đất, giá đất cụ thể. Điều này dẫn đến khả năng tiềm tàng giá đất do Nhà nước quy định sẽ ít nhiều phụ thuộc vào quan điểm của những nhà quản lý”*⁷.

Trường hợp xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá quy định tại khoản 2 Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP đã sửa đổi, bổ sung thì chủ thể đề xuất, xây dựng dự thảo phương án hệ số điều chỉnh là Ủy ban nhân dân cấp huyện. Bởi đây là chủ thể theo dõi sát nhất diễn biến của giá đất tại địa phương, nắm rõ các thông tin liên quan đến thửa đất/ khu đất cần định giá. Khi xây dựng phương án giá đất cụ thể không rơi vào các trường hợp tại khoản 2 Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP đã sửa đổi, bổ sung thì Sở Tài nguyên và Môi trường phải thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất thực hiện, việc lựa chọn các tổ chức tư vấn xác định giá đất trên cơ sở tham vấn ý kiến của các bên liên quan đến việc xác định giá đất. tăng tính độc lập, khách quan trong quá trình xác định giá đất cụ thể đối với tổ chức tư vấn giá đất. Trong quá trình xác định giá đất, kết quả cuối cùng luôn chịu sự chi phối mạnh mẽ của Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND cấp tỉnh. Trường hợp không có tổ chức tư vấn giá đất tham gia vào quá trình định giá thì kết quả cuối cùng hoàn toàn là quan điểm của hai chủ thể này. Trường hợp có sự tham gia của tổ chức tư vấn giá đất thì kết quả của tổ chức này vẫn sẽ phụ thuộc rất lớn vào Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND tỉnh. Tổ chức tư vấn giá đất không có sự độc lập nào trong quá trình này. Vì vậy, việc tiếp tục điều chỉnh pháp luật đất đai theo hướng tăng tính độc lập, khách quan trong quá trình xác định giá đất cụ thể đối với tổ chức tư vấn giá đất là điều rất cần thiết.

3.2.4. Sửa đổi, bổ sung nguyên tắc định giá đất.

Hai nguyên tắc được đề cập ở mục bất cập đã cho thấy những hạn chế, do vậy, việc sửa đổi chúng là điều cần thiết. Một là, sửa đổi nguyên tắc việc định giá đất *“Phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng”* thành *“Phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng, trường hợp không hoặc khó xác định được giá đất phổ biến thì căn cứ vào sự tương đối của giá đất các địa phương lân cận tại thời điểm định giá đất”*. Lý do cho đề xuất này chính là căn cứ vào thực tiễn, xét thấy sẽ có những trường hợp việc xác định giá đất phổ biến là khó khăn khi bản thân khu vực này có thông tin về giá đất khó xác định hoặc việc xác định là không thật sự chính xác.

⁷ Nguyễn Thị Dung (2014), *Về giá đất trong LDD năm 2013*, Tạp chí Luật học, số Đặc san tháng 11/2014, tr.12-20.

3.3. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp

3.3.1. Nhóm giải pháp chung

Thứ nhất, tuyên truyền, phổ biến pháp luật:

Trong những năm gần đây, công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật được chú trọng. Nhiều hội nghị, hội thảo được tổ chức ở nhiều cấp, nhiều ngành nhằm đưa chính sách pháp luật về đất đai đi vào cuộc sống. Tuy nhiên, công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật chưa đi vào chiều sâu, chưa đạt hiệu quả mong muốn. Thực tế hiện nay, việc tuyên truyền, phổ biến pháp luật chủ yếu được thực hiện đối với tổ chức và cá nhân thực hiện quản lý đất đai, chưa đến được người sử dụng đất là các hộ gia đình, cá nhân. Đây là các đối tượng có nhu cầu và cần thiết phải hiểu rõ quy định của pháp luật.

Thứ hai, hoàn thiện công tác quản lý đất đai. Việc hoàn thiện công tác quản lý đất đai phải tiến hành đồng bộ gồm:

- *Hoàn thiện hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia:*

Cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia gồm các thành phần: *Cơ sở dữ liệu về văn bản quy phạm pháp luật về đất đai; cơ sở dữ liệu địa chính; cơ sở dữ liệu điều tra cơ bản về đất đai; cơ sở dữ liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; cơ sở dữ liệu giá đất; cơ sở dữ liệu thống kê, kiểm kê đất đai; cơ sở dữ liệu về thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; cơ sở dữ liệu khác liên quan đến đất đai¹⁰.*

Nhà nước cần tập trung hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai làm cơ sở cho công tác quản lý và sử dụng đất hiệu quả.

- *Tuyển dụng, đào tạo đội ngũ cán bộ, công chức:*

Tại Quyết định số 1892/QĐ-TTg ngày 14/12/2012 của Thủ tướng Chính phủ, phát triển nguồn nhân lực ngành quản lý đất đai đủ về số lượng, bảo đảm về chất lượng, đáp ứng yêu cầu thực hiện các nhiệm vụ quản lý Nhà nước về đất đai là một trong những nội dung quan trọng của Đề án. Đề án đề ra mục tiêu “*đến năm 2020, tỷ lệ cán bộ quản lý đất đai ở Trung ương có trình độ đại học đạt 50%, trong đó 3% - 5% chuyên gia đầu ngành, tỷ lệ cán bộ quản lý đất đai ở địa phương có trình độ đại học trở lên đạt trên 75%*”.

3.3.2. Nhóm giải pháp cho tỉnh Bình Dương

Để việc tuyên truyền, phổ biến pháp luật đạt hiệu quả, cần đổi mới các hình thức tuyên truyền như sau:

Thông qua công tác tiếp công dân, giải quyết khiếu nại, tố cáo của người dân về quản lý, sử dụng đất, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải thích cho nhân dân về quyền và trách nhiệm của người sử dụng đất. Chính quyền địa phương cần tổ chức định kỳ hàng tuần các buổi tư vấn pháp luật đất đai cho nhân dân nhằm nâng cao ý thức trách nhiệm của người dân đối với nguồn tài nguyên quý giá của quốc gia.

Tăng cường tiếp nhận và trả kết quả giải quyết hồ sơ thủ tục hành chính qua dịch vụ bưu chính công ích và dịch vụ công trực tuyến mức độ 3, 4; ban hành Quyết định công bố các thủ tục hành chính được giải quyết theo Hệ thống quản lý chất lượng TCVN ISO 9001:2015; tham mưu sửa đổi Quy chế tiếp nhận và giải quyết thủ tục hành chính tại Bộ phận một cửa, một cửa liên thông và Quy chế tiếp nhận, xử lý và phản hồi phản ánh, kiến nghị qua đường dây nóng.

Tỉnh Bình Dương cần ban hành Kế hoạch ứng dụng công nghệ thông tin ngành TN&MT giai đoạn 2021 - 2025 và Kế hoạch chuyển đổi số tài nguyên và môi trường đến năm 2025, định hướng đến năm 2030 trên địa bàn tỉnh gắn với xây dựng Thành

phổ thông minh Bình Dương; tiếp tục tăng cường công tác bảo mật hệ thống công nghệ thông tin tại các phòng, đơn vị trực thuộc Sở; duy trì và đảm bảo hệ thống công nghệ thông tin hoạt động và vận hành ổn định, liên tục; tiếp tục thực hiện dự án Chính lý tài liệu lưu trữ và Thu thập dữ liệu tài nguyên và môi trường năm 2022.

Tỉnh Bình Dương triển khai thực hiện Kế hoạch kiểm tra chuyên đề về công tác quản lý, sử dụng đất đai và Kế hoạch kiểm tra về tài nguyên nước, khoáng sản, công tác bảo vệ môi trường của các doanh nghiệp năm 2022; đẩy nhanh tiến độ giải quyết các vụ việc đang xử lý và khẩn trương tham mưu ban hành Kết luận kiểm tra theo đúng quy định; tham gia đầy đủ các buổi tiếp dân tại Phòng tiếp dân của UBND tỉnh do lãnh đạo Sở TN&MT ủy nhiệm và tiếp dân tại Sở, xử lý kịp thời các đơn thư khiếu nại và yêu cầu của công dân; đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật về lĩnh vực đất đai, bảo vệ môi trường... cho cộng đồng. Tiếp tục triển khai Hội nghị trực tuyến tập huấn Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật; triển khai in ấn các văn bản pháp luật tuyên truyền về bảo vệ môi trường và biến đổi khí hậu; xây dựng kế hoạch quản lý chất lượng môi trường nước mặt và không khí trên địa bàn tỉnh Bình Dương giai đoạn 2024 - 2030; xây dựng tiêu chí môi trường để thực hiện Đề án “Công tác dân vận tham gia xây dựng nếp sống văn hóa - văn minh” trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021 - 2025; trình và xin phê duyệt mạng lưới quan trắc giai đoạn 2021 - 2030.

Tiểu kết chương 3

Trong suốt quá trình hơn 30 năm đổi mới, Việt Nam đang trong thời kỳ hoàn thiện cơ chế kinh tế thị trường có sự quản lý của Nhà nước theo định hướng xã hội chủ nghĩa, Đảng ta đã có nhiều chủ trương đổi mới trong cải cách ruộng đất, điều chỉnh pháp luật về ruộng đất...Đặc biệt là trong giai đoạn hiện nay thực hiện theo Nghị quyết Trung ương 5, khóa XII về hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Xuất phát từ việc nghiên cứu các vấn đề lý luận và thực tiễn về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp. Luận văn này nghiên cứu và đã đưa ra sự cần thiết cũng như định hướng cơ bản những đề xuất cụ thể mang tính chất tham khảo nhằm hoàn thiện hơn, tác giả cho rằng việc hoàn thiện và nâng cao pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp hiện nay là thật sự cần thiết. Căn cứ thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, Chương 3 luận văn đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật Việt Nam nói chung và tỉnh Bình Dương nói riêng.

KẾT LUẬN

Trong suốt quá trình hơn 30 năm đổi mới, Việt Nam đang trong thời kỳ hoàn thiện cơ chế kinh tế thị trường có sự quản lý của Nhà nước theo định hướng xã hội chủ nghĩa, Đảng ta đã có nhiều chủ trương đổi mới trong cải cách ruộng đất, điều chỉnh

pháp luật về ruộng đất... có thể nói đến là Nghị quyết lần thứ 6, Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XI về tiếp tục đổi mới chính sách đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng tiền đề đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại. Đặc biệt là trong giai đoạn hiện nay thực hiện theo Nghị quyết Trung ương 5, khóa XII về hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Việc nghiên cứu pháp luật về thủ tục chuyển quyền sử dụng đất liên quan đến hộ gia đình là một trong những nội dung quan trọng góp phần vào công cuộc đổi mới và góp phần vào sự nghiệp cải cách hành chính nói chung và ở tỉnh Bình Dương nói riêng. Việc nâng cao vai trò quản lý nhà nước về đất đai bằng pháp luật, bằng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, cải tiến cơ chế, hoàn thiện các chính sách, pháp luật về đất đai để giải quyết hợp lý thị trường bất động sản, tạo môi trường đầu tư thuận lợi sẽ tạo tiền đề vững chắc để khắc phục những tiêu cực, yếu kém trong quản lý, trong sử dụng đất và những yếu tố về lợi ích trong các giao dịch dân sự liên quan đến đất đai.

Chính vì muốn đóng góp một phần công sức của mình vào công cuộc xây dựng và hoàn thiện pháp luật nên tác giả đã nghiên cứu đề tài "*Pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, qua thực tiễn tại tỉnh Bình Dương*" làm luận văn tốt nghiệp cho chương trình cao học của mình. Nội dung của luận văn đã cố gắng làm rõ, phân tích những mục tiêu nghiên cứu đã đặt ra. Luận văn cũng đã khái quát, tổng hợp những vấn đề về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ở Việt Nam nói chung và ở tỉnh Bình Dương nói riêng. Trong đó luận văn tập trung nghiên cứu, đánh giá thực trạng và những bất cập tồn tại về pháp luật chuyên nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp tại tỉnh Bình Dương.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

I. Văn bản pháp luật

1. Luật đất đai năm 1987
2. Luật đất đai năm 1993
3. Luật đất đai năm 2003
4. Luật đất đai năm 2013
5. Quốc hội (1946), Hiến pháp.
6. Quốc hội (1959), Hiến pháp.
7. Quốc hội (1980), Hiến pháp.
8. Quốc hội (1992), Hiến pháp.
9. Quốc hội (2013), Hiến pháp.
10. Luật kinh doanh Bất động sản 2014
11. Chính phủ (2004), Nghị định số 181/2004/NĐ-CP về hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2004.
12. Bộ Luật tố tụng Dân sự 2015
13. Chính phủ (2014), Nghị định số 43/2014/NĐ-CP về hướng dẫn thi hành Luật
14. Chính phủ (2017), Nghị định 01/2017/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 43/2014 hướng dẫn Luật Đất đai năm 2013.
15. Tòa án nhân dân tối cao – Viện kiểm sát nhân dân tối cao – Tổng cục địa chính (1997), Thông tư liên tịch số 02/1997/TTLT/TANDTC – VKSNDTC – TCĐC hướng dẫn về thẩm quyền của Tòa án nhân dân và Ủy ban nhân dân trong việc giải quyết tranh chấp theo khoản 3 Điều 38 Luật đất đai năm 1993.
16. Tòa án nhân dân tối cao – Viện kiểm sát nhân dân tối cao – Tổng cục địa chính (2002), Thông tư liên tịch số 01/2002/TTLT/TANDTC – VKSNDTC – TCĐC hướng dẫn về thẩm quyền của Tòa án nhân dân trong việc giải quyết các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất.

II. Tài liệu tham khảo

1. Án lệ số 04/2016/AL về vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”
2. Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2004), Nghị quyết
3. Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2005), Nghị quyết số 04/2005/NQ-HĐTP, hướng dẫn thi hành một số quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về chứng minh, chứng cứ.
4. Hội đồng thẩm phán TANDTC (2017), Nghị quyết số: 04/2017/NQ-HĐTP của ngày 05 tháng 05 năm 2017 về hướng dẫn một số quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 192 Bộ Luật Tố tụng Dân sự 2015
5. Nguyễn Văn Hiến (2018), Tòa án nhân dân tối cao bài viết “Bản chất của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo pháp luật hiện hành” - đăng trên Tạp chí dân chủ pháp luật ngày 5/7/2018
6. Vũ Thị Hương (2017), Giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ thực tiễn xét xử sơ thẩm tại Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Luận văn thạc sĩ.
7. Đoàn Hồng Nhung, Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội đăng trên Webside trường Đại học Kiểm sát Hà Nội Bài viết “Chế định sở hữu đất đai qua các thời kỳ và giải pháp tăng cường quản lý nhà nước đối với đất đai”

8. Án lệ số 16/2017/AL về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là di sản thừa kế do một trong các đồng thừa kế chuyển nhượng
9. Tạp chí dân chủ và pháp luật Bộ Tư pháp số 12/2010, “Tranh chấp đất đai hay tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.
10. Trường Đại học Luật Hà Nội (2012), Giáo trình Luật đất đai, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội.
11. Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, Giáo trình Luật Đất đai.
12. Tòa án nhân dân Tối cao- công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của hướng dẫn một số vấn đề về nghiệp vụ
13. Đỗ Thị Vân (2015), Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất – thực tiễn xét xử tại Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội, Luận văn thạc sĩ.
14. Vũ Hải Yên (2017), Giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất – thực tiễn xét xử tại Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai, Luận văn thạc sĩ luật học của- Học viện Khoa học Xã hội.
15. Đỗ Văn Đại (2011), Luật hợp đồng Việt Nam, Bản án và bình luận bản án, Nxb Chính trị quốc gia
16. Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2003), Nghị quyết hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình. 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình. đất đai năm 2013.