

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



HOÀNG THỊ THÙY TRANG

**PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP
HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
CÓ YẾU TỐ NƯỚC NGOÀI, THỰC TIỄN XÉT XỬ PHỨC THẨM TẠI
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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: **TS. LÊ RA**

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

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.....	2
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu đề tài.....	3
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu.....	3
6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn.....	3
7. Kết cấu của luận văn.....	4
CHƯƠNG 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CÓ YẾU TỐ NƯỚC NGOÀI.....	5
1.1. Khái quát về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài.....	5
1.1.1. Khái niệm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài.....	5
1.1.2. Đặc điểm của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài.....	6
1.1.3. Khái niệm và đặc điểm tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	6
1.1.4. Khái niệm, đặc điểm giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài.....	7
1.1.5. Ý nghĩa của việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài tại Tòa án nhân dân.....	8
1.2. Nội dung pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài.....	8
1.2.1. Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài.....	8
1.2.2. Các yếu tố ảnh hưởng đến pháp luật và việc thực hiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài.....	9
KẾT LUẬN CHƯƠNG 1.....	9
CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN VỀ TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CÓ YẾU TỐ NƯỚC NGOÀI TẠI TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG .	10
2.1. Thực trạng pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài.....	10
2.1.1. Quy định về các nguyên tắc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài.....	10
2.1.2. Quy định về thẩm quyền, thủ tục giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài.....	10
2.1.3. Quy định về pháp luật dân sự liên quan đến giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	11
2.1.4. Pháp luật đất đai liên quan đến giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....	12

2.2. Thực trạng giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài tại Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.....	12
2.3. Vương mắc pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài.	19
KẾT LUẬN CHƯƠNG 2.....	21
CHƯƠNG 3. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VIỆT NAM VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CÓ YẾU TỐ NƯỚC NGOÀI	22
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài.....	22
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật Việt Nam về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài.....	22
3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài.....	23
KẾT LUẬN CHƯƠNG 3.....	23
KẾT LUẬN	24

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

STT	Chữ cái viết tắt/ký hiệu	Cụm từ đầy đủ
1	BLTTDS	Bộ luật tố tụng dân sự
2	BLDS	Bộ luật dân sự

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Thực trạng tranh chấp về bất động sản nói chung và về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng ở nước ta hiện nay đã và đang là vấn đề phức tạp, ảnh hưởng đến sự phát triển kinh tế đất nước và ổn định xã hội.

Trong bối cảnh hội nhập kinh tế quốc tế sâu rộng như hiện nay, Nhà nước ta đã và đang công nhận các chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài. Tuy nhiên do đây là một dạng giao dịch khá mới và phức tạp đối với thị trường bất động sản và hệ thống pháp luật, do đó hiện nay có rất nhiều tranh chấp xảy ra xung quanh hình thức giao dịch này. Thực tiễn xét xử tại Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho thấy hiện nay các vụ án liên quan đến tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài đang ngày càng nhiều.

Những điều trình bày trên đây chính là lý do của việc chọn đề tài “*Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài, thực tiễn xét xử phúc thẩm tại Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng*” làm luận văn thạc sĩ của học viên.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

- Tác giả PGS.TS Đỗ Văn Đại, Sách chuyên khảo “Giao dịch và giải quyết tranh chấp giao dịch về quyền sử dụng đất”, do Nxb. Lao động xuất bản năm 2016.

- Tác giả Trương Duy Lượng, chuyên khảo “Pháp luật dân sự và thực tiễn xét xử”, do Nxb. Chính trị quốc gia xuất bản năm 2008 và tái bản có sửa chữa, bổ sung năm 2009.

- Tác giả Nguyễn Chiến Thắng, Luận văn thạc sĩ luật học: “Thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án trên địa bàn thành phố Hà Nội”, Trường Đại học quốc gia Hà Nội năm 2012.

- Tác giả Đỗ Thị Vân, Luận văn thạc sĩ luật học: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất - thực tiễn xét xử tại Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội”, Trường Đại học Mở Hà Nội năm 2015.

Trên cơ sở kế thừa kết quả, thành tựu nghiên cứu của các công trình khoa học về vấn đề này đã công bố; Luận văn tiếp tục nghiên cứu, tập hợp và phát triển hệ thống cơ sở lý luận và thực tiễn của giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài nhìn nhận dưới góc độ các quy định của Bộ luật dân sự 2015, Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Luật Đất đai năm 2013.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu:

Trên cơ sở làm rõ những vấn đề lý luận, luận văn đề xuất một số giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu:

Để đạt được mục đích nêu trên, luận văn có các nhiệm vụ như sau:

- *Thứ nhất*, làm rõ những vấn đề lý luận liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài như phân tích khái niệm, đặc điểm của loại hợp đồng này.

- *Thứ hai*, phân tích các quy định pháp luật Việt Nam về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài như các yếu tố về chủ thể, khách thể, điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, quyền và nghĩa vụ của các bên khi thực hiện hợp đồng, các phương thức giải quyết tranh chấp bằng pháp luật Việt Nam.

- *Thứ ba*, xen kẽ trong các phân tích về pháp luật và thực tiễn về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài, đánh giá thực trạng pháp luật tại Việt Nam, trong đó nêu bật được những bất cập, những điểm không thống nhất trong việc áp dụng các quy định này trong thực tiễn.

- *Thứ tư*, đề xuất phương hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật Việt Nam về vấn đề nêu trên cũng như các kiến nghị cụ thể nhằm cải thiện và nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu đề tài

4.1. Đối tượng nghiên cứu:

Luận văn nghiên cứu các vấn đề lý luận và thực tiễn xoay quanh giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài trong hệ thống pháp luật Việt Nam. Thông qua việc nghiên cứu thực tiễn xét xử tại Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

4.2. Phạm vi nghiên cứu:

Trong khuôn khổ bài luận văn:

- Phạm vi nội dung: nghiên cứu qua các quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài theo phương thức Tòa án cấp xét xử phúc thẩm.

- Phạm vi về không gian: Việt Nam.

- Phạm vi về thời gian: Từ năm 2020-2023.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận:

Để thực hiện được nhiệm vụ và mục đích nghiên cứu, luận án được tiếp cận theo phương pháp nghiên cứu khoa học là chủ nghĩa duy vật biện chứng, chủ nghĩa duy vật lịch sử.

5.2. Phương pháp nghiên cứu:

Phương pháp lịch sử ;

Phương pháp phân tích, tổng hợp;

Phương pháp so sánh luật ;

Phương pháp hệ thống;

6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn

6.1. Ý nghĩa lý luận

Những phân tích, đánh giá trong đề tài mang ý nghĩa lý luận và thực tiễn trong việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài. Đồng thời các giải pháp, khuyến nghị được đề xuất sẽ góp phần hoàn thiện hơn nữa hệ thống pháp luật dân sự và luật đất đai Việt Nam liên quan

đến giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài.

6.2. Ý nghĩa thực tiễn

Luận văn là tài liệu cho việc nghiên cứu, giảng dạy các nội dung liên quan đến giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài và thực tiễn xét xử phúc thẩm.

7. Kết cấu của luận văn

Với những mục tiêu trên đây, luận văn được chia thành 3 chương như sau:

Chương 1: Một số vấn đề lý luận pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài.

Chương 2: Thực trạng pháp luật và thực tiễn về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài tại Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Chương 3: Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật Việt Nam về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài.

CHƯƠNG 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CÓ YẾU TỐ NƯỚC NGOÀI

1.1. Khái quát về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài

1.1.1. Khái niệm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài

Quyền sử dụng đất ở là quyền tài sản gắn với đất ở và là các đối tượng của giao dịch dân sự. Người sử dụng đất ở có quyền chuyển quyền sử dụng đất ở cho người khác theo quy định của pháp luật.

Chuyển nhượng thực chất là hoạt động mua bán tài sản. Bản chất giao dịch và cơ chế giải quyết tranh chấp thì vẫn áp dụng các quy định cơ bản của hợp đồng mua bán tài sản nói chung.

BLDS 2015 không có quy định riêng về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ có quy định về quyền sử dụng đất (Điều 500). Theo đó, tôi xin đề xuất khái niệm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở như sau:

“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở là sự thỏa thuận giữa người sử dụng đất (sau đây gọi là bên chuyển nhượng) và chủ thể khác (sau đây gọi là bên nhận chuyển nhượng), theo đó bên chuyển nhượng chuyển giao đất và quyền sử dụng đất trên thửa đất đai được pháp luật công nhận là đất ở cho bên nhận chuyển nhượng, còn bên nhận chuyển nhượng trả tiền cho bên chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai.”

Tôi xin đưa ra khái niệm về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài như sau:

“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài là sự thỏa thuận giữa người sử dụng đất (sau đây gọi là bên chuyển nhượng) và chủ thể khác (sau đây gọi là bên nhận chuyển nhượng), theo đó, một hoặc các bên là người Việt Nam định cư ở nước ngoài hoặc pháp nhân có yếu tố nước ngoài được

quyền nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Bên chuyển nhượng 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 pháp luật về đất đai”.

1.1.2. Đặc điểm của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài.

Đặc điểm của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói chung:

- Là hợp đồng song vụ.
- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng có đền bù.
- Chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.
- Đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.
- Thời điểm phát sinh hiệu lực của hợp đồng.

Đặc điểm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài: Do có yếu tố nước ngoài trong hợp đồng nên loại hợp đồng này có một số đặc điểm nhận diện riêng như sau:

Thứ nhất: Về đối tượng của hợp đồng.

Quyền sử dụng đất là đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài là đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp.

Thứ hai: Về chủ thể thực hiện hợp đồng.

Như phân tích ở phần trên, chủ thể thực hiện hợp đồng là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, pháp nhân có yếu tố nước ngoài.

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

Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài là sự bất đồng, mâu thuẫn hay xung đột về mặt lợi ích, về quyền và nghĩa vụ giữa các chủ thể tham gia ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất¹.

Bản chất của tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài được biểu hiện thông qua những đặc điểm cơ bản sau đây:

Thứ nhất: Các chủ thể tranh chấp đất đai là chủ thể quản lý và sử dụng đất,

không có quyền sở hữu đối với đất đai.

Thứ hai: Đối tượng của tranh chấp đất đai là quyền quản lý, quyền sử dụng và những lợi ích phát sinh từ quá trình sử dụng đất đai theo quy định của pháp luật.

Thứ ba: Tranh chấp đất đai không chỉ ảnh hưởng đến lợi ích trực tiếp của các bên tham gia tranh chấp, mà còn phát sinh hậu quả xấu về nhiều mặt như: Có thể gây mất ổn định về xã hội, làm mất đoàn kết trong nội bộ nhân dân, gây đình trệ sản xuất, xâm phạm trực tiếp đến lợi ích hợp pháp của các bên tranh chấp.

Thứ tư: Tranh chấp đất đai nói chung và tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng ảnh hưởng đến lợi ích, hoạt động quản lý của Nhà nước.

1.1.4. Khái niệm, đặc điểm giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài.

Khái niệm: *Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài của cơ quan Tòa án là hoạt động của Tòa án nhân dân các cấp nhằm giải quyết những bất đồng, mâu thuẫn giữa các chủ thể tham gia ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các chủ thể khác có liên quan, thông qua đó đảm bảo và khôi phục quyền và lợi ích cho người bị xâm hại, đồng thời truy cứu trách nhiệm pháp lý đối với hành vi vi phạm pháp luật về đất đai.*

Đặc điểm giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài.

Thứ nhất: Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án mang tính quyền lực của nhà nước.

Thứ hai: Tòa án nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền xét xử đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài.

Thứ ba: Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án được tiến hành theo trình tự, thủ tục nghiêm ngặt và chặt chẽ.

Thứ tư: Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đảm bảo quyền tự định đoạt của đương sự.

Thứ năm: Khởi kiện, thụ lý giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất không buộc phải qua hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã.

Thứ sáu: Quyết định của Tòa án về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được bảo đảm thực hiện bằng cưỡng chế Nhà nước.

1.1.5. Ý nghĩa của việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài tại Tòa án nhân dân.

Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án có ý nghĩa đảm bảo chế độ sở hữu đất đai thuộc toàn dân, Nhà nước thực hiện vai trò là người đại diện quản lý cho chủ sở hữu. Thông qua việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án, mà các quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được điều chỉnh phù hợp với lợi ích của Nhà nước, của xã hội của người sử dụng đất, cần giáo dục ý thức pháp luật cho công dân để ngăn ngừa những vi phạm pháp luật khác có thể xảy ra. Với ý nghĩa đó thì việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án là tìm ra cơ sở đúng đắn trên cơ sở pháp luật nhằm giải quyết những bất đồng, mâu thuẫn trong nội bộ nhân dân. Trên cơ sở đó phục hồi các quyền hợp pháp bị xâm hại, đồng thời bắt buộc bên vi phạm phải gánh chịu những hậu quả pháp lý do hành vi của mình gây ra. Đó cũng là công việc có ý nghĩa quan trọng để tăng cường pháp chế trong lĩnh vực giao lưu dân sự và quản lý đất đai.

1.2. Nội dung pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài.

1.2.1. Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài.

Giải quyết các tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài là hoạt động của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhằm giải quyết các mâu thuẫn, bất đồng của hai hay nhiều bên trong quan hệ hợp đồng chuyển nhượng trên cơ sở pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tranh chấp. Luật đất đai năm 2013 đã quy định các tranh chấp đất đai có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong đó có quy định các tranh chấp đất đai có giấy chứng nhận hoặc có một trong các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì do tòa án nhân

dân giải quyết. Việc khởi kiện vụ án dân sự được tòa án giải quyết theo thủ tục tố tụng dân sự. Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hòa giải hoặc tự giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hòa giải ở cơ sở. Nếu hòa giải không thành thì lập biên bản hòa giải không thành và hướng dẫn các bên gửi đơn đến cơ quan có thẩm quyền tiếp theo.

1.2.2. Các yếu tố ảnh hưởng đến pháp luật và việc thực hiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài.

- Thứ nhất: Hoạt động xây dựng pháp luật.
- Thứ hai: Ý thức pháp luật của người áp dụng pháp luật, người bị áp dụng pháp luật, chủ thể có thẩm quyền áp dụng pháp luật và chủ thể bị áp dụng pháp luật.
- Thứ ba: Những điều kiện về kinh tế- xã hội-kỹ thuật

KẾT LUẬN CHƯƠNG 1

Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài thông qua hoạt động xét xử tại Tòa án là giải quyết những bất đồng, mâu thuẫn giữa các chủ thể tham gia ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trên cơ sở đó phục hồi các quyền lợi hợp pháp bị xâm hại, đồng thời truy cứu trách nhiệm pháp lý đối với hành vi vi phạm pháp luật về đất đai. Tòa án với tư cách là cơ quan có quyền tư pháp, nhân danh Nhà nước giải quyết những mâu thuẫn, xung đột giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc bên thứ ba liên quan tới giá trị pháp lý của hợp đồng.

CHƯƠNG 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN VỀ TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CÓ YẾU TỐ NƯỚC NGOÀI TẠI TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

2.1. Thực trạng pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài

2.1.1. Quy định về các nguyên tắc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài.

Thứ nhất: Nguyên tắc đất đai thuộc sở hữu toàn dân do nhà nước thống nhất quản lí

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

Thứ ba: Việc giải quyết tranh chấp đất đai nhằm mục đích ổn định tình hình kinh tế - xã hội, tạo điều kiện cho lao động ở nông thôn có việc làm phù hợp với quá trình chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất và cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa.

Thứ tư: Nguyên tắc tuân thủ pháp luật và công lý.

2.1.2. Quy định về thẩm quyền, thủ tục giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài.

Theo BLTTDS 2015, thẩm quyền giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: thẩm quyền theo vụ việc, thẩm quyền theo cấp tòa án và thẩm quyền theo lãnh thổ.

Thẩm quyền theo vụ việc

Tranh chấp hợp đồng nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước là tranh chấp hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 469 BLTTDS 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Thẩm quyền theo cấp tòa án

Căn cứ điểm a, b khoản 1 Điều 35 BLTTDS 2015 thì thẩm quyền giải quyết tranh chấp hợp đồng nhượng quyền sử dụng đất nói chung thuộc về Tòa

án nhân dân cấp huyện. Tuy nhiên tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đương sự ở nước ngoài hoặc cần phải ủy thác tư pháp cho cơ quan đại diện nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ở nước ngoài, cho Tòa án, cơ quan có thẩm quyền của nước ngoài thì thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp tỉnh.

Thẩm quyền theo lãnh thổ: Căn cứ điểm a, b khoản 1 Điều 39 BLTTDS 2015.

2.1.3. Quy định về pháp luật dân sự liên quan đến giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo BLDS 2015 các quy định về hợp đồng về quyền sử dụng đất có những nội dung cơ bản như sau:

- Điều 500 quy định: Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của Luật đất đai cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất.

- Hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất:

Điều 502 BLDS 2015 quy định: 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.

- Giao kết hợp đồng về quyền sử dụng đất:

Xuất phát từ những nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự, quyền và lợi ích của các bên, khi tham gia giao kết hợp đồng về quyền sử dụng các bên phải thực hiện theo một số nguyên tắc, điều kiện cơ bản được quy định tại Điều 3 Bộ luật dân sự

- Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự: Điều 117 BLDS 2015

- Thời điểm chuyển dịch quyền sử dụng đất: Như đã phân tích trên, theo quy định tại Điều 503 BLDS 2015 và Điều 692 BLDS 2005 thời điểm chuyển dịch quyền sử dụng đất là khi các bên hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

- Nội dung hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất: Để đảm bảo việc thực hiện

hợp đồng thuận lợi và đảm bảo cho quyền lợi của các bên thì nội dung của hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất cần phải tuân thủ một số nội dung cơ bản, từ đó giúp cho các bên thực hiện việc chuyển quyền có hiệu quả.

2.1.4. Pháp luật đất đai liên quan đến giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Người sử dụng đất: Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 Luật đất đai năm 2013 gồm cá nhân, hộ gia đình sử dụng đất, tổ chức trong nước, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này.

- Việc chuyển nhượng đất phải đúng với nguyên tắc sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai

- Những hành vi bị cấm khi chuyển nhượng đất: Theo Điều 12 Luật đất đai năm 2013 những hành vi bị cấm khi chuyển nhượng đất bao gồm: Lấn, chiếm, hủy hoại đất; vi phạm quy hoạch kế hoạch sử dụng đất. Người nhận chuyển nhượng đất không được sử dụng trái mục đích sử dụng đất. Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức đối với hộ gia đình, cá nhân theo quy định. Khi chuyển nhượng đất các bên phải thực hiện nghĩa vụ đăng ký, kê khai với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế chuyển nhượng đất và nghĩa vụ tài chính khác đối với Nhà nước.

- Điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người sử dụng đất: Quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Ngoài các điều kiện cơ bản nêu trên người sử dụng đất khi thực hiện quyền chuyển nhượng phải thực hiện theo các quy định khác như quy định tại Điều 191 Luật đất đai năm 2013.

2.2. Thực trạng giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài tại Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Theo tìm hiểu, trong năm 2022 Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thụ lý 262 vụ án liên quan đến đất đai, trong đó khoảng gần 100 vụ án liên quan đến tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đáng nói, tại các địa phương

đang phát triển mạnh như Đà Nẵng, Khánh Hòa, Huế, tỷ lệ các tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài chiếm tỷ lệ lớn.

Việc phân tích các vấn đề pháp lý xuất hiện trong bản án của Tòa án sẽ giúp cho ta có cách hình dung phần nào về việc áp dụng pháp luật trên thực tế. Qua đó, tác giả đi tìm hiểu nghiên cứu một số vụ án trong các năm 2020, 2021, 2022 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất trên địa bàn các tỉnh miền Trung-Tây Nguyên như sau:

Vụ án thứ nhất: Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn bà Nguyen Anna Ha Thu (Nguyễn Thị Thu Hà): Người gốc Việt Nam, quốc tịch Hoa Kỳ.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu Trang

Theo nội dung Giấy chuyển nhượng ngày 26/11/2001, bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Công Khải, bà Nguyễn Thị Li Na và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Hảo, bà Nguyễn Thị Thu Trang. Hai bên đã thỏa thuận sang nhượng thửa đất diện tích 367,5m² tại tổ dân phố Thuận Hiệp, phường Cam Thuận, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa với giá 70.000.000 đồng. Các bên tranh chấp đều thừa nhận chữ ký của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng là đúng. Điều này phù hợp với lời khai của ông Nguyễn Công Khải là đã ký bán nhà đất cho bà Hảo và bà Trang theo giấy sang nhượng, không tranh chấp gì, giấy chuyển nhượng trên do chính tay ông Khải viết và ký. Như vậy, việc chuyển nhượng đã hoàn thành, hai bên đã giao tiền và nhà đất, bà Hảo và bà Trang đã sử dụng ổn định từ năm 2001, gia đình ông Khải không tranh chấp việc chuyển nhượng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng có giá trị pháp lý.

Ông Khải cũng xác định việc thỏa thuận và ký kết hợp đồng chỉ làm việc với ông Luận, bà Hảo và bà Trang, không biết bà Hà là ai. Đồng thời, bà Hà cũng không có tài liệu chứng cứ chứng minh ông Khải chuyển nhượng nhà đất cho bà Hà. Đồng thời, bà Hà có quốc tịch Hoa Kỳ nên không thuộc đối tượng được nhận chuyển nhượng và không được công nhận quyền sử dụng đất cho bà Hà tại Việt Nam tại thời điểm chuyển nhượng. Đối với số tiền 63.000 USD, trong quá trình

giải quyết vụ án và đối chất tại phiên tòa, bên nguyên đơn không có tài liệu chứng cứ chứng minh có gửi 63.000 USD để mua nhà, đất và số tiền này gửi cho ai nhận? Bên bị đơn cũng không thừa nhận có nhận số tiền trên, đồng thời cũng không thừa nhận việc đứng tên dùm nhà, đất đã mua.

Ngày 02/01/2004, bà Hảo đã chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất nêu trên cho bà Trang với giá 60.000.000 đồng. Tại Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/3/2004, bà Hảo có ghi sang nhượng lại phần diện tích đã mua chung cho bà Trang mà không có nội dung nào thể hiện nhà đất này có liên quan đến bà Nguyễn Anna Ha Thu (bà Nguyễn Thị Thu Hà). Tại phiên tòa, bà Hà cũng thừa nhận chữ ký và tên ghi trong giấy sang nhượng này đúng là của bà Nguyễn Thị Hảo. Điều này chứng minh rằng, bà Hảo đã định đoạt bán phần tài sản mua chung cho bà Trang. Như vậy, bà Trang được quyền sử dụng và định đoạt toàn bộ nhà, đất này. Do đó, bà Trang được quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà theo quy định pháp luật. Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân thành phố Cam Ranh đã thực hiện thủ tục xác minh, lấy ý kiến khu dân cư và cấp sổ khi bà Hảo còn sống và bà Hảo cũng không phản đối gì. Như vậy, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CX 394373, vào sổ cấp GCN CH02535 ngày 10/08/2020 đứng tên ông Nguyễn Minh Hùng và bà Nguyễn Thị Thu Trang đối với nhà đất tại địa chỉ số 249 đường 3/4 (thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ 18), tổ dân phố Thuận Hiệp, phường Cam Thuận, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa là đúng quy định pháp luật.

Phía nguyên đơn có cung cấp Giấy xác nhận tặng cho tài sản nhà và đất ngày 03/02/2020 với nội dung bà Nguyễn Thị Hảo tặng cho tài sản nhà và đất tại đường 3/4, tổ dân phố Thuận Hiệp, phường Cam Thuận, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa cho con gái là bà Anna Nguyễn Thị Thu Hà. Ngoài ra, Giấy xác nhận này còn có nội dung “Tài sản đất và nhà xây dựng là từ tiền của Nguyễn Thị Thu Hà gửi cho vợ chồng tôi vào tháng 01/2020 trước khi con tôi lập gia đình, chồng tôi mua đất từ ông, bà Nguyễn Công Khải. Mục đích: Giúp đỡ gia đình Nguyễn Thị Thu Trang có nơi tạm trú tạm thời và Anna Nguyễn Thị Thu Hà có nơi ở khi

về thăm quê hương và gia đình”. Xét thấy, trong giấy xác nhận này không có sự chứng kiến và không có xác nhận của bà Trang mà chỉ có sự chứng kiến của bà Vũ Thị Hiếu và ông Nguyễn Ngọc Thành nhưng hai người này cũng là người làm chứng cho quyền lợi của bà Hà trong vụ án này, như vậy là không đảm bảo tính khách quan. Bà Trang cũng không thừa nhận sự việc này. Tại thời điểm lập Giấy xác nhận này, bà Hảo đã 90 tuổi, độ tuổi không còn minh mẫn, Giấy xác nhận cũng không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nên xét về mặt pháp lý là không được đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên, thấy rằng, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyen Anna Ha Thu (Nguyễn Thị Thu Hà) về việc đòi tài sản, công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và yêu cầu hủy GCNQSDĐ CX 394373, vào sổ cấp GCN CH02535 ngày 10/08/2020 đứng tên ông Nguyễn Minh Hùng và bà Nguyễn Thị Thu Trang đối với nhà đất tại địa chỉ số 249 đường 3/4 (thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ 18), tổ dân phố Thuận Hiệp, phường Cam Thuận, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa là không có căn cứ. Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa là có căn cứ và đúng với quy định của pháp luật.

Do đó, tại Bản án dân sự phúc thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 27/9/2022, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tuyên: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm:

“Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyen Ana Ha Thu (còn gọi Nguyễn Thị Thu Hà) về việc đòi tài sản, công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và yêu cầu hủy GCNQSDĐ CX 394373, vào sổ cấp GCN CH02535 ngày 10/08/2020 đứng tên ông Nguyễn Minh Hùng và bà Nguyễn Thị Thu Trang đối với nhà đất tại địa chỉ số 249 đường 3/4 (thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ 18), tổ dân phố Thuận Hiệp, phường Cam Thuận, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa (Tài sản nhà đất được mô tả theo sơ đồ bản vẽ)”

Vụ án thứ hai: Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở.

Ông Lê Thành Long thừa nhận nguồn tiền mua nhà đất tranh chấp là do cha ông (Hàng Tri Quang, định cư tại Mỹ) cho. Sau này ông Long tiếp tục nhận tiền

mua nhà đất từ nguồn tiền bên Mỹ gửi về thông qua ông Hàng Phú Minh giao lại, nhưng ông không biết đây là tiền của cha ông hay của anh, chị bên Mỹ gửi về. Còn bà Hàng Tiểu Bình (con ông Quang) cho rằng nguồn tiền mua nhà đất của bà bỏ tiền ra mua, nhưng do bà định cư tại Mỹ nên nhờ ông Lê Thành Long đứng tên trên giấy tờ. Bà Bình cung cấp bản ghi âm có nội dung thể hiện ông Long thừa nhận nhà đất nêu trên thuộc quyền sử dụng và sở hữu của bà Bình. Tại văn bản cung cấp thông tin (do các anh chị em ruột của bà Bình gửi từ Hoa Kỳ về) có nội dung: Chúng tôi xác nhận rằng ngôi nhà K01/11 Trần Tổng là do bà Hàng Tiểu Bình bỏ tiền ra mua. Thời điểm mua nhà là năm 2006, cha chúng tôi là ông Hàng Tri Quang đã 80 tuổi, đã hết tuổi lao động, sống hoàn toàn phụ thuộc vào trợ cấp và chăm sóc từ các con, nên không thể có tiền để mua nhà đất với giá trị lớn tại Việt Nam. Lúc mua nhà do bà Bình là Việt kiều, nên không thể đứng tên nhà đất tại Việt Nam, do đó nhờ ông Lê Thành Long đứng tên thay trên giấy tờ nhà đất. Như vậy, tổng hợp các chứng cứ là các lời khai nêu trên, nội dung ghi âm, biên bản đối chất và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án, có đủ căn cứ để xác định nhà và đất tại K01/11 Trần Tổng là do bà Hàng Tiểu Bình bỏ tiền ra mua nhà nhờ ông Lê Thành Long đứng tên sở hữu. Việc ông Lê Thành Long cho rằng tiền mua nhà đất là của ông Hàng Tri Quang và ông Quang đã cho ông và tại phiên tòa ông Long thay đổi lời khai, cho rằng nguồn tiền mua nhà hoàn toàn là của ông, vì thời điểm đó ông có Công ty xây dựng, có đủ điều kiện kinh tế, nhưng ông Long không cung cấp được chứng cứ để chứng minh, không có người làm chứng và không được những người có liên quan trực tiếp đến việc mua bán nhà xác nhận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Hàng Tiểu Bình là có căn cứ; đồng thời, xác định hiện nay bà Hàng Tiểu Bình vẫn mang quốc tịch Việt Nam, từ đó giao cho Hàng Tiểu Bình được quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại số K01/11 Trần Tổng là đúng quy định tại khoản 1 Điều 8 của Luật Nhà ở năm 2014; khoản 1 Điều 186 của Luật Đất đai năm 2013.

Về công sức bảo quản, giữ gìn làm tăng giá trị nhà đất:

Từ năm 2006 cho đến nay (hơn 16 năm), ông Lê Thành Long là người trực tiếp quản lý và sử dụng ngôi nhà này, do đó Tòa án áp dụng Án lệ số 02/2016/AL

để xem xét công sức của ông Long, từ đó quyết định giao cho bà Bình nhận nhà và đất và xác định ông Long được hưởng 40% giá trị chênh lệch tài sản tăng thêm so với tiền gốc nhận chuyển nhượng ban đầu: cụ thể: Nhà và đất hiện tại có giá trị 4.397.447.000 đồng - 700.000.000 đồng (tiền bà Bình bỏ ra mua nhà đất ban đầu) = 3.697.447.000đ×40%= 1.478.978.800.000 đồng là có căn cứ.

Bản án phúc thẩm số 236/2022/DSPT ngày 14/11/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tuyên giao cho bà Hàng Tiểu Bình được quyền sử dụng thửa đất số B10-122 , tờ bản đồ KT01, diện tích 52,36m², tại địa chỉ K01/11 Trần Tổng, tổ 4, phường V, quận T, thành phố ĐN. Bà Bình có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Buộc ông Lê Thành Long phải giao toàn bộ nhà đất nêu trên cho bà Hàng Tiểu Bình quản lý sử dụng.

Buộc bà Hàng Tiểu Bình phải có nghĩa vụ trích trả cho ông Long số tiền 1.478.978.800 đồng.

Về án phí: Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị về phần án phí, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận kháng nghị, sửa phần án phí: Tại khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án quy định: “Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận...” và khoản 6 quy định: “Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo phần yêu cầu độc lập không được Tòa án chấp nhận. Người có nghĩa vụ đối với yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo phần yêu cầu độc lập được Tòa án chấp nhận. Trong vụ án này, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Britney Binh Hang (Hàng Tiểu Bình) có yêu cầu Tòa án xác định các tài sản bao gồm quyền sử dụng đất và căn nhà tại địa chỉ K01/11 Trần Tổng, phường Vĩnh Trung, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà và giao cho bà được quyền quản lý, sử dụng tài sản này và yêu cầu của bà Hàng Tiểu Bình

chỉ được Tòa án chấp nhận một phần; do đó, theo quy định tại khoản 4, 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, thì bà Hàng Tiểu Bình phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần không được Tòa án chấp nhận là 1.478.978.800 đồng = 36.000.000 đồng + $(3\% \times 678.978.800 \text{ đồng}) = 56.369.364 \text{ đồng}$; ông Lê Thành Long phải chịu phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận là 2.918.468.200 đồng = 72.000.000 đồng + $(2\% \times 918.468.200 \text{ đồng}) = 90.369.364 \text{ đồng}$.

Từ những ví dụ điển hình trên về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài do Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng giải quyết ở giai đoạn phúc thẩm nhận thấy: Trên thực tế khi giao kết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng, bên chủ thể có yếu tố nước ngoài thường không nắm vững các quy định của pháp luật tại thời điểm giao kết, mặt khác do sự tin tưởng với bên còn lại hoặc người thứ ba nên trong quá trình thực hiện hợp đồng phát sinh tranh chấp mà các bên không thể tự giải quyết. Do đó, càng ngày Tòa án nhân dân các cấp thụ lý giải quyết các tranh chấp quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài ngày càng gia tăng. Thông qua nội dung của các vụ án trên, có rất nhiều vấn đề đặt ra, trong đó việc người Việt Nam ở nước ngoài chuyển tiền về cho người ở Việt Nam nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đứng tên hộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tình tiết thường gặp trong các loại tranh chấp dạng này. Tuy nhiên không phải tất cả các trường hợp đều có thể áp dụng Án lệ số 02 để giải quyết. Trong trường hợp không có đủ chứng cứ tài liệu chứng minh nguồn gốc tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là của người Việt Nam ở nước ngoài thì không thể áp dụng nội dung Án lệ để giải quyết vụ án. Ngoài ra, khi áp dụng Án lệ 02 để giải quyết thì Tòa án cần lưu ý về nội dung chia giá trị chênh lệch, phần công sức bảo quản, gìn giữ làm tăng giá trị nhà đất và án phí.

Tuy nhiên, cũng phải thừa nhận rằng tình hình giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng trong những năm vừa qua vừa chậm trễ, vừa không thống nhất. Có nhiều vụ phải

xử đi, xử lại nhiều lần, kéo dài trong nhiều năm, phát sinh khiếu kiện kéo dài và làm giảm lòng tin của người dân với đường lối, chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước.

2.3. Vương mắc pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài.

Thứ nhất: Bất cập trong quy định của Luật Đất đai năm 2013

Quy định tại điểm d khoản 1 Điều 169 Luật đất đai chưa quy định rõ tình huống chuyển đổi chủ thể sử dụng đất từ khoản 2 sang chủ thể sử dụng đất thuộc khoản 6 Điều 5 Luật Đất đai năm 2013.

Thứ hai: Mâu thuẫn giữa Luật Đất đai năm 2013 và Luật Nhà ở năm 2014 trong quy định về các loại giao dịch được thực hiện để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở gắn với nhà ở.

Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 169 Luật Đất đai năm 2013, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở sẽ được *nhận* chuyển quyền sử dụng đất ở thông qua hình thức “mua, thuê mua, nhận thừa kế, nhận tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở hoặc được nhận quyền sử dụng đất ở trong các dự án phát triển nhà ở”. Trong khi đó, theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 10 Luật Nhà ở năm 2014, người Việt Nam định cư ở nước ngoài có thể thực hiện đến mười hai giao dịch về nhà ở, và trong đó có giao dịch *đổi nhà ở* (có thể gắn với đất ở) mà không ràng buộc phải ở trong các dự án phát triển nhà ở.

Tôi cho rằng, việc Luật Đất đai cho phép chuyển, nhưng không cho phép nhận quyền sử dụng đất ở thông qua giao dịch đổi nhà ở ngoài khu vực dự án phát triển nhà ở là không hợp lý và không cần thiết; bởi lẽ, giao dịch đổi nhà về bản chất là giao dịch mua bán nhà, nếu pháp luật đã cho phép thực hiện giao dịch mua bán nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở thì khó thuyết phục và thiếu hợp lý nếu không cho thực hiện giao dịch đổi nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở.

Thứ ba: Bất cập trong quy định pháp luật về đất đai, nhà ở và xây dựng về điều kiện xây dựng nhà ở riêng lẻ.

Theo quy định của Luật Xây dựng năm 2014, để được cấp giấy phép xây dựng nhà ở, chủ đầu tư phải có giấy tờ chứng minh mình có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất dự định đầu tư xây dựng. Một vấn đề đặt ra từ tình huống nêu trên là việc ông A xác lập quyền sử dụng đất ở không gắn với nhà ở trước đây là hợp pháp vào thời điểm xác lập, nhưng hiện nay do thay đổi điều kiện chủ thể sử dụng đất, nên việc người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất ở mà không gắn với nhà ở trên đất đó là không phù hợp với quy định của pháp luật nhà ở và đất đai hiện hành. Như vậy, nếu như ông A quay về Việt Nam hoặc ủy quyền cho người khác sử dụng thửa đất này, và chính ông A hoặc người được ủy quyền nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng, thì cơ quan có thẩm quyền có đồng ý cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ cho ông A hay không?

Thứ tư: Về vấn đề cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình.

Mặc dù quy định của Luật Đất đai đã xác định rõ khái niệm về hộ gia đình sử dụng đất, nhưng trên thực tế việc cơ quan nhà nước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã không làm rõ những nội hàm của hộ gia đình mà vẫn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ. Vì vậy dẫn đến tình trạng tranh chấp có liên quan đến thành viên hộ gia đình, nhất là tình trạng tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; thế chấp quyền sử dụng đất. Trong các tranh chấp hợp đồng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài, nhiều trường hợp xảy ra trên thực tế là người Việt Nam đứng hộ tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài. Nhưng khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân không tìm hiểu kỹ đã cấp cho hộ gia đình, dẫn đến tình trạng khi xảy ra tranh chấp rất khó xử lý, nhiều trường hợp Tòa án không đưa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vào tham gia giải quyết vụ án.

Thứ năm: Về vấn đề diện tích tối thiểu để tách thửa.

Trong quá trình giải quyết, xét xử các vụ án như tranh chấp về thừa kế, tranh chấp chia tài sản chung là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và chia tài sản của vợ chồng đối với nhà đất. Nếu Tòa án áp dụng các quy định về diện tích tối

thiếu tách thửa sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

Thứ sáu: Về việc áp dụng án lệ

Án lệ số 02/2016/AL có hiệu lực hơn 06 năm nhưng cho đến nay việc áp dụng án lệ này vào thực tiễn xét xử vẫn còn bất cập, chưa thống nhất. Việc xem xét công sức đóng góp của người đứng tên hộ có làm tăng giá trị nhà đất hay không đòi hỏi Thẩm phán khi giải quyết vụ án cần phải tiến hành các thủ tục thu thập tài liệu, chứng cứ được quy định tại Điều 97 BLTTDS năm 2015 để chứng minh giá trị tài sản nhà- đất tại thời điểm giao dịch nhà -đất được xác lập và thời điểm xét xử; cụ thể: Chi phí người nhờ đứng tên đã bỏ ra mua nhà- đất là bao nhiêu? Trong thời gian quản lý nhà, đất người đứng tên hộ có đóng góp gì để làm tăng giá trị nhà, đất; chẳng hạn người đứng tên hộ có bỏ tiền ra sửa chữa, tu bổ xây dựng lại nhà, công trình trên đất không? nếu có là bao nhiêu? Đồng thời, tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá trị nhà đất tại thời điểm xét xử để xác định giá trị nhà- đất hiện tại so với thời điểm mua có thay đổi không, nếu có thì thay đổi tăng hay giảm giá trị? Việc thu thập các thông tin, tài liệu chứng cứ nêu trên có giá trị quan trọng và bắt buộc trong quá trình giải quyết tính công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất cho người đứng tên hộ.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 2

Có thể khẳng định rằng, việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hiện nay là loại việc khó khăn, phức tạp nhất và là khâu yếu nhất trong công tác giải quyết các tranh chấp dân sự nói chung của ngành Tòa án nhân dân. Thông qua thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ngành Tòa án nhân dân, để từ đó đánh giá một số sai lầm, vướng mắc trong việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân các cấp của ngành Tòa án trong thời gian qua và nguyên nhân của nó, để qua đó kiến nghị các phương án, giải pháp nâng cao hiệu quả giải quyết các tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân.

CHƯƠNG 3

ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VIỆT NAM VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CÓ YẾU TỐ NƯỚC NGOÀI

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài.

- *Thứ nhất:* Hoàn thiện pháp luật theo hướng pháp điển: Để đảm bảo sự công khai, minh bạch của hệ thống pháp luật, góp phần giúp người dân dễ dàng tiếp cận hơn với các quy định của pháp luật thì cần hoàn thiện pháp luật theo hướng: soạn thảo một văn bản pháp luật mới trên cơ sở rà soát, hệ thống hoá, tập hợp các quy định ở nhiều văn bản quy phạm pháp luật hiện hành vào văn bản đó với sự sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh để phù hợp với thực tiễn về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài.

- *Thứ hai:* Xây dựng, ban hành án lệ:

Nhận thấy, về loại tranh chấp này trên thực tế xảy ra nhiều với nội dung tranh chấp đa dạng, khi giải quyết các tranh chấp này có nhiều vấn đề pháp luật quy định chưa cụ thể. Do đó, khi Tòa án thụ lý và giải quyết vụ án còn gặp nhiều lúng túng, áp dụng pháp luật để giải quyết tranh chấp chưa thống nhất. Vì vậy việc xây dựng và ban hành án lệ liên quan đến giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là rất cần thiết, nhằm giúp cho việc giải quyết vụ án được triệt để, thống nhất.

- *Thứ ba:* Thống nhất các nội dung trong văn bản pháp luật

- *Thứ tư:* Hoàn thiện pháp luật liên quan đến cơ chế phối hợp giữa các cơ quan có thẩm quyền.

3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật Việt Nam về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài

Thứ nhất: Sửa đổi Luật Đất đai theo hướng:

- Cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở gắn với nhà ở ngoài dự án phát triển nhà ở thông qua

giao dịch đôi nhà ở, nghĩa vụ tài chính trong trường hợp này sẽ được xác định tương tự như trường hợp hộ gia đình, cá nhân trong nước thực hiện giao dịch mua bán nhà ở gắn liền với đất ở.

- Công nhận quyền sử dụng đất nói chung, quyền sử dụng đất ở nằm ngoài dự án nhà ở nói riêng cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài trong trường hợp họ đã xác lập quyền sử dụng đất hợp pháp vào thời điểm trước đây.

Thứ hai: xây dựng qui trình thủ tục cụ thể thống nhất và phổ biến công khai tạo điều kiện khuyến khích người dân thực hiện các quyền sử dụng đất của mình.

3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài

Thứ nhất là, về công tác Tòa án, tổ chức bồi dưỡng, tập huấn, nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ của đội ngũ cán bộ tòa án nhân dân, đặc biệt là đội ngũ Thẩm phán.

Thứ hai là, tăng cường giáo dục ý thức pháp luật cho người dân, chú trọng công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật và kiến thức về đất đai nói chung và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng.

Thứ ba là, Về cơ chế phối hợp

Một là, đối với công tác hướng dẫn áp dụng pháp luật;

Hai là, thành lập Hội đồng Tư vấn giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp tại Ủy ban nhân dân tỉnh, huyện.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 3

Trên đây là những phương hướng mà tôi đưa ra nhằm hoàn thiện những quy định về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Với mong muốn góp thêm một phần nhỏ bé công sức của mình vào việc hoàn thiện pháp luật không chỉ ở lĩnh vực đất đai, giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài mà còn ở các lĩnh vực pháp luật khác có liên quan, đặc biệt là trong bối cảnh Việt Nam đã gia nhập Tổ chức Thương mại thế giới.

KẾT LUẬN

Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất có yếu tố nước ngoài xảy ra là hậu quả của những nguyên nhân nhất định. Nó biểu hiện cụ thể những mâu thuẫn bất đồng về lợi ích kinh tế giữa các chủ thể tham gia quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hiện nay, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài đã diễn ra ở hầu hết các địa phương trong cả nước, không riêng khu vực miền Trung-Tây Nguyên. Tuy mức độ, tính chất và phạm vi khác nhau nhưng nhìn chung tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã gây ra những hậu quả nặng nề ảnh hưởng đến trật tự, an toàn xã hội, tác động không tốt đến tâm lý, tinh thần của các bên, gây nên tình trạng mất ổn định, bất đồng trong nội bộ nhân dân, làm cho những quy định của Luật đất đai, Bộ luật dân sự, Bộ luật tố tụng dân sự cũng như những đường lối chính sách của Nhà nước không được thực hiện một cách triệt để.

Kết quả nghiên cứu của đề tài không những đã luận giải được rõ cơ sở lý luận và cơ sở pháp lý của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài mà còn cho thấy rằng thông qua hoạt động giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, chúng ta phát hiện những điểm thiếu sót hoặc bất cập đòi hỏi phải có sự giải thích hoặc hướng dẫn một cách thấu đáo để tránh sự nhầm lẫn, khó khăn khi áp dụng hoặc áp dụng không thống nhất trong quá trình tố tụng tại Tòa án. Trên cơ sở phân tích, đánh giá việc áp dụng pháp luật trên thực tiễn, luận văn đã đưa ra phương hướng nhằm hoàn thiện những quy định về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài, đồng thời đưa ra các giải pháp nhằm nâng cao chất lượng xét xử về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yếu tố nước ngoài của Tòa án nhân dân nói chung và tại Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nói riêng.

Pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cần phải tiếp tục được nghiên cứu để có những bổ sung, sửa đổi cho phù hợp hơn, đáp ứng đòi hỏi của tình hình thực tiễn hiện nay. Bên cạnh đó, chúng ta cũng cần phải đẩy mạnh hơn nữa công tác tuyên truyền, phổ biến và giáo dục pháp luật dân sự nói chung và pháp luật về đất đai nói riêng ngày càng đi vào đời sống của nhân dân, thực sự trở thành công cụ hữu hiệu của các đương sự trong việc bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mình.