ĐẠI HỌC HUẾ

TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT

PHAN THỊ HÒA

PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CÓ MỤC ĐÍCH KINH DOANH, QUA THỰC TIỄN TẠI TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

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. TRẦN VĂN HẢI**

Phản biện 1: PGS. TS Nguyễn Duy Phương
Phản biện 2: TS. Hồ Thị Vân Anh

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 7 năm 2023

Trường Đại học Luật, Đại học Huế

MỤC LỤC

PHẦN 1. ĐẶT VẤN ĐỀ 1
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài 1
2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài 2
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu 3
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu 4
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu 4
6. Ý nghĩa của Luận văn 5
7. Kết cấu của Luận văn 5
CHƯƠNG 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT 6
1.1. Khái quát về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 6
1.1.1. Khái niệm quyền sử dụng đất 6
1.1.2. Khái niệm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 6
1.1.3. Đặc điểm của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7
1.2. Khái quát về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 8
1.2.1. Khái niệm tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 8
1.2.2. Đặc điểm tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 8
1.2.3. Phân loại tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 9
1.2.4. Nguyên nhân và hậu quả của tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 10
1.3. Khái quát pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có mục đích kinh doanh bằng Tòa án..... 10
1.3.1. Khái niệm giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có mục đích kinh doanh bằng Tòa án 10
1.3.2. Các nguyên tắc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua hoạt động xét xử tại Tòa án nhân dân 11
1.3.3. Nội dung của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có mục đích kinh doanh bằng Tòa án 11
TIỂU KẾT CHƯƠNG 1 12
CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CÓ MỤC ĐÍCH KINH DOANH TẠI TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG 13
2.1. Thực trạng pháp luật nội dung áp dụng để giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 13
2.1.1. Thực trạng pháp luật dân sự áp dụng để giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 13
2.1.2. Thực trạng pháp luật đất đai áp dụng để giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 13
2.2. Thực trạng pháp luật tố tụng về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 13

2.2.1. Thẩm quyền của Tòa án nhân dân giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 13
2.2.2. Trình tự, thủ tục giải quyết trong chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân 14
2.3. Thực tiễn áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có mục đích kinh doanh tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông 15
2.3.1. Tổng quan về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có mục đích kinh doanh tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông 15
2.3.2. Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện về hình thức 16
2.3.3. Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện về nội dung 16
2.4. Một số hạn chế, vướng mắc phát sinh trong quá trình giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có mục đích kinh doanh tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông 16
2.4.1. Những kết quả đạt được 16
2.4.2. Những vướng mắc, hạn chế 17
TIỂU KẾT CHƯƠNG 2 18
CHƯƠNG 3. ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT NÂNG CAO HIỆU QUẢ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CÓ MỤC ĐÍCH KINH DOANH TẠI TÒA ÁN 19
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 19
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có mục đích kinh doanh 19
3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có mục đích kinh doanh tại Tòa án nhân dân ở tỉnh Đắk Nông 20
TIỂU KẾT CHƯƠNG 3 22
KẾT LUẬN 23

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

BLTTDS	Bộ luật Tố tụng dân sự
GCNQSDĐ	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất
QSDĐ	Quyền sử dụng đất
TAND	Tòa án nhân dân
TANDTC	Tòa án nhân dân tối cao
UBND	Ủy ban nhân dân
VKSNDTC	Viện kiểm sát nhân dân tối cao

PHẦN 1. ĐẶT VẤN ĐỀ

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Đất đai là một phạm trù đặc biệt đối với sự vận hành kinh tế và phát triển xã hội của con người. Theo đó, pháp luật đất đai cũng trở nên phức tạp và gây nhiều tranh cãi trong nền khoa học pháp lý. Cùng với sự phát triển kinh tế, tốc độ đô thị hóa ngày càng mạnh, cùng với việc gia tăng dân số, nhu cầu sử dụng đất ngày càng cao thì thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng diễn ra phức tạp, dẫn đến nhiều tranh chấp phát sinh. Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực, một sự thay đổi không nhỏ trong cơ chế quản lý và sử dụng đất làm phát sinh nhiều vấn đề trong những giao đoạn về sau.

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) vốn là điều kiện cho phép quyền sử dụng đất trở thành một loại hàng hóa đặc biệt lưu thông trên thị trường. Ở nước ta hiện nay thị trường quyền sử dụng đất hoạt động rất lâu ở khu vực thành thị và khu vực nông thôn dưới nhiều hình thức bất chấp có hay không sự điều chỉnh của pháp luật.

Đáp ứng nhu cầu và tính tất yếu của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường, Nhà nước ghi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong pháp luật đất đai nói chung; tạo cơ sở pháp lý cho quá trình chuyển nhượng; có ý nghĩa quan trọng trong vấn đề mở rộng quyền con người sử dụng đất, đồng thời tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước. Mặc dù vậy, bản thân nội dung pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất vẫn còn nhiều bấp cập và hạn chế, điều này bộc lộ rõ trong thực tiễn áp dụng. Quyền sử dụng đất là loại tài sản đặc biệt có giá trị quan trọng trong đời sống xã hội và kinh tế ở Việt Nam. Thêm vào đó, những vấn đề pháp lý liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất rất phức tạp kể cả về lý luận và ứng dụng. Vì thế, việc nghiên cứu các vấn đề pháp lý đảm bảo sự vận hành bình thường, lành mạnh của thị trường bất động sản, chuyển nhượng đất đai và cụ thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở là đòi hỏi cấp thiết của thực tế cuộc sống.

Tỉnh Đắk Nông là tỉnh vùng sâu, vùng xa tuy nhiên những năm gần đây thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất diễn ra phức tạp. Thực tiễn xét xử tại Tòa án nhân dân Đắk Nông đối với tranh chấp này cũng gia tăng. Là một người công tác trong hệ thống Tòa án, học viên nhận thấy, do trình độ nhận thức của người dân địa phương về pháp luật còn hạn chế, khi tham gia giao dịch thường không tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật nên bất lợi khi xảy ra tranh chấp. Bên cạnh việc đã giải quyết thành công một số lượng lớn các vụ tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, chất lượng xét xử ngày càng cao, phần nào bảo vệ được quyền và lợi ích hợp pháp của các tổ chức xã hội và công dân, tuy nhiên công tác giải quyết các tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại tỉnh Đắk Nông đôi khi còn lúng túng, việc đánh giá chứng cứ giữa các cấp Tòa án còn có nhiều quan điểm khác nhau, vẫn còn có những vụ án bị hủy, sửa.

Thực trạng tồn tại nhiều hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bị tuyên vô hiệu với nhiều sai phạm về hình thức, hợp đồng được giao kết giả tạo, lừa dối, thực hiện chuyển nhượng tài sản không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình, giao kết chuyển nhượng QSDĐ vi phạm điều cấm của pháp luật, không thực hiện thủ tục công chứng, chứng thực… xâm phạm tới quyền và lợi ích chính đáng của các bên chủ thể tham gia giao dịch, gây thiệt hại nghiêm trọng đến lợi ích cá nhân, lợi ích xã hội và đặc biệt gây nhiều khó khăn, vướng mắc trong quá trình giải quyết tranh chấp tại Tòa án. Thông qua việc nghiên cứu các vấn đề lý luận cơ bản về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, nghiên cứu đánh giá thực trạng hoạt động xét xử của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông đối với các tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Từ đó, làm cơ sở đánh giá những kết quả đạt được, đồng thời chỉ ra những hạn chế, bất cập của các quy định pháp luật hiện hành về giải quyết tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Chỉ ra những khó khăn, vướng mắc trong thực tiễn thực hiện pháp luật nhằm hoàn thiện pháp luật. Từ những lý do trên đây, tôi chọn đề tài *"Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có mục đích kinh doanh, qua thực tiễn xét xử của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông"* để thực hiện nghiên cứu đề tài cho Luận văn thạc sĩ của mình.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Cho đến nay, có rất nhiều công trình nghiên cứu về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ dưới góc độ khác nhau được công bố, trong đó có một số bài viết, luận văn và sách chuyên khảo như:

Luận văn thạc sĩ *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất- những vấn đề lý luận và thực tiễn"* của Nguyễn Hoài Nam năm 2013 của Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội. Luận văn nghiên cứu những vấn đề lý luận và các quy định của pháp luật hiện hành về giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Phân tích đánh giá những quy định về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ từ đó đưa ra phương hướng, giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và cơ chế áp dụng pháp luật. Luận văn thạc *sĩ "Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ thực tiễn xét xử của tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam"* của Lưu Lan Anh năm 2018 của Viện hàn lâm Khoa học xã hội Việt Nam Học viện khoa học xã hội. Luận văn thạc sĩ "*Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ thực tiễn xét xử của tòa án nhân dân thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai"* của Vũ Hải Yến năm 2017 của Viện hàn lâm Khoa học xã hội Việt Nam Học viện khoa học xã hội. Bên cạnh đó, còn có một số bài viết "*Chế định sỡ hữu đất đai qua các thời kỳ và giải pháp tăng cường quản lý nhà nước đối với đất đai", "Kỹ năng áp dụng pháp luật trong giải quyết tranh chấp đất đai ở Việt Nam"* của tác giả Doãn Hồng Nhung - Khoa luật, Đại học Quốc gia Hà Nội đăng trên Webside trường Đại học Kiểm sát Hà Nội, *"Vướng mắc trong quá trình giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền*

sử dụng đất" của tác giả Võ Thái Sơn - ThS Huỳnh Xuân Tình trên tạp chí Tòa án nhân dân, nêu vướng mắc trong xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực hay vô hiệu do diện tích do diện tích chuyển nhượng nhỏ hơn diện tích tách thửa tối thiểu mà UBND tỉnh quy định; *"Giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm về hình thức theo Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015"* của ThS. Vũ Thị Hồng Yến trên Tạp chí Tòa án số 15/2017; "*Bàn về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có công chứng, chứng thực"* của ThS. Lê Văn Quang trên trang Webside Kiemsat online (kiemsat.vn), bài viết đã nêu và phân tích những vướng mắc, bất cập trong thực tiễn giải quyết các vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ không có công chứng, chứng thực…

Các tài liệu xuất bản bằng tiếng Anh có liên quan đến chủ đề nghiên cứu của luận văn:

Bài viết Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Phân tích án lệ Việt Nam số 04/2016/AL của Nguyet Thi Anh Truong (2021) tại Khoa học – Kinh tế Luật và Khoa quản lý Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh, đã phân tích trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất. Bài viết này xem xét các giá trị pháp lý và thực tiễn của án lệ ở ba khía cạnh nổi bật: (i) áp dụng án lệ để giải quyết các vụ án có vấn đề tương tự; (ii) lấp lỗ hổng trong giao dịch tài sản chung với người thứ ba nhưng chỉ có vợ hoặc chồng ký vào hợp đồng; và (iii) mở rộng phạm vi sở hữu chung của vợ chồng bao gồm cả phạm vi tài sản chung của các thành viên trong hộ gia đình.

Nhìn chung đề tài luận văn thạc sĩ, các bài viết nêu trên ở góc độ nhất định đã nghiên cứu làm rõ một số vấn đề lý luận cơ bản về tranh chấp đất đai và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Với nhiều cách tiếp cận và phạm vi nghiên cứu khác nhau, các công trình khoa học nêu trên đã có những đóng góp nhất định vào việc làm sáng tỏ những vấn đề lý luận chung cũng như đánh giá luật thực định về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ở Việt Nam.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Mục đích của Luận văn cung cấp luận cứ khoa học làm cơ sở và đưa ra giải pháp hoàn thiện pháp luật nâng cao hiệu quả thi hành các quy định này trên thực tế ở địa bàn nghiên cứu.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Một là, phân tích các nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được quy định trong pháp luật dân sự Việt Nam, nghiên cứu một số vấn đề lý luận về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hai là, đánh giá thực tiễn giải quyết các vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có mục đích kinh doanh tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông, từ đó rút ra các khó khăn, vướng mắc trong công tác giải quyết tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ba là, đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật và áp dụng pháp luật nhằm nâng cao hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của Luận văn là: (i) lý luận pháp luật; (ii) quy định về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; (iii) thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tỉnh Đắk Nông thông qua công tác giải quyết tranh chấp tại Tòa án trong những năm gần đây.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

- *Phạm vi không gian:* Thực tiễn tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- *Phạm vi thời gian:* Dữ liệu thứ cấp phục vụ đánh giá thực trạng giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có mục đích kinh doanh, thu thập từ năm 2019-2022.

- *Phạm vi nội dung:* Căn cứ, hình thức xác lập quyền sử dụng đất, điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chủ thể, ý chí, nội dung, hình thức, một số vấn đề cơ bản về thực hiện hợp đồng, biện pháp xử lý vi phạm hợp đồng, hợp đồng vô hiệu…

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

Luận văn được thực hiện dựa trên cở sở lý luận Mác – Lê Nin về Nhà nước và pháp luật; các quan điểm của Đảng về xây dựng và phát triển nền kinh tế thị trường định hướng XHCN nói chung và quản lý, sử dụng đất đai nói riêng.

Các phương được sử dụng để giải quyết các vấn đề của đề tài luận văn bao gồm: Phương pháp triết học duy vật biện chứng và duy vật lịch sử và các nghiên cứu cụ thể:

- Phương pháp phân tích, phương pháp bình luận, phương pháp diễn giải… được sử dụng tại Chương 1 khi nghiên cứu những vấn đề lý luận về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Phương pháp so sánh, phương pháp đánh giá, phương pháp tổng hợp… được sử dụng tại Chương 2 khi nghiên cứu nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Phương pháp tổng hợp, phương phásp quy nạp, phương pháp lập luận logic được sử dụng tại Chương 3 khi nghiên cứu giải pháp nâng cao hsiệu quả thực thi các quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

6. Ý nghĩa của Luận văn

Các kết quả nghiên cứu này có thể được sử dụng làm tài liệu tham khảo tại các cở sở đào tạo và nghiên cứu về luật học. Một số giải pháp đề tài có giá trị tham khảo đối với các cơ quan xây dựng và thực thi pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có mục đích kinh doanh.

7. Kết cấu của Luận văn

Ngoài phần Đặt vấn đề và kết luận đề tài gồm 3 chương:

Chương 1. Một số vấn đề lý luận pháp luật chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Chương 2. Thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông

Chương 3. Định hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có mục đích kinh doanh tại Tòa án.

CHƯƠNG 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

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

1.1.1. Khái niệm quyền sử dụng đất

Theo từ điển giải thích thuật ngữ Luật học: Quyền sử dụng đất của Nhà nước là quyền khai thác các thuộc tính có ích từ đất để phục vụ cho các mục tiêu phát triển kinh tế và đời sống xã hội. Nhà nước thực hiện quyền sử dụng đất một cách gián tiếp thông qua việc giao đất cho các tổ chức, cá nhân sử dụng. Các tổ chức, cá nhân này khi sử dụng có nghĩa vụ đóng góp vật chất cho Nhà nước dưới dạng thuế sử dụng đất, tiền sử dụng đất [30].

Quyền sử dụng đất được xem là một quyền năng pháp lý, được pháp luật ghi nhận và bảo vệ. Từ đó đất đai càng trở nên quan trọng, thiết yếu trong đời sống xã hội, sử dụng đất trong lĩnh vực nông lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản tạo điều kiện cho người sử dụng đất đai thực hiện các quyền sử dụng đất nhằm khai thác và hưởng lợi trực tiếp từ đất. Nếu như không có đất đai, lao động của con người không thể sản sinh ra lúa gạo phục vụ nhu cầu thiết yếu thường ngày.

Như vậy, quyền sử dụng đất là quyền khai khác các thuộc tính có lợi từ đất một cách hợp pháp thông qua các hành vi sử dụng đất hoặc chuyển quyền đó cho người khác. Quá trình hình thành, vận động và phát triển của quyền sử dụng đất vừa diễn ra một cách tất yếu khách quan vừa có sự gắn liền và lệ thuộc với chế định quyền sở hữu toàn dân đối với đất đai mà Nhà nước là người đại diện. Theo đó, Nhà nước không được chiếm hữu, sử dụng về đất đai mà thông qua quyền định đoạt tối cao của mình cho các tổ chức, cá nhân có quyền sử dụng đất bằng cách giao đất, cho thuê đất thừa nhận việc sử dụng đất ổn định lâu dài hoặc công nhận quyền sử dụng đất được xác lập bởi các hành vi chuyển quyền sử dụng đất hợp pháp.

Luận văn đưa ra khái niệm: *Quyền sử dụng đất là những khả năng của một chủ thể được thực hiện hoặc được hưởng những quyền nhất định khi khai thác và sử dụng đất để phục vụ cho các nhu cầu khai thác của đời sống xã hội. Những quyền đó được pháp luật ghi nhận và bảo đảm thực hiện trên thực tế.*

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

Theo cách hiểu chung nhất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một loại giao dịch về đất đai thông qua hình thức hợp đồng, theo đó, người sử dụng đất tự nguyện chấm dứt quyền sử dụng của mình đối với một diện tích đất nhất định, chuyển giao nó cho người khác và nhận lại một khoản tiền từ người nhận quyền sử dụng đất tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng này phải diễn ra theo đúng quy định của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Khái niệm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo quy định của pháp luật hiện hành là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nghĩa vụ chuyển giao đất và quyền sử dụng của mình cho bên nhận chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ trả cho người chuyển nhượng một khoản tiền tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất. Khái niệm này được tiếp cận bằng cách nêu lên bản chất của quan hệ chuyển nhượng QSDĐ giống như khái niệm đã nêu về chuyển nhượng QSDĐ, được làm rõ thông qua đặc trưng cơ bản là sự hình thành, tồn tại và phát triển của quy định pháp luật về Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và luôn gắn liền với sự hình thành, tồn tại và phát triển của chế độ sở hữu Nhà nước về đất đai.

Thứ nhất, các bên tham gia quan hệ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ phải thỏa mãn các điều kiện nhất định do Nhà nước quy định.

Thứ hai, điều kiện chuyển nhượng đối với từng loại đất khác nhau là khác nhau.

Thứ ba, người chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có nghĩa vụ nộp thuế chuyển nhượng QSDĐ theo quy định của pháp luật về thuế chuyển nhượng QSDĐ.

Như vậy đứng dưới góc độ pháp luật dân sự, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là sự dịch chuyển quyền sử dụng đất từ người có quyền sử dụng đất hợp pháp sang người khác theo một trình tự, thủ tục, điều kiện do pháp luật quy định.

1.1.3. Đặc điểm của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Đầu tiên có thể khẳng định, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là một dạng của hợp đồng dân sự nên nó có tất cả các đặc điểm của một hợp đồng dân sự.

Thứ nhất, nó là một sự kiện pháp lý làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quan hệ pháp luật dân sự.

Thứ hai, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có sự thể hiện ý chí của các bên chủ thể.

Thứ ba, mục đích của việc giao kết hợp đồng là những lợi ích mà các bên mong muốn đạt được.

Ngoài những đặc điểm nêu trên thì hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ còn mang những đặc trưng như sau:

Một là, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ mang tính chất hàng hóa, tiền tệ, có đền bù.

Hai là, chủ thể tham gia quan hệ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đều có sự thỏa thuận dựa trên ý chí của các bên. Bên chuyển nhượng nhận tiền và chuyển giao đất, bên nhận chuyển nhượng phải thanh toán đủ số tiền và đúng theo thỏa thuận.

Ba là, hợp đồng có chuyển giao QSDĐ cho bên nhận chuyển nhượng. Với tính chất là hợp đồng song vụ, khi hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có hiệu lực bắt buộc đối với các bên, bên chuyển nhượng QSDĐ chuyển giao đất và quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng.

Bên cạnh những đặc trưng nêu trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn có những đặc trưng riêng; điều này thể hiện rõ khi so sánh đối chiếu với một số hình thức chuyển quyền sử dụng đất đai khác:

So sánh giữa hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất

So sánh giữa hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hình thức thế chấp quyền sử dụng đất

So sánh giữa hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hợp đồng mua bán tài sản

1.2. Khái quát về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

Tranh chấp đất đai là hiện tượng xã hội xảy ra trong đời sống xã hội và tồn tại trong suốt các thời kỳ lịch sử, trong đó có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nó phụ thuộc vào chế độ sở hữu đất đai của xã hội hiện thời. Qua các thời kỳ: Trước năm 1980, kể từ khi Hiến pháp năm 1980 được ban hành cho tới nay.

Theo từ điển Tiếng Việt, tranh chấp là tranh giành nhau một cách giằng co cái không rõ thuộc về bên nào, là sự đấu tranh giằng co khi có ý kiến bất đồng, thường là trong vấn đề quyền lợi giữa hai bên.

Trong đời sống xã hội có rất nhiều dạng tranh chấp khác nhau, tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một loại tranh chấp cụ thể. Tiếp cận dưới góc độ pháp lý, tranh chấp về hợp đồng được hiểu là những xung đột, bất đồng, mâu thuẫn giữa các bên về việc giao kết, thực hiện hoặc không thực hiện các quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng.

Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ luôn xảy ra phổ biến, diễn biến rất phức tạp, nhất là trong thời kỳ thị trường bất động sản phát triển sôi động, các giao dịch nhà đất tăng cao, lợi nhuận cho các nhà đầu tư từ việc thực hiện các giao dịch này lớn nhưng cũng kéo theo những hệ lụy như bất chấp pháp luật thực hiện các giao dịch trái với quy định của pháp luật để đạt được mục đích lợi nhuận.

Có thể kết luận: *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 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 đất.*

1.2.2. Đặc điểm tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Bản chất của tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 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 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 nhiều hậu quả xấu như có thể gây mất ổn định xã hội, làm mất đoàn kết trong nội bộ nhân dân, 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 hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nói riêng ảnh hưởng đến lợi ích, hoạt động quản lý của Nhà nước.

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

Căn cứ vào từng giai đoạn tranh chấp cụ thể, ta có thể phân loại tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thành những nhóm sau:

Nhóm tranh chấp về giá trị pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ở nhóm này bao gồm các loại tranh chấp như sau:

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

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

Căn cứ vào nội dung của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ta có thể phân thành các loại như sau:

- Tranh chấp về nghĩa vụ thanh toán hợp đồng, tức là nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng phải thanh toán đủ số tiền theo đúng phương thức đã thỏa thuận.

- Tranh chấp về nghĩa vụ giao đất và giấy tờ liên quan tới QSDĐ. Bên chuyển nhượng phải giao đúng hạng đất, loại đất, vị trí, số hiệu, tình trạng đất và giao giấy tờ chứng minh quyền sử dụng hợp pháp của bên chuyển nhượng.

- Tranh chấp về nghĩa vụ làm thủ tục hành chính đất đai: nghĩa vụ làm thủ tục công chứng, chứng thực, đăng ký, kê khai, nộp thuế, sang tên trước bạ, cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bên nhận chuyển nhượng.

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

Căn cứ vào hậu quả pháp lý có thể phân thành các loại sau:

- Tranh chấp do hợp đồng bị chấm dứt, do đơn phương chấm dứt hoặc hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng.

- Tranh chấp do hợp đồng bị vô hiệu, vi phạm điều kiện có hiệu lực của hợp đồng dân sự, vi phạm điều cấm, trái đạo đức xã hội hay bên chuyển nhượng không có quyền chuyển nhượng QSDĐ.

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

➢ *Nguyên nhân phát sinh tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ*

Thứ nhất, do lịch sử để lại.

Thứ hai, sự biến động mạnh mẽ của thị trường bất động sản hơn 10 năm qua cũng là nguyên nhân cơ bản dẫn đến tình trạng tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

Thứ ba, do sự yếu kém trong quản lý Nhà nước về đất đai.

Thứ tư, do ảnh hưởng của nền kinh tế thị trường.

Ngoài những nguyên nhân trên thì công tác tuyên truyền phổ biến pháp luật đất đai chưa được coi trọng cũng là một trong những nguyên nhân làm cho các tranh chấp đất đai phát sinh và trở nên gay gắt.

➢ *Hậu quả của tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ*

Về mặt kinh tế, khi các tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ xảy ra, trước hết nó ảnh hưởng đến tâm lý, thời gian, tiền bạc các bên tranh chấp, tiếp đó nó ảnh hưởng đến hoạt động của các cơ quan Nhà nước.

Về mặt chính trị, các tranh chấp phát sinh có thể gây ảnh hưởng xấu, gây mất ổn định tình hình kinh tế xã hội, làm giảm hiệu quả thực hiện các đường lối, chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước.

Về mặt xã hội, các tranh chấp này sẽ là nguyên nhân gây nên rạn nứt trong mối quan hệ tình cảm giữa cha mẹ, vợ chồng, anh em.

1.3. Khái quát pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có mục đích kinh doanh bằng Tòa án

1.3.1. Khái niệm giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có mục đích kinh doanh bằng Tòa án

Theo Từ điển giải thích thuật ngữ luật học, giải quyết tranh chấp đất đai là giải quyết bất đồng, mâu thuẫn trong nội bộ nhân dân, tổ chức 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.

Trong quan hệ pháp luật hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, việc giải quyết tranh chấp là một trong những biện pháp quan trọng để pháp luật đất đai phát huy được vai trò trong đời sống xã hội. Đồng thời nâng cao được chất lượng, hiệu quả giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, góp phần hoàn thiện cải cách hành chính, cải cách tư pháp, phù hợp với thực tiễn và các quy định của pháp luật.

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

Có thể hiểu: *Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua hoạt động xét xử của cơ quan Tòa án là hoạt động của hệ thống Tòa án nhân dân các cấp nhằm giải quyết những bất đồng, mâu thuẫn giữa các chủ thể tham gia 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.*

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

Nguyên tắc giải quyết tranh chấp được hiểu là hệ thống các quan điểm, tư tưởng chỉ đạo có tác dụng định hướng trong suốt quá trình giải quyết tranh chấp. Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại TAND phải tuân theo một số nguyên tắc cơ bản sau:

- Nguyên tắc đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý

- Nguyên tắc đảm bảo quyền và lợi ích của người sử dụng đất, nhất là lợi ích kinh tế, khuyến khích các bên tự thương lượng, hòa giải khi xảy ra tranh chấp trong quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Nguyên tắc giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm mục đích ổn định tình hình chính trị, kinh tế - xã hội gắn với việc giải quyết tranh chấp và tổ chức lại sản xuất.

- Nguyên tắc đảm bảo pháp chế xã hội chủ nghĩa.

1.3.3. Nội dung của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có mục đích kinh doanh bằng Tòa án

Trong thời gian quan, các văn bản pháp luật bước đầu tạo cơ sở pháp lý quan trọng cho TAND và UBND các cấp trong việc giải quyết các tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Tuy nhiên, cũng không thể phủ nhận rằng, thực trạng hệ thống pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ở nước ta còn tồn tại nhiều thiếu sót, bất cập, văn bản quy phạm pháp luật thì nhiều nhưng thiếu thống nhất, có nhiều văn bản chồng chéo nhau làm cho thực tiễn áp dụng pháp luật vào việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ở TAND gặp nhiều khó khăn, vướng mắc, nhiều lúc không biết áp dụng văn bản nào để giải quyết và việc áp dụng pháp luật để giải quyết các tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các cấp tòa, giữa các địa phương thiếu thống nhất.

Tiếp tục hoàn thiện các văn bản pháp luật về đất đai cho phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của đất nước là việc làm vô cùng cần thiết và ý nghĩa trong giai đoạn hiện nay.

Nói đến trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại TAND chính là nói đến pháp luật về hình thức. Để giải quyết các tranh chấp phát sinh trong đời sống xã hội, trong đó có các tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì các văn bản pháp luật về hình thức là những văn bản không thể thiếu. Luật hình thức là văn bản pháp lý quan trọng, là cơ sở để áp dụng luật nội dung vào giải quyết các tranh chấp nói chung.

Quy định của hệ thống TAND làm rõ thêm cơ chế thực hiện giải quyết tranh chấp đất đai của TAND. Theo đó việc giải quyết tranh chấp đất đai được thực thi bởi các cấp TAND trong hệ thống bao gồm: TAND tối cao; TAND cấp cao; các TAND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; các TAND huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh. Cùng với đó, BLTTDS cũng quy định rõ về quy trình và thủ tục nộp đơn khởi kiện và thủ tục giải quyết tranh chấp dân sự nói chung, trong đó có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nói riêng.

Cơ sở pháp lý về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thông qua hoạt động xét xử tại TAND được điều chỉnh tổng hợp bởi pháp luật đất đai, pháp luật tố tụng dân sự và pháp luật về hệ thống TAND.

TIỂU KẾT CHƯƠNG 1

Trong những năm gần đây, việc mở rộng các quyền cho người sử dụng đất, cùng với sự phát triển của nền kinh tế thị trường làm cho các giao dịch dân sự, kinh tế, trong đó có giao dịch về đất đai ngày càng phát triển đã làm cho việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày càng nhiều và phức tạp.

Chương 1 của Luận văn với mục đích quan trọng là làm rõ các khái niệm cơ bản, những vấn đề lý luận về pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thông qua hoạt động xét xử của TAND trong đó nêu lên sự cần thiết khách quan của việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ dưới góc độ chính trị, kinh tế - xã hội. Từ đó phân tích cơ sở pháp lý để giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại Tòa án và nêu rõ các nguyên tắc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại Tòa án, giúp cho việc nghiên cứu của tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ở các chương sau.

CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CÓ MỤC ĐÍCH KINH DOANH TẠI TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

2.1. Thực trạng pháp luật nội dung áp dụng để giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

2.1.1. Thực trạng pháp luật dân sự áp dụng để giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Theo Bộ luật Dân sự mới năm 2015 các quy định hợp đồng về QSDĐ có những nội dung cơ bản như sau:

- Quy định hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên.
- Quy định hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về QSDĐ.
- Quy định giao kết hợp đồng về quyền sử dụng đất.
- Quy định điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự.
- Quy định hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất.
- Quy định thời điểm chuyển dịch QSDĐ.
- Quy định nội dung hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ:

2.1.2. Thực trạng pháp luật đất đai áp dụng để giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Các quy định về quyền chuyển nhượng QSDĐ của người sử dụng đất theo Luật Đất đai hiện hành:

- Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 Luật Đất đai 2013.
- 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.
- Điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng QSDĐ của người sử dụng đất.
- Điều kiện nhận chuyển nhượng QSDĐ nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp.
- Điều kiện chuyển nhượng QSDĐ trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở; dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê.
- Việc chuyển nhượng QSDĐ gắn liền với chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê.

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

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

Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là một dạng tranh chấp về hợp đồng

dân sự. Do đó, thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo loại việc dựa vào quy định tại Điều 26 BLTTDS năm 2015. Việc xác định cụ thể Tòa án nào có thẩm quyền giải quyết được dựa theo quy định tại điểm khoản 1 Điều 39 BLTTDS năm 2015: Tòa án nơi có bất động sản có thẩm quyền giải quyết những tranh chấp về bất động sản. Như vậy, việc quy định thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai trong đó có quan hệ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ của Tòa án nhân dân trong Luật Đất đai năm 2013 là phù hợp, thể hiện được bản chất quan hệ pháp luật và đáp ứng được phần lớn yêu cầu của thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong giai đoạn hiện nay.

2.2.2. Trình tự, thủ tục giải quyết trong chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân

Trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại Tòa án chính là nói đến pháp luật về hình thức.

Thủ tục giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được tiến hành theo quy định chung đối với giải quyết một vụ án dân sự từ thủ tục bắt đầu khởi kiện, thụ lý vụ án đến giai đoạn xét xử sở thẩm, hòa giải, phiên tòa sơ thẩm... theo quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Khi tiến hành xét xử một vụ án tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, Tòa án phải tuân thủ đúng các nguyên tắc chung của BLTTDS, Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai.

Tài liệu quan trọng nhất khi giải quyết các vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ chính là hợp đồng. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là căn cứ để xác định các nội dung của các bên thỏa thuận khi chuyển nhượng QSDĐ, hợp đồng chứa đựng các điều khoản về quyền và nghĩa vụ của các bên thực hiện hợp đồng có hợp pháp về hình thức hay nội dung của hợp đồng không. Do đó, khi khởi kiện các bên phải xuất trình hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

Căn cứ vào đơn khởi kiện của người khởi kiện, Tòa án xác định các chứng cứ, tài liệu liên quan tới vụ án, yêu cầu các cá nhân, cơ quan, tổ chức có liên quan cung cấp hoặc tự mình tiến hành thu thập, trong một số trường hợp như đương sự không thể thu thập được và có đơn yêu cầu; tất cả các cách thu thập chứng cứ nêu trên đảm bảo nghĩa vụ chứng minh của đương sự và việc đánh giá khách quan toàn diện khi giải quyết vụ án của Tòa án. Khi chứng cứ tài liệu đã đảm bảo cho việc giải quyết thì Thẩm phán phân công xét xử phải đưa vụ án ra xét xử. Các giai đoạn khác của trình tự tố tụng được thực hiện theo quy định chung như giải quyết một vụ án dân sự.

➢ *Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong một số trường hợp cụ thể (được hướng dẫn tại mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao)*

Thứ nhất, đối với tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được xác lập trước ngày 01/7/1980 (ngày Hội đồng chính phủ, nay là Chính phủ ban hành Quyết định

số 201/CP về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước) mà sau ngày 15/10/1993 mới phát sinh tranh chấp được quy định tại tiểu mục 2.1 mục 2 phần II của Nghị quyết.

Thứ hai, việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được xác lập từ ngày 1/7/1980 (ngày Chính phủ ban hành Quyết định số 201/CP) đến trước ngày 15/10/1993 (ngày Luật Đất đai 1993 có hiệu lực) quy định tại tiểu mục 2.2 mục 2 phần II của Nghị quyết.

Thứ ba, việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được xác lập từ sau ngày 15/10/1993. Giai đoạn này Luật Đất đai có hiệu lực đã chính thức ghi nhận quyền chuyển nhượng đất cho người sử dụng đất. Do đó, về nội dung và hình thức chuyển nhượng cần phải được thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai và luật dân sự.

Thứ tư, giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong trường hợp vô hiệu quy định tại điểm c tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết.

2.3. Thực tiễn áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có mục đích kinh doanh tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông

2.3.1. Tổng quan về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có mục đích kinh doanh tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông

Trong những năm gần đây, tình hình tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ diễn ra ngày càng phức tạp và số lượng ngày càng tăng, chiếm tỷ lệ lớn so với các dạng tranh chấp đất đai khác. Theo số liệu thống kê từ năm 2018 đến năm 2022, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông đã thụ lý, giải quyết các vụ án tranh chấp đất đai như sau:

Bảng 2.1. Thống kê số liệu các vụ án tranh chấp đất đai và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giai đoạn 2018 - 2022

Năm	Số vụ tranh chấp đất đai	Số vụ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ	Số vụ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được giải quyết
2018	408	160	99
2019	421	124	82
2020	524	156	78
2021	589	218	112
2022	448	192	101

Nguồn: Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông

Qua bảng số liệu và biểu đồ trên, ta có thể thấy tình hình tranh chấp đất đai nói chung và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trên địa bàn tỉnh Đắk Nông có sự biến động qua từng năm. Sự biến động này không tuân theo bất kì quy luật nào, nhưng có

thể thấy, tỉ lệ các vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày một có xu hướng tăng, tính chất các vụ án cũng ngày một phức tạp. Tỷ lệ giải quyết các vụ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ qua các năm khá cao, điều này cho thấy được sự nỗ lực của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông những năm qua trong việc giải quyết các tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trên địa bàn tỉnh.

Trong quá trình xét xử các vụ án tranh chấp đất đai nói chung và các án về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nói riêng tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông, tác giả nhận thấy các dạng tranh chấp được biểu hiện ở những nội dung cơ bản, cụ thể sau:

2.3.2. Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện về hình thức

Về nguyên tắc, hình thức hợp đồng do các bên thỏa thuận. Nhưng đối với một số hợp đồng do tầm quan trọng của nó, pháp luật quy định hình thức bắt buộc của hợp đồng khi giao kết buộc các bên phải tuân thủ hình thức. Luật pháp có quy định đối với loại hợp đồng do vi phạm về hình thức, Tòa án dành một thời gian nhất định để các bên hoàn tất thủ tục theo quy định.

Ví dụ Bản án số 64/2022/DS-PT ngày 02-12-2022 của TAND tỉnh Đắk Nông giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển QSDĐ vi phạm hình thức hợp đồng.

2.3.3. Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện về nội dung

Đây là dạng tranh chấp có tính chất phức tạp, việc giải quyết tranh chấp này thường gây nhiều khó khăn và vướng mắc trong việc tham gia ký kết và thực hiện hợp đồng, các bên hoặc một trong các bên do nhiều nguyên nhân khác nhau làm trái hoặc không đúng theo quy định của pháp luật, hoặc đối tượng trong hợp đồng không đủ điều kiện để thực hiện giao dịch nhưng các bên vẫn tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng… Đây là một trong những nguyên nhân cơ bản đẫn đến tranh chấp.

Bản án số: 78/2022/DS-PT ngày 29/12/2022 của TAND tỉnh Đắk Nông về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các đương sự là một ví dụ.

2.4. Một số hạn chế, vướng mắc phát sinh trong quá trình giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có mục đích kinh doanh tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông

2.4.1. Những kết quả đạt được

Số lượng các vụ án tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã được Tòa án thụ lý, giải quyết ngày càng tăng. Nhìn chung các TAND đã tuân thủ các quy định của pháp luật tố tụng trong việc giải quyết các vụ án dân sự, nhận thức rõ tính đặc thù trong quá trình giải quyết các vụ tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, kiên trì hòa giải. Do đó, số lượng vụ việc tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nói chung

và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có mục đích kinh doanh nói riêng được TAND hòa giải thành công chiếm tỷ lệ lớn, góp phần giải quyết nhanh các vụ tranh chấp.

2.4.2. Những vướng mắc, hạn chế

Bên cạnh những mặt tích cực nêu trên, công tác xét xử các vụ án tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có mục đích kinh doanh tại TAND tỉnh Đắk Nông cũng bộc lộ những hạn chế nhất định, có một số bản án, quyết định của Tòa án thể hiện chất lượng xét xử chưa tốt, xét xử không đúng thẩm quyền, phán quyết của Tòa còn dựa trên cảm tính, có nhiều vụ án phải xét xử đi xét xử lại nhiều lần. Thực tiễn cho thấy, việc áp dụng pháp luật trong quá trình giải quyết tranh chấp cũng rất đa dạng và phức tạp, các đương sự tham gia khởi kiện có trình độ nhận thức, nghề nghiệp khác nhau dẫn đến phương thức làm việc của từng vụ án cũng khác nhau. Khi vụ án được đưa ra xét xử và có bản án, hầu như các đương sự không hài lòng với kết quả cuối cùng của Tòa án tuyên trong bản án. Do đó, các vụ án bị đưa ra xét xử thường bị kháng cáo, kháng nghị nhiều hơn so với các quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Thứ nhất, tình trạng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ viết tay.

Thứ hai, việc quy định không rõ ràng giữa công chứng, chứng thực chữ ký người giao dịch với công chứng, chứng thực về hợp đồng khi đất chuyển nhượng chưa có các giấy tờ hợp pháp theo quy định để được làm thủ tục chuyển nhượng.

Thứ ba, việc xác định đúng QSDĐ và chủ sử dụng đất hợp pháp là hết sức khó khăn, thậm chí bế tắc khi có tranh chấp, phải khởi kiện ra Tòa án để xác định chủ sử dụng đất hợp pháp, ai là người có quyền sử dụng đất.

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

Thứ năm, thực tiễn cho thấy hợp đồng chuyển nhượng không công chứng hoặc chứng thực diễn ra rất phổ biến, gây cản trở và khó khăn cho Tòa án trong quá trình giải quyết tranh chấp.

Nguyên nhân dẫn đến hạn chế trong việc giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông

Qua thực trạng áp dụng pháp luật trong việc giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ của TAND tỉnh Đắk Nông cho thấy ngoài những kết quả đạt được thì vẫn còn tồn tại nhiều hạn chế, thiết sót trong hoạt động xét xử. Nguyên nhân dẫn đến những hạn chế được thể hiện ở hai khía cạnh khách quan và chủ quan.

Nguyên nhân khách quan

Xã hội ngày càng phát triển, phát sinh nhiều quan hệ tranh chấp mới mà nhiều khi pháp luật không thể dự liệu hết được tất cả các tình huống sẽ xảy ra. Từ đó cho thấy hệ thống pháp luật của chúng ta chưa được đồng bộ, các văn bản hướng dẫn còn thiếu, chưa được cập nhật liên tục, quá trình thực hiện, áp dụng pháp luật còn nhiều hạn chế, bất cập.

Một số cơ quan Nhà nước chưa thực sự tạo điều kiện cho người dân xin sao lục tài liệu để làm chứng cứ trước Tòa.

Trong điều kiện nền kinh tế thị trường và những xu thế biến đổi nhu cầu cuộc sống của xã hội ngày càng gia tăng nên phát sinh nhiều tranh chấp về đất đai, đặc biệt là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ diễn ra rất phức tạp, đa dạng, số lượng án ngày càng tăng trong khi cơ sở phục vụ cho công tác giải quyết, xét xử các loại vụ án của Tòa án còn nhiều thiếu thốn, chế độ đãi ngộ cho đội ngũ cán bộ, Thẩm phán chưa tương xứng với trách nhiệm công việc mà họ được giao phó, mức thu nhập chưa đáp ứng được nhu cầu cuộc sống.

Tỉnh Đắk Nông là một tỉnh mới thành lập của vùng Tây Nguyên, vùng đồng bào dân tộc thiểu số nhiều nên công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật cho nhân dân chưa thật sự được chú trọng.

Nguyên nhân chủ quan

Thực trạng trong việc giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại TAND tỉnh Đắk Nông bộc lộ nhiều hạn chế, số lượng án hủy, sai sót, bị sửa còn cao. Nguyên nhân là do trình độ, chuyên môn của một bộ phận đội ngũ Thẩm phán, Thư ký tòa án trực tiếp giải quyết án chưa đáp ứng được yêu cầu đặt ra.

Trình độ của Hội thẩm nhân dân có kiến thức về pháp luật nhưng còn hạn chế, hầu hết các cán bộ Hội thẩm nhân dân tham gia vào hoạt động xét xử của Tòa án là những người kiêm nhiệm hoặc cán bộ hưu trí.

Ngoài những nguyên nhân do trình độ, năng lực của những người tiến hành tố tụng làm ảnh hưởng đến quá trình áp dụng pháp luật trong việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại TAND tỉnh Đắk Nông thì còn có những nguyên nhân khác như công tác quản lý đất đai của tỉnh chưa được nâng cao, chưa bám sát trong việc người dân được tự ý chuyển nhượng. Việc quản lý hồ sơ đất về nguồn gốc tạo lập, các số liệu về giấy tờ của thửa đất qua từng thời kỳ còn kém, không có hệ thống và tình trạng này kéo dài nhiều năm dẫn đến việc giải quyết tranh chấp gặp khó khăn.

Từ những kết quả đã đạt được trong hoạt động áp dụng pháp luật để giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ của TAND tỉnh Đắk Nông được nêu ở phần thực trạng. Đánh giá phân tích những nguyên nhân dẫn đến hạn chế và đề ra định hướng, giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao chất lượng xét xử trong việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại TAND tỉnh Đắk Nông.

TIỂU KẾT CHƯƠNG 2

Ở chương 2 tác giả đã đi sâu nghiên cứu đến thực trạng pháp luật, nội dung pháp luật về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Đồng thời đánh giá thực tiễn xét xử tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông trong những năm vừa qua (2018 –

2022) đã đạt được những kết quả đáng ghi nhận về việc áp dụng pháp luật, cập nhật văn bản mới nhất được thông qua nhằm đảm bảo quyền và lợi ích cho đương sự. Thông qua việc phân tích những vụ án tiêu biểu mà TAND tỉnh Đắk Nông đã giải quyết, có thể phần nào đánh giá được những khó khăn, vướng mắc về mặt pháp lý để đưa ra định hướng hoàn thiện pháp luật ở lĩnh vực đất đai nói chung và ở lĩnh vực giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nói riêng cũng như các giải pháp hiệu quả nhằm nâng cao chất lượng xét xử các tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có mục đích kinh doanh tại TAND tỉnh Đắk Nông trong thời gian tới.

CHƯƠNG 3. ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT NÂNG CAO HIỆU QUẢ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CÓ MỤC ĐÍCH KINH DOANH TẠI TÒA ÁN

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Thứ nhất, xây dựng pháp luật đất đai đồng bộ với pháp luật dân sự và các ngành luật khác

Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đòi hỏi phải có những chủ trương, chính sách cơ bản xây dựng hệ thống pháp luật.

Trong thời gian qua, pháp luật chưa có sự thống nhất, đồng bộ giữa Bộ luật dân sự, Luật đất đai, Bộ luật tố tụng dân sự; giữa các Nghị định, Thông tư, Pháp lệnh cùng với các văn bản pháp luật của các ngành liên quan như Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Rừng, Luật Khoáng sản... vẫn còn tồn tại hiện tượng luật khung, luật khống.

Cần phải tiếp tục hoàn thiện Luật Đất đai.

Thứ hai, nâng cao tính pháp lý của quyền sử dụng đất

Dưới góc độ pháp lý và thực tiễn cho thấy, QSDĐ là quyền năng về tài sản trong quan hệ dân sự. Tuy nhiên các quy định pháp luật về tính pháp lý của QSDĐ với tính chất là quyền năng dân sự còn chưa được rõ ràng và nhiều hạn chế.

Thứ ba, nâng cao cơ chế chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Cơ chế chuyển nhượng QSDD là những chủ trương, chính sách, pháp luật do Nhà nước ban hành nhằm tạo ra những điều kiện thuận lợi cho các giao dịch chuyển nhượng QSDĐ.

3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có mục đích kinh doanh

Thứ nhất, hoàn thiện pháp luật về nội dung

Theo quy định tại khoản 4 điều 2 Nghị định số 23/2015/NĐ – CP ngày 16/2/2015 của Chính phủ thì "Chứng thực hợp đồng, giao dịch là việc là việc cơ quan có thẩm quyền chứng thực về thời gian, địa điểm giao kết hợp đồng; giao dịch; năng lực hành vi; ý chí tự nguyện, chữ ký hoặc dấu điểm chỉ của các bên tham gia hợp đồng, giao dịch". Việc quy định chứng thực như vậy chưa đảm bảo độ an toàn pháp lý cho các bên tham gia hợp đồng, giao dịch so với quy định về công chứng hợp đồng, giao dịch được thực hiện tại tổ chức hành nghề công chứng theo quy định của Luật công chứng năm 2014. Cần nghiên cứu sửa đổi, bổ sung những vấn đề bất cập nêu trên để hoàn thiện các quy định về chứng thực hợp đồng, giao dịch nhằm đảm bảo an toàn pháp lý.

Cải thiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thứ hai, giải pháp hoàn thiện pháp luật về hình thức

Điều kiện về hình thức ảnh hưởng không nhỏ tới giá trị pháp lý của hợp đồng, hình thức của hợp đồng không được tuân thủ sẽ bị tuyên vô hiệu. Do đó, cần phải thực hiện một cách nghiêm túc, cần tăng cường tinh thần trách nhiệm của công chứng viên, người có thẩm quyền chứng thực.

Ngoài ra, trên địa bàn tỉnh Đắk Nông có những vụ án cưỡng chế thi hành xong theo quyết định của các bản án có hiệu lực pháp luật từ Tòa án. Tuy nhiên, sau đó lại nhận được thông báo yêu cầu hoàn thi hành án để xem xét giải quyết theo thủ tục Giám đốc thẩm. Điều này đã gây ra không ít khó khăn khi giải quyết vụ án bởi lẽ đối tượng tranh chấp lúc này đã được chuyển nhượng cho người thứ ba và việc chuyển nhượng đó là ngay tình và đúng pháp luật. Vì vậy, để bảo vệ quyền lợi của người có QSDĐ sẽ phải có văn bản hướng dẫn cụ thể về các vụ án đã thi hành xong nhưng có quyết định hủy, sửa bản án đã có hiệu lực theo hướng khuyến khích các bên thỏa thuận, nếu không được thì quyền lợi của bên thứ ba cần được bảo vệ, còn các bên còn lại phải xem xét đến thiệt hại thực tế do lỗi của bên còn lại, để yêu cầu bên kia bồi thường tương ứng thiệt hại đó.

Xây dựng quy định hướng dẫn cụ thể quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có mục đích kinh doanh tại Tòa án nhân dân ở tỉnh Đắk Nông

Một là, tiếp tục hoàn thiện pháp luật về đất đai, pháp luật về khái niệm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Bộ luật dân sự năm 2015 không có quy định riêng về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Luật Đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành cũng không đưa ra khái niệm cụ thể về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Điều này sẽ khiến cho người tham gia giao dịch cũng như cơ quan Tòa án

gặp khó khăn khi xét xử tranh chấp, vì vậy cần bổ sung thêm khái niệm về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

Hai là, hoàn thiện pháp luật về hình thức, xây dựng quy trình thủ tục cụ thể, thống nhất trong giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân.

Các tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức (không công chứng, chứng thực) tại Tòa án diễn ra khá phổ biến và phức tạp, mặc dù trong quá trình giải quyết các tranh chấp, Tòa án đã vận dụng quy định tại điều 134 BLTTDS cho các bên thời hạn để hoàn thiện các quy định về thủ tục hình thức của hợp đồng; quá thời hạn Tòa án ấn định mà các bên vẫn không thực hiện thì giao dịch vô hiệu. Tuy nhiên phần lớn các vụ án về việc hoàn tất thủ tục đều không được thực hiện.

Ba là, nhanh chóng kiện toàn tổ chức, đào tạo và nâng cao hơn nữa trình độ chuyên môn của đội ngũ cán bộ có thẩm quyền trong việc giải quyết tranh chấp, đồng thời đào tạo, bồi dưỡng phẩm chất đạo đức, lý luận chính trị, nâng cao tinh thần đội ngũ cán bộ.

Xét xử các vụ án dân sự là vấn đề phức tạp, ngoài việc nắm giữ các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức, người Thẩm phán phải có những hiểu biết khác trong các lĩnh vực mới xét xử được chính xác. Việc bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ cho đội ngũ cán bộ TAND, đặc biệt là đội ngũ Thẩm phán là một trong những khâu then chốt để đảm bảo cho việc giải quyết và nâng cao chất lượng xét xử các vụ án về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đạt hiệu quả cao.

Bốn là, tăng cường phương tiện và điều kiện cơ sở vật chất cho Tòa án nhân dân và hoàn thiện chế độ chính sách đối với Thẩm phán, cán bộ Tòa án

Để đảm bảo hiệu quả cho hoạt động xét xử và giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì cần phải quan tâm đến việc tăng cường điều kiện cơ sở vật chất, phương tiện làm việc cho TAND tỉnh Đắk Nông.

Năm là, về cơ chế phối hợp giữa Tòa án nhân dân với các cơ quan trong hoạt động giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Đối với công tác hướng dẫn áp dụng pháp luật: TANDTC, TAND tỉnh Đắk Nông cần thường xuyên tổ chức bồi dưỡng nghiệp vụ, kỹ năng, cập nhật các văn bản mới của pháp luật mà trước hết là pháp luật về đất đai. Ngoài việc ban hành thông tư hướng dẫn, cần thường xuyên tổ chức các buổi tập huấn, trao đổi nghiệp vụ và mở rộng thành phần tham gia đối với Kiểm sát viên, Chấp hành viên cơ quan thi hành án, Chuyên viên địa chính, Tư pháp, các cơ quan bổ trợ Tư pháp như Luật sư, Luật gia, Công chứng viên...

Sáu 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

Việc làm tốt công tác tuyên truyền, giáo dục ý thức pháp luật và kiến thức pháp luật về đất đai nói chung, về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nói riêng sẽ hạn chế được những tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Với nội dung phong phú, cụ thể như mục hỏi đáp thông tin pháp luật, lịch xét xử của Tòa án, các mục trình bày về thủ tục tố tụng, những điều kiện về khởi kiện... giúp công tác tuyên tuyền pháp luật được thực hiện một cách thuận lợi.

TIỂU KẾT CHƯƠNG 3

Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hiện nay là một công việc khó khăn, phức tạp và là khâu yếu nhất trong công tác giải quyết các tranh chấp nói chung của ngành Tòa án nhân dân của tỉnh Đắk Nông. Thông qua thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại TAND tỉnh Đắk Nông trong những năm qua đã bộc lộ nhiều điểm hạn chế, vướng mắc còn tồn tại và nguyên nhân của nó. Qua đó, kiến nghị các phương án, định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao chất lượng xét xử các vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại TAND tỉnh Đắk Nông. Đây là một hiện thực tất yếu khách quan hiện nay đối với ngành Tòa án nhân dân và việc nghiên cứu làm rõ quy định về giải quyết tranh chấp đất đai theo Luật Đất đai 2013, Bộ luật dân sự 2015 cũng như tìm hiểu thực trạng áp dụng pháp luật vào giải quyết tranh chấp về vấn đề này mang ý nghĩa quan trọng trong việc tạo tiền đề cho việc xây dựng và hoàn thiện một cơ chế giải quyết tranh chấp đất đai có hiệu quả trong thời gian tới.

KẾT LUẬN

Đất đai luôn giữ vai trò quan trọng trong đời sống của người dân cả về mặt vật chất lẫn tinh thần. Trong những năm gần đây, việc mở rộng quyền chuyển nhượng đất cho người sử dụng đất, cùng với sự phát triển của nền kinh tế thị trường làm cho các giao dịch dân sự, kinh tế về chuyển nhượng QSDĐ ngày càng phát triển. Nhu cầu sử dụng đất ngày một tăng cao khiến cho việc tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày càng nhiều và phức tạp. Hiện nay, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã diễn ra ở hầu hết các địa phương trong cả nước. Tuy mức độ, tính chất khác nhau nhưng nhìn chung, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã gây ra những hậu quả nặng nề ảnh hưởng đến trật tự, an toàn xã hội, tác động không tốt đến tinh thần của các bên, gây nên tình trạng bất ổn định, mất đoàn kết trong nội bộ nhân dân, làm cho những quy định của Nhà nước về Luật Đất đai, Bộ luật dân sự, Bộ luật tố tụng dân sự cũng như đường lối chính sách của Nhà nước không được thực hiện một cách triệt để.

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

Hệ thống TAND, trong đó có TAND tỉnh Đắk Nông thời gian qua đã cố gắng trong việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại địa phương, đáp ứng nhu cầu bức thiết của người dân, góp phần ổn định tình hình chính trị, xã hội. Tuy nhiên cũng phải thừa nhận rằng, hoạt động giải quyết tranh chấp của TAND tỉnh Đắk Nông thời gian qua còn chậm trễ, không thống nhất, chưa đạt hiệu quả cao như mong đợi. Có nhiều vụ án phải xét xử đi xét xử lại nhiều lần, kéo dài trong nhiều năm, phát sinh khiếu kiện và làm giảm lòng tin của nhân dân đối với đường lối chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước. Có thể nói việc giải quyết tranh chấp đất đai là loại khó khăn nhất, phức tạp và là khâu yếu nhất trong công tác giải quyết nói chung.

Thông qua phân tích, đánh giá các quy định của pháp luật hiện hành về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, việc nghiên cứu có hệ thống những vấn đề lý luận về giải quyết tranh chấp đất đai nói chung và giải quyết tranh chấp hợp đồng

chuyển nhượng QSDĐ tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông nói riêng cũng như tìm hiểu thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp, luận văn đã đề xuất những giải pháp nhằm sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện pháp luật về đất đai, góp phần đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho người dân, ổn định tình hình xã hội trong thời gian tới.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

I. Văn bản pháp luật

1. Chính phủ (2004), *Nghị định số 181/2004/NĐ-CP Về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003*, Hà Nội.

2. Chính phủ (2014), *Nghị định số 43/2014/NĐ-CP Về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013*, Hà Nội.

3. Đảng Cộng sản Việt Nam (2011), *Văn kiện Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ XI*, Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia.

4. Đảng Cộng sản Việt Nam (2012), *Nghị quyết Hội nghị lần thứ sáu Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XI*, Hà Nội.

5. Đỗ Văn Đại (2011), *Giao dịch và giải quyết tranh chấp giao dịch về quyền sử dụng đất*, Nhà xuất bản Lao Động.

6. Đỗ Văn Đại (2016), *Bình luận khoa học những điểm mới của Bộ luật dân sự 2015*, Nhà xuất bản Hồng Đức.

7. Lưu Quốc Thái (2016), *Những vấn đề pháp lý về thị trường quyền sử dụng đất Việt Nam*, Nhà xuất bản Hồng Đức.

8. Nguyễn Như Ý (chủ biên), *Đại từ điển Tiếng Việt*, Nhà xuất bản Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Nhà pháp luật Việt Pháp, *Từ điển Thuật ngữ pháp luật Pháp – Việt*, Nhà xuất bản Từ điển Bách khoa.

10. Quốc hội (1993), *Luật Đất đai*

11. Quốc hội (1995), *Bộ luật dân sự*

12. Quốc hội (2003), *Luật Đất đai*

13. Quốc hội (2004), *Bộ luật tố tụng dân sự*

14. Quốc hội (2005), *Bộ luật dân sự*

15. Quốc hội (2013), *Hiến pháp*

16. Quốc hội (2013), *Luật Đất đai*

17. Quốc hội (2014), *Luật Nhà ở*

18. Quốc hội (2015), *Bộ luật dân sự*

19. Quốc hội (2015), *Bộ luật tố tụng dân sự*

20. Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông (2022), *Bản án số 64/2022/DS- PT ngày 02 -*

12-2022; Bản án số 78/2022/DS – PT ngày 29-12-2022.

21. Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông, *Báo cáo tổng kết công tác ngành Tòa án năm 2018 đến năm 2022.*

22. 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*, Hà Nội.

23. Tòa án nhân dân tối cao (2003), *Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình*, Hà Nội.

24. Tòa án nhân dân tối cao (2004), *Nghị quyết số 02/2004/NQ-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*, Hà Nội.

25. Tòa án nhân dân tối cao (2005), *Nghị quyết số 04/2005/NQ-HĐTP ngày 17/9/2005 Hướng dẫn thi hành một số quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về "chứng minh và chứng cứ"*, Hà Nội.

26. Tòa án nhân dân tối cao (2012), *Nghị quyết số 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 Hướng dẫn thi hành một số quy định chung nhằm đảm bảo thi hành đúng và thống nhất phần thứ nhất "những quy định chung" của Bộ luật tố tụng dân sự*, Hà Nội.

II. Tài liệu tham khảo tiếng việt

27. Trường Đại học Luật Hà Nội (1999), *Từ điển Giải thích thuật ngữ Luật học*, Nhà xuất bản Công an nhân dân.

28. Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh (2015), *Giáo trình Luật Đất đai*, Nhà xuất bản Hồng Đức.

29. Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh (2013), *Giáo trình Luật tố tụng dân sự Việt Nam*, Nhà xuất bản Hồng Đức.

30. Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh (2016), *Giáo trình pháp luật về hợp đồng và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*, Nhà xuất bản Hồng Đức.

III. Tài liệu thảm khảo tiếng anh

31. Nguyet Thi Anh Truong (2021), *Dispute on the Contract of Transferring Land-Use Rights: An Analysis of the Vietnamese Precedent No. 04/2016/AL,* Science & Technology development Journal- Economics – Law and Management 5 (1) DOI;10.32508/ stdjelm.v5i1.702.