

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



TRƯỜNG THỊ MINH HIỀN

**PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP
HỢP ĐỒNG CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT,
QUA THỰC TIỄN TẠI TÒA ÁN NHÂN DÂN
Ở TỈNH HÀ TĨNH**

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. Bùi Thị Huyền**

Phản biện 1:

Phản biện 2:

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

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

Trường Đại học Luật, Đại học Huế

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài.....	1
2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài.....	2
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu.....	4
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	5
5. Phương luận và phương pháp nghiên cứu.....	5
6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của luận văn	6
7. Kết cấu của luận văn	7
CHƯƠNG 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	8
1.1. Khái niệm, đặc điểm của giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất.....	8
1.1.1. Khái niệm	8
1.1.2. Đặc điểm	8
1.2. Khái niệm, đặc điểm của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân	9
1.2.1. Khái niệm pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân	9
1.3. Nội dung pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất.....	9
1.3.1. Nhóm quy phạm pháp luật tổ tụng trong giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất.....	9
1.3.2. Nhóm quy phạm pháp luật về nội dung trong giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất.....	10
1.4. Các yếu tố ảnh hưởng đến hiệu quả giải quyết tranh chấp chuyển quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân.....	10
Tiểu kết Chương 1	13
CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN QSDĐ VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN TẠI CÁC TÒA ÁN NHÂN DÂN Ở TỈNH HÀ TĨNH.....	14
2.1. Thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất.....	14
2.1.1 Thực trạng pháp luật tổ tụng về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất.....	14
2.1.2. Thực trạng pháp luật nội dung về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất.....	14
2.1.3. Đánh giá thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất.....	14
2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất tại các Tòa án nhân dân ở tỉnh Hà Tĩnh.	16
Tiểu kết Chương 2.....	18

CHƯƠNG 3. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT.....	19
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển QSDĐ	19
3.1.1. Hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải đáp ứng yêu cầu đồng bộ và phù hợp yêu cầu thực tiễn	19
3.1.2. Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải tạo điều kiện thuận lợi cho đương sự thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình.....	21
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất.....	22
3.2.1. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất.....	22
3.2.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất.....	23
KẾT LUẬN	24
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Đất đai là tài sản vô giá của mỗi quốc gia, là nguồn tư liệu sản xuất chủ yếu, đồng thời đất đai cũng là đối tượng và sản phẩm của lao động. Ở nước ta, đất đai là thuộc sở hữu chung của toàn dân, mà Nhà nước chính là đại diện hợp pháp cho chủ sở hữu toàn dân đó. Vì vậy, nhân dân không có quyền chiếm hữu hay là định đoạt đất đai mà nhân dân chỉ được có quyền sử dụng đất (QSDĐ) khi được Nhà nước giao cấp. Ngày nay, nguồn tài nguyên đất đã ngày càng trở nên quý hiếm do các nhu cầu sử dụng đất của người dân ngày càng cao, đất đai đã dần bị suy thoái hoặc bị hủy hoại một cách nghiêm trọng bởi từ nhiều nguyên nhân như tự nhiên hoặc dưới tác động của bàn tay con người dưới thời kỳ phát triển mạnh mẽ theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa của đất nước ta.

Ngày nay, cùng với sự phát triển của nền kinh tế thị trường, dân số ngày một gia tăng thì số vụ việc liên quan đến tranh chấp QSDĐ ngày càng tăng và đã gây ra nhiều hệ quả tiêu cực như phá vỡ mối quan hệ đoàn kết giữa các gia đình cũng như trong xã hội; gây nên bất ổn trong xã hội và gây ra các tiềm ẩn nguy cơ gây mất ổn định cho chính trị. Khi xảy ra các tranh chấp liên quan đến QSDĐ không những là cho quá trình sử dụng đất bị ngưng trệ, sản xuất bị ảnh hưởng mà còn ảnh hưởng thời gian cũng như kinh tế do quá trình các bên tranh chấp mất nhiều thời gian, công sức để tiếp tục theo vụ kiện. Tranh chấp hợp đồng chuyển QSDĐ là dạng tranh chấp phổ biến trong tranh chấp đất đai, tranh chấp này thực sự sôi động và phức tạp kể từ khi đất nước bước sang nền kinh tế thị trường và bị chi phối bởi các quy luật của thị trường. Về bản chất, đây là sự tranh chấp về quyền và nghĩa vụ giữa bên chuyển QSDĐ với bên nhận chuyển QSDĐ khi giao kết và thực hiện hợp đồng. Tranh chấp hợp đồng chuyển QSDĐ xảy ra phức tạp khi thị trường bất động sản phát triển sôi động, giá trị của các giao dịch liên quan đến đất đai tăng cao. Điều này làm cho các chủ thể tham gia giao dịch chuyển nhượng QSDĐ bất chấp pháp luật để thực hiện giao dịch trái với các quy định của pháp luật. Về mặt lý luận, nước ta hiện nay vẫn chưa có những các giải thích chính đáng về việc xây dựng các quy định thẩm quyền của Tòa án trong việc giải quyết tranh chấp QSDĐ. Nước ta đã đưa ra các văn bản Pháp luật nhằm điều chỉnh đến đất đai đã được ban hành như: Luật đất đai (LDD) năm 1987, LDD năm 1993, LDD năm 2003 và LDD năm 2013 đã đều có các quy định cụ thể về việc giải quyết tranh chấp QSDĐ nhằm đưa ra các cơ sở

pháp lý và tạo điều kiện cho các cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong việc giải quyết tranh chấp QSDĐ.

LĐĐ năm 2013 và Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2015 sau khi được ban hành và có hiệu lực đã góp một phần không nhỏ nhằm đẩy nhanh quá trình giải quyết loại bỏ những hạn chế trong việc đảm bảo thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Và một trong những nội dung cơ bản và quan trọng của công tác quản lý nhà nước đối với đất đai là việc giải quyết các tranh chấp đất đai. Trong đó, Tòa án nhân dân là cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải quyết các vụ việc tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Trong những năm gần đây, ngành Tòa án nhân dân đã thụ lý và giải quyết thành công một số lượng lớn các vụ tranh chấp về đất đai, chất lượng xét xử ngày càng được nâng cao. Tuy nhiên, các văn bản pháp luật của nước ta hiện nay quy định về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất nói chung và tranh chấp hợp đồng chuyển QSDĐ nói riêng vẫn còn rất nhiều quy định chưa phù hợp với tình hình hiện tại cho công tác giải quyết các tranh chấp về quyền sử dụng đất tại Tòa án cũng đang gặp rất nhiều khó khăn và nảy sinh những bất cập tồn tại.

Với thời gian công tác tại địa bàn tỉnh Hà Tĩnh, tác giả đã dành thời gian để tìm hiểu và nghiên cứu về công tác quản lý của nhà nước trong việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất. Một trong những yếu tố quan trọng ảnh hưởng đến chất lượng giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất tại Tòa án là các quy định và việc áp dụng các quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất còn nhiều điểm bất cập, hạn chế, khó khăn, vướng mắc.

Xuất phát từ những lý do trên, tác giả mạnh dạn lựa chọn đề tài “Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, qua thực tiễn tại Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh” làm luận văn thạc sĩ Luật kinh tế.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Trong những năm gần đây, đứng trước những đòi hỏi khách quan về lý luận liên quan đến giai đoạn chuẩn bị xét xử, có một số công trình nghiên cứu, bài viết liên quan trực tiếp, gián tiếp hoặc có liên quan đến vấn đề đáng chú ý, có thể kể đến như:

- Tiến sĩ Bùi Thị Huyền (2022); “Một số vấn đề pháp luật tố tụng dân sự phát sinh từ thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất”. Tạp chí Luật học số 3/2022. Trong bài viết này, tác giả tập trung vào ba nội dung có các quan điểm khác nhau hoặc vướng mắc, bất cập trong thực tiễn thực hiện pháp luật về thủ tục giải quyết tranh chấp hợp đồng về quyền sử dụng

đất tại tòa án như: Thẩm quyền giải quyết tranh chấp hợp đồng về quyền sử dụng đất; xác định người có quyền khởi kiện, người có quyền và nghĩa vụ liên quan khi giải quyết tranh chấp hợp đồng về quyền sử dụng đất; thời hiệu khởi kiện tranh chấp hợp đồng về quyền sử dụng đất.

- Tiên sĩ Nguyễn Văn Luật (2002), Đề tài khoa học “Cơ sở lý luận và thực tiễn nhằm nâng cao hiệu quả giải quyết các tranh chấp về quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân”. Đề tài đã nghiên cứu và làm rõ về mặt cơ sở lý luận nghiên cứu thực trạng pháp luật về đất đai và việc áp dụng các quy định của pháp luật về đất đai; Thực trạng xét xử các tranh chấp về quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân. Phân tích cơ sở thực tiễn và lý luận của việc mở rộng thẩm quyền giải quyết các tranh chấp về quyền sử dụng đất cho một số loại tranh chấp mới tại TAND. Đề xuất một số kiến nghị nhằm nâng cao hiệu quả của việc giải quyết các tranh chấp về quyền sử dụng đất tại TAND.

- Đỗ Duy Khoa (2014). “Áp dụng pháp luật trong giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, thực tiễn tại TAND”. Luận văn thạc sĩ kinh tế, Trường Đại học Luật Hà Nội. Luận văn đã tập trung nghiên cứu thực trạng áp dụng pháp luật trong giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, thực tiễn tại Tòa án nhân dân, đã chỉ ra được đặc thù trong việc áp dụng pháp luật tại Tòa án nhân dân và đề xuất các giải pháp để nâng cao áp dụng pháp luật trong giải quyết tranh chấp QSDĐ tại Tòa án.

- Trần Thúy Quỳnh (2015) “Giải quyết tranh chấp đất đai thông qua Tòa án nhân dân”. Luận văn thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội. Luận văn trình nghiên cứu một số vấn đề lý luận về tranh chấp đất đai và giải quyết tranh chấp đất đai thông qua Tòa án nhân dân và đưa ra kiến nghị nhằm nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về giải quyết tranh chấp đất đai thông qua Tòa án nhân dân.

- Cao Thị Thúy Hường (2022), “Pháp luật về giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực tiễn thực hiện tại Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông”. Luận văn thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội. Luận văn nghiên cứu một số vấn đề lý luận về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân. Phân tích thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực tiễn thực hiện tại Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông; từ đó đưa ra định hướng, giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật.

- Đặng Thúy Quỳnh (2017), “Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn Thành phố Nam Định, Luận văn thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội. Luận văn nghiên cứu những vấn đề lý luận về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Phân tích thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực tiễn áp dụng tại Tòa án nhân dân thành phố Nam Định. Đề xuất phương hướng và một số giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật.

- Lưu Ngọc Anh (2019), “Pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản”. Luận văn thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội. Luận văn nghiên cứu những vấn đề lý luận chung về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản. Phân tích thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản. Từ những đề tài, luận án và công trình này đã giúp làm sáng tỏ nhiều vấn đề về lý luận và thực tiễn liên quan đến về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói chung. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại chưa có đề tài, luận án và công trình nào nghiên cứu về lý luận và thực tiễn đặc thù quá trình áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh. Vì vậy, tác giả cho rằng cần có một nghiên cứu chuyên sâu trên cơ sở nghiên cứu, tiếp thu và kế thừa các quan điểm khoa học của các đề tài, luận án và công trình trên để có thể vận dụng vào thực tiễn trong việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Nghiên cứu để cung cấp luận cứ khoa học làm cơ sở và đưa ra các nhóm giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở Việt Nam nói chung và trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh nói riêng.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Để đạt được các mục đích nêu trên, Luận văn tập trung giải quyết các nhiệm vụ chủ yếu sau:

- Hệ thống một số vấn đề lý luận pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất

- Phân tích thực tiễn áp dụng pháp luật trên cơ sở đó chỉ ra một số hạn chế, vướng mắc và nguyên nhân của vướng mắc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

- Đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

- Luận văn nghiên cứu một số vấn đề lý luận về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất

- Luận văn nghiên cứu quy định của pháp luật hiện hành về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất

- Luận văn nghiên cứu thực tiễn áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất tại Tòa án ở tỉnh Hà Tĩnh.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

- Phạm vi về nội dung: Luận văn nghiên cứu pháp luật và thực tiễn áp dụng về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất.

- Phạm vi về thời gian: Từ năm 2018 đến năm 2022.

- Phạm vi về không gian: Trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh

5. Phương luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương luận nghiên cứu

Luận văn được thực hiện trên các phương pháp và cơ sở phương pháp luận của chủ nghĩa Mác-Lênin, tư tưởng Hồ Chí Minh về Nhà nước và pháp luật; Những quan điểm của Đảng và Nhà nước ta về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất về quyền con người; phương pháp duy vật biện chứng và duy vật lịch sử.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Để giải quyết những nhiệm vụ nghiên cứu mà đề tài đặt ra, Luận văn được nghiên cứu trên cơ sở sử dụng phương pháp duy vật biện chứng của triết học Mác-Lênin và duy vật lịch sử; kết hợp với các phương pháp phân tích, tổng hợp, so sánh, thống kê, nghiên cứu khoa học sau đây:

- Phương pháp phân tích, tổng hợp: được sử dụng ở các chương của luận án nhằm hệ thống hoá cơ sở lý luận, khái quát hoá, đánh giá thực trạng và đề xuất

các quan điểm, giải pháp bảo đảm thực hiện các công việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất

- Phương pháp lịch sử, thống kê, so sánh được sử dụng để đánh giá về thực tiễn áp dụng pháp luật trong giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất tại tỉnh Hà Tĩnh.

- Phương pháp hệ thống hóa: Được sử dụng xuyên suốt toàn bộ trong các chương của Luận văn, nhằm trình bày các vấn đề, nội dung nghiên cứu theo một trình tự, bố cục hợp lý, chặt chẽ, logic và gắn kết được những vấn đề cần nghiên cứu.

- Phương pháp phân tích tổng hợp, so sánh pháp luật cũng được sử dụng trong việc xác định quan điểm, giải pháp bảo đảm thực hiện việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất

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

Nghiên cứu và làm rõ những vấn đề lý luận và pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất để làm cơ sở đánh giá những bất cập của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất; Đánh giá thực trạng áp dụng các quy định của pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất; Trên cơ sở nghiên cứu lý luận và đánh giá thực trạng giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất luận văn có nhiệm vụ đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật và việc áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất.

6.1. Ý nghĩa khoa học

Luận văn sẽ bổ sung và góp phần hoàn thiện lý luận về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất; Luận văn đóng góp về phương diện lý luận cho việc nghiên cứu pháp luật, xây dựng, hoàn thiện và thực thi pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất.

6.2. Ý nghĩa thực tiễn

- Luận văn đánh giá thực tiễn và chỉ ra một số vướng mắc trong áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất. Rút ra những bài học kinh nghiệm trong áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

- Đề xuất, đưa ra các giải pháp, định hướng nhằm nâng cao hiệu quả trong áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh trong thời gian tới.

- Giá trị tham khảo: Luận văn là cơ sở để các tác giả nghiên cứu, giảng dạy và làm tài liệu tham khảo cho các cơ sở đào tạo. Ngoài ra, luận văn còn có thể

cung cấp kiến thức cho các cán bộ làm công tác trong Tòa án giúp họ thực thi chính sách và pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

7. Kết cấu của luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, luận văn có kết cấu được chia thành ba chương:

Chương 1. Một số vấn đề lý luận pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất.

Chương 2. Thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và thực tiễn thực hiện tại các Tòa án nhân dân ở tỉnh Hà Tĩnh.

Chương 3. Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất tại các Tòa án nhân dân.

CHƯƠNG 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1.1. Khái niệm, đặc điểm của giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất

1.1.1. Khái niệm

Trên cơ sở những phân tích, đánh giá các các quan điểm khác nhau, tác giả đưa ra khái niệm về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất theo thủ tục tố tụng dân sự là hoạt động của Tòa án nhân dân có thẩm quyền nhằm giải quyết các vụ án dân sự phát sinh giữa các bên trong quan hệ hợp đồng chuyển quyền QSDĐ theo thủ tục do pháp luật tố tụng dân sự quy định trên cơ sở căn cứ vào pháp luật đất đai và pháp luật dân sự có liên quan để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên liên quan trọng quan hệ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

1.1.2. Đặc điểm

Thứ nhất: Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất theo thủ tục tố tụng dân sự mang tính quyền lực Nhà nước vì nó là phương thức giải quyết thông qua Tòa án. Tòa án là cơ quan xét xử, thực hiện quyền tư pháp nhân danh Nhà nước khi xét xử.

Thứ hai: Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất theo thủ tục tố tụng dân sự được tiến hành theo một trình tự, thủ tục do pháp luật tố tụng dân sự quy định. Trình tự giải quyết được thực hiện từ giai đoạn khởi kiện, thụ lý vụ án, đến chuẩn bị xét xử, giai đoạn đưa vụ án ra xét xử, giai đoạn mở phiên tòa sơ thẩm, giai đoạn hỏi tại phiên tòa, tranh luận nghị án, tuyên án, kháng cáo, xét xử theo thủ tục phúc thẩm, thủ tục giám đốc thẩm, tái thẩm.

Thứ ba, giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất theo tố tụng dân sự đảm bảo quyền tự định đoạt của đương sự.

Thứ tư, khởi kiện, thụ lý giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất không buộc phải qua hòa giải tại UBND cấp xã.

Thứ năm, quyết định của Tòa án về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất được bảo đảm thực hiện bằng cưỡng chế nhà nước. Trong quá trình giải quyết đương sự có quyền chấm dứt, thay đổi các yêu cầu của mình hoặc thỏa thuận với nhau một cách tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội về việc giải quyết tranh chấp.

1.2. Khái niệm, đặc điểm của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân

1.2.1. Khái niệm pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân

Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất tại TAND là tổng thể các quy phạm pháp luật do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành để điều chỉnh hoạt động của TAND các cấp nhằm giải quyết những mâu thuẫn, xung đột về quyền và nghĩa vụ của bên chuyển quyền sử dụng đất với bên nhận chuyển quyền sử dụng đất khi giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất hoặc tranh chấp của bên thứ ba liên quan đến giá trị pháp lý của hợp đồng theo qui định của pháp luật.

1.2.2. Đặc điểm của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân

Pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân có những đặc điểm cơ bản sau đây:

Thứ nhất: Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển QSDĐ mang tính quyền lực Nhà nước, đó là cách thức giải quyết thông qua Tòa án mà Tòa án là cơ quan thực hiện quyền tư pháp, đưa ra xét xử các vụ án, nhân danh Nhà nước khi xét xử.

Thứ hai: Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển QSDĐ được tiến hành theo trình tự, thủ tục nghiêm ngặt và chặt chẽ được, Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển QSDĐ theo trình tự thủ tục được quy định trong pháp luật tố tụng dân sự.

Thứ ba: Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển QSDĐ đảm bảo quyền tự định đoạt của đương sự

1.3. Nội dung pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất.

1.3.1. Nhóm quy phạm pháp luật tố tụng trong giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất.

Trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển QSDĐ theo trình tự tố tụng dân sự. BLTTDS năm 2015 qui định khởi kiện của nguyên đơn, khởi kiện của bị đơn (nếu bị đơn có yêu cầu phản tố) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (nếu họ có yêu cầu độc lập). Trình tự, thủ tục giải quyết tranh chấp này được tiến hành theo thủ tục tố tụng dân sự, từ giai đoạn khởi kiện vụ án, thụ lý, chuẩn bị xét xử, tổ chức hòa giải, tiếp cận công khai chứng cứ, đưa vụ

án ra xét xử, phiên tòa xét xử sơ thẩm, thủ tục kháng cáo, kháng nghị, phiên tòa xét xử phúc thẩm, giải quyết đề nghị giám đốc thẩm, tái thẩm.

1.3.2. Nhóm quy phạm pháp luật về nội dung trong giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất

Về chủ thể của hợp đồng: Chủ thể của hợp đồng có thể được hiểu là các bên tham gia quan hệ hợp đồng và trong quan hệ hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất thì chủ thể là bên chuyển QSDĐ và bên nhận chuyển QSDĐ thông qua hợp đồng này QSDĐ được chuyển từ bên chuyển quyền sang bên nhận chuyển quyền.

Bên chuyển QSDĐ trước hết phải là chủ thể sử dụng đất, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận thông qua giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các chủ thể nêu trên có quyền giao dịch QSDĐ thông qua các hình thức: chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê (cho thuê lại), thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Về đối tượng của hợp đồng:

QSDĐ là đối tượng của các loại hợp đồng chuyển QSDĐ, song không phải quyền sử dụng đất nào cũng trở thành đối tượng của hợp đồng mà chỉ những QSDĐ được pháp luật thừa nhận hoặc cấm đối với từng loại hợp đồng cụ thể mới trở thành đối tượng của loại hợp đồng chuyển QSDĐ do căn cứ vào chế độ sử dụng đối từng loại đất và hình thức sử dụng đất có sự khác nhau.

- *Về hình thức của hợp đồng:*

Hợp đồng chuyển QSDĐ muốn có hiệu lực pháp luật về mặt hình thức phải thoả mãn các điều kiện là phải được lập thành văn bản, phải có chứng thực hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật (Điều 167 LDD năm 2013). Trường hợp không thực hiện hình thức công chứng, chứng thực thì một trong các bên phải thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ của mình và yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng (Điều 129 BLDS năm 2015).

- *Về hiệu lực của hợp đồng:*

Hợp đồng chuyển QSDĐ có hiệu lực phải tuân thủ đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự: Người tham gia có năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; người tham gia phải hoàn toàn tự nguyện; hình thức phù hợp với quy định của pháp luật.

1.4. Các yếu tố ảnh hưởng đến hiệu quả giải quyết tranh chấp chuyển quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân

Quy định pháp luật về tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất

Ngày nay cùng với sự nghiệp công nghiệp hóa hiện đại hóa thì nhu cầu về sử dụng đất đai ngày càng gia tăng, quyền sử dụng đất đai trở thành một quyền tài sản rất quan trọng, có giá trị rất lớn. Trong quan hệ tranh chấp QSDĐ, việc thắng hay thua trong vụ kiện ảnh hưởng rất lớn đến kinh tế của họ. Do đó, khi giữa các bên xảy ra tranh chấp với nhau rất quyết liệt và việc khiếu kiện cũng rất gay gắt. Thực tế cho thấy có nhiều yếu tố ảnh hưởng đến hiệu quả lượng áp dụng pháp luật trong giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển QSDĐ.

Thứ nhất, chính sách, pháp luật về đất đai, việc thực hiện chính sách, pháp luật về đất đai chưa thống nhất, pháp luật đất đai ở Việt Nam có sự khác nhau qua từng thời kỳ lịch sử như trước năm 1980, pháp luật không cấm việc mua bán đất đai, sau năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 pháp luật nghiêm cấm việc mua bán, chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức. Từ ngày 15 tháng 10 năm 1991 trở đi, pháp luật cho phép chuyển nhượng QSDĐ.

Thứ hai, việc quản lý về đất đai còn lỏng lẻo nên khi Tòa án yêu cầu thu thập chứng cứ tài liệu làm cơ sở xem xét giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất thì nhiều cơ quan không cung cấp được hoặc cung cấp không đầy đủ, chính xác dẫn đến việc giải quyết thiếu chính xác.

Thứ ba, các chính sách về đất đai ban hành, có nhiều sự thay đổi văn bản quy phạm pháp luật còn có nhiều mâu thuẫn, thiếu thống nhất hoặc hay định không cụ thể, có trường hợp mâu thuẫn giữa Luật đất đai và Bộ luật dân sự dẫn đến việc lựa chọn quy phạm pháp luật phù hợp để áp dụng rất khó khăn,

Thứ tư, trong quá trình giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, đôi khi còn tồn tại những quan điểm khác nhau do trong một thời gian đất đai nhiều quy định pháp luật về đất đai không phù hợp với thực tiễn cuộc sống, nếu giải quyết tranh chấp phù hợp với cuộc sống thì lại trái với quy định của pháp luật ở thời điểm giao dịch.

Thứ năm, tính ổn định của pháp luật về đất đai rất thấp, đất đai gắn liền với người dân, mỗi gia đình, mỗi tổ chức kinh tế, xã hội, các quan hệ đất đai được hình thành ở những thời điểm khác nhau, nhưng khi pháp luật đất đai thay đổi.

Thứ sáu, do chính sách đất đai thay đổi qua từng thời kỳ nên hệ thống các văn bản thường xuyên phải sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với chính sách đất đai của Nhà nước. Các văn bản pháp luật phải thay đổi, bổ sung từ nhiều cơ quan khác nhau, từ Trung ương đến địa phương nên đội ngũ Thẩm phán rất khó cập nhật kịp thời sự thay đổi này.

Thứ bảy, tính phức tạp của việc giải quyết các tranh chấp quyền sử dụng đất. Thực tế giải quyết các tranh chấp quyền sử dụng đất trong những năm qua

cho thấy tính phức tạp của loại tranh chấp này được thể hiện ở nhiều phương diện như: Thẩm quyền giải quyết tranh chấp, điều kiện để công nhận hợp đồng, cách xử lý đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi hợp đồng này bị vô hiệu....

Năng lực, trình độ chuyên môn và đạo đức của Thẩm phán

Thẩm phán là người được bổ nhiệm theo quy định của pháp luật để làm nhiệm vụ xét xử những vụ án và giải quyết những việc khác thuộc thẩm quyền của Tòa án. Thẩm phán là cán bộ, công chức được Nhà nước bổ nhiệm theo một trình tự, thủ tục nhất định. Khi thực hiện chức năng nghề nghiệp được giao. Thẩm phán không nhân danh mình và cơ quan, tổ chức nơi mình công tác mà nhân danh Nhà nước để tuyên một bản án, quyết định để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của công dân, tổ chức chính trị xã hội và Nhà nước. Uy tín của Thẩm phán trong đời sống xã hội cũng chính là sự tín nhiệm của nhân dân với ngành Tòa án nhân dân. Đã có những công trình nghiên cứu về nhân cách Thẩm phán cho thấy người Thẩm phán ngoài các tiêu chuẩn quy định trong Pháp lệnh Thẩm phán và Hội thẩm nhân dân thì người Thẩm phán còn phải có năng lực xét xử, thận trọng cân nhắc kỹ lưỡng các vấn đề cần phải giải quyết, ý thức trách nhiệm cá nhân trong công tác, khả năng giải quyết các tình huống và tôn trọng, tuân thủ pháp luật

Trình độ hiểu biết pháp luật của người tham gia tố tụng

Việc xét xử phải đảm bảo nguyên tắc các đương sự bình đẳng trước pháp luật và các nguyên tắc tố tụng khác trong quá trình giải quyết các tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sự am hiểu pháp luật và ý thức tuân thủ pháp luật của người dân khi tham gia giao kết hợp đồng dân sự nói chung và hợp đồng chuyển QSDĐ nói riêng.

Cơ chế kiểm sát hoạt động chuẩn bị xét xử sơ thẩm vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Viện kiểm sát nhân dân

Theo quy định tại khoản 1 Điều 21 BLTTDS năm 2015: Viện kiểm sát nhân dân kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự, thực hiện các quyền yêu cầu, kiến nghị, kháng nghị theo quy định của pháp luật nhằm bảo đảm cho việc giải quyết vụ việc dân sự kịp thời, đúng pháp luật; quyền yêu cầu trong công tác kiểm sát việc giải quyết các vụ việc dân sự theo quy định của BLTTDS năm 2015 và Thông tư liên tịch số 02/2016/TTLT-VKSNDTC-TANDTC ngày 31/8/2016 quy định việc phối hợp giữa VKSND và Tòa án nhân dân trong việc thi hành một số quy định của BLTTDS (Thông tư liên tịch số 02/2016).

Sự phối hợp của các cơ quan, tổ chức hữu quan

Quá trình giải quyết các tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất Tòa án phải tiến hành xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ về đất tranh chấp tại cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền (trong đó có Ủy ban nhân dân, các Sở, phòng thuộc Ủy ban nhân dân...) vì vậy rất cần sự phối hợp của các cơ quan tổ chức có liên quan.

Tiểu kết Chương 1

Những nội dung được phân tích ở chương 1 đã giúp chúng ta có cái nhìn rõ hơn các vấn đề lý luận liên quan đến tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất của tòa án. Bên cạnh đó việc nhìn lại lịch sử hình thành, phát triển của hệ thống pháp luật về tranh chấp đất đai của Tòa án qua các thời kỳ đã phân nào đưa ra cái nhìn tổng thể về pháp luật đất đai của Việt Nam, từ đó rút ra bài học kinh nghiệm trong việc áp dụng, hoàn thiện pháp luật về vấn đề này. Theo đó chúng ta thấy được sự chuyển biến của hệ thống quy định pháp luật tố tụng dân sự trong việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phù hợp với sự phát triển của đời sống kinh tế - xã hội. Và để xác định việc thay đổi của pháp luật đã thực sự đã bắt kịp thực tế hay chưa, Chương 2 sẽ tập trung nghiên cứu và làm rõ về thực tiễn áp dụng pháp luật vào việc giải quyết tranh quyền hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất thực tiễn tại TAND ở tỉnh Hà Tĩnh, những bất cập khi thực hiện và đưa ra các đề xuất hướng hoàn thiện các quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất.

CHƯƠNG 2

THỰC TRẠNG ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN QSDĐ VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN TẠI CÁC TÒA ÁN NHÂN DÂN Ở TỈNH HÀ TĨNH

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

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

Về thẩm quyền giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất

Tại Khoản 3 Điều 26 BLTTDS năm 2015 quy định về Những tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án: “Những tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án...3. Tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự...” Như vậy, tranh chấp hợp đồng về quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Tòa án theo loại việc.

Pháp luật tố tụng dân sự quy định TAND cấp huyện có thẩm quyền xét xử sơ thẩm những tranh chấp về dân sự, trong đó bao gồm tranh chấp về hợp đồng dân sự, tranh chấp đất đai. Vì vậy, TAND cấp huyện nơi có QSDĐ được chuyển quyền sẽ là cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất. Một số vụ án có yếu tố nước ngoài, vụ án có tính chất phức tạp thì Tòa án cấp tỉnh nơi có QSDĐ là Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

** Về trình tự thủ tục giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất tại Tòa án*

Trình tự giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển QSDĐ được thực hiện theo trình tự quy định của luật tố tụng dân sự, bao gồm các giai đoạn khởi kiện, thụ lý, chuẩn bị xét xử, hòa giải, đưa vụ án ra xét xử, xét xử sơ thẩm, kháng cáo, kháng nghị, xét xử phúc thẩm, giải quyết đề nghị giám đốc thẩm, tái thẩm.

2.1.2. Thực trạng pháp luật nội dung về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất

Khi giải quyết các tranh chấp được thụ lý sau ngày 01/7/2014 về mặt tố tụng phải áp dụng Luật đất đai năm 2013 và BLTTDS năm 2015. Tuy nhiên, về giải quyết nội dung tranh chấp thì Tòa án phải áp dụng pháp luật nội dung tại thời điểm phát sinh quan hệ pháp luật mà các đương sự có tranh chấp.

2.1.3. Đánh giá thực trạng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất

** Một số ưu điểm:*

BLTTDS năm 2015 có những quy định khá toàn diện và cụ thể về thẩm quyền, trình tự, thủ tục xét xử sơ thẩm các tranh chấp hợp đồng chuyển QSDĐ.

Các văn bản pháp luật được ban hành để điều chỉnh các quan hệ phát sinh trong quá trình sử dụng đất ở bao gồm Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai; Luật Nhà ở; Luật Kinh doanh bất động sản

Về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định một cách khoa học, giản tiện nhưng là cơ sở bảo đảm được quyền của người sử dụng đất thông qua việc bổ sung quy định về các trường hợp đăng ký lần đầu, đăng ký biến động, đăng ký đất đai trên mạng điện tử; bổ sung quy định trường hợp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của nhiều người thì cấp mỗi người một giấy chứng nhận, hoặc cấp chung một giấy và trao cho người đại diện.

Quy định rõ nguyên tắc định giá đất phải theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá, theo thời hạn sử dụng đất; bổ sung quy định về cơ quan xây dựng, cơ quan thẩm định giá đất, vị trí của tư vấn giá đất

Quy định về việc xây dựng hệ thống thông tin đất đai, cơ sở dữ liệu đất đai, hệ thống giám sát, theo dõi, đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai được công khai, minh bạch và đảm bảo dân chủ trong điều kiện đất đai thuộc sở hữu toàn dân và đảm bảo quyền tiếp cận thông tin đất đai của mọi người dân.

Quy định rõ ràng các đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và điều kiện để triển khai thực hiện các dự án đầu tư để Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

** Một số hạn chế bất cập:*

Về điều kiện chuyển quyền sử dụng đất: Quyền sử dụng đất được xác lập thông qua nhiều phương thức khác nhau, mỗi một phương thức có hậu quả pháp lý khác nhau. Chẳng hạn, nếu chuyển quyền sử dụng đất thông qua phương thức cho thuê thì chỉ là chuyển dịch tạm thời quyền sử dụng đất, chuyển đổi quyền sử dụng đất thường là nhằm thuận tiện hơn trong.

Tuy nhiên, thực tiễn áp dụng BLTTDS năm 2015 cho thấy còn bộc lộ một số bất cập cần tiếp tục nghiên cứu, sửa đổi bổ sung hướng dẫn ở những văn bản hướng dẫn thi hành, cụ thể:

Trong quy định về thời hiệu khởi kiện tranh chấp QSDĐ. Theo Điều 184, Điều 185 BLTTDS năm 2015 và Điều 155 BLDS năm 2015: "Thời hiệu khởi kiện không áp dụng trong trường hợp tranh chấp về quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai" (khoản 3). Tuy nhiên, với quy định tranh chấp đất đai có nội hàm rộng như phần trên đã đề cập thì sẽ có trường hợp tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng vay hết thời hiệu nhưng hợp đồng thế chấp QSDĐ bảo đảm cho hợp đồng tín dụng còn

thời hiệu hay trường hợp thời hiệu khởi kiện về thừa kế đã hết nhưng tranh chấp về QSDĐ là đối tượng của quan hệ thừa kế tranh chấp lại không tính thời hiệu... Do đó, khi giải quyết các trường hợp này, Thẩm phán gặp nhiều khó khăn, lúng túng trong việc áp dụng pháp luật. Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng dân sự là ba năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Tuy nhiên, với tranh chấp các giao dịch (hợp đồng) về QSDĐ (bản chất vẫn là hợp đồng dân sự) thì lại không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

2.2. Thực tiễn thực hiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất tại các Tòa án nhân dân ở tỉnh Hà Tĩnh.

Thời gian qua trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh tình hình tranh chấp đất đai nói chung và tranh chấp hợp đồng chuyển QSDĐ ngày càng gia tăng, xảy ra hầu khắp trên toàn tỉnh. Số vụ án năm sau cao hơn năm trước cùng với đó là tính chất ngày càng phức tạp hơn. Dưới đây là số liệu giải quyết án dân sự về tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất tại TAND hai cấp tỉnh Hà Tĩnh đã giải quyết từ năm 2018 đến năm 2022 (*Báo cáo công tác giải quyết án hàng năm của TAND tỉnh Hà Tĩnh từ năm 2018 đến năm 2022*)

Năm 2018, TAND hai cấp đã thụ lý, giải quyết là 257/287 vụ việc, trong đó tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất là 4 vụ; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 32 vụ.

Năm 2019, Toà án nhân dân hai cấp đã thụ lý, giải quyết 234/250 vụ việc, trong đó tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 23 vụ.

Năm 2020, Toà án nhân dân hai cấp đã thụ lý, giải quyết là 272/299 vụ việc trong đó tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 11 vụ.

Năm 2021, Toà án nhân dân hai cấp đã thụ lý, giải quyết 286/ 338 vụ, trong đó tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 14 vụ; Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là 01 vụ.

Năm 2022, TAND hai cấp đã thụ lý, giải quyết 258/ 311 vụ, việc, trong đó tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất là 02 vụ; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 20 vụ; Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là 01 vụ.

Một số hạn chế thiếu sót khi giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất:

Quá trình giải quyết vụ án tại các Tòa án nhân dân ở tỉnh Hà Tĩnh còn có nhiều tồn tại, thiếu sót như việc xác minh thu thập chứng cứ còn sơ sài, chưa phản ánh đầy đủ bản chất vụ việc tranh chấp, chứng cứ không được thu thập đầy

đủ, toàn diện. Thẩm phán nghiên cứu hồ sơ không kỹ, đánh giá các chứng cứ còn phiến diện mang tính chủ quan. Khi áp dụng các quy phạm pháp luật không hiểu đúng các quy định, tinh thần của điều luật và của các Nghị quyết hướng dẫn thi hành pháp luật, do vậy dẫn đến việc lựa chọn pháp luật chưa chính xác, áp dụng điều luật không đúng. Các lập luận, phân tích các tình tiết, các chứng cứ trong bản án không logic. không thuyết phục vì vậy các đương sự thường không đồng ý với các phán quyết của Tòa án dẫn đến các bản án bị cải sửa, bị huỷ. Đây là những tồn tại thường gặp cần phải tổ chức rút kinh thường xuyên để tránh lặp lại, cần nâng cao tinh thần trách nhiệm của các Thẩm phán trong giải quyết vụ án. Ngoài các sai phạm đối với pháp luật nội dung, trong quá trình giải quyết tranh chấp đất đai còn xảy ra các sai phạm đối với pháp luật như không đưa đầy đủ những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng.

Nguyên nhân khách quan:

Trong nền kinh tế thị trường hiện nay, đời sống xã hội ngày càng phát triển, các giao dịch dân sự trong đời sống xã hội ngày càng phong phú, đa dạng đã làm nảy sinh ra nhiều các quan hệ tranh chấp mới mà pháp luật chưa kịp điều chỉnh, chưa dự liệu hết các tình huống có thể xảy ra. Mặt khác hệ thống pháp luật về dân sự nói chung và pháp luật về đất đai nói riêng không đồng bộ, các văn bản hướng dẫn còn thiếu, có những văn bản hướng dẫn còn mâu thuẫn chồng chéo với Luật Đất đai, việc triển khai áp dụng còn chậm chạp do vậy quá trình ADPL làm phát sinh nhiều bất cập.

Nguyên nhân chủ quan

Qua nghiên cứu đánh giá thực trạng ADPL trong giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân ở tỉnh Hà Tĩnh cho thấy đã bộc lộ rất nhiều những tồn tại, sai sót, số lượng án bị huỷ, bị sửa còn cao, nguyên nhân một phần do trình độ chuyên môn của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân và Thư ký đã trực tiếp giải quyết vụ án chưa đáp ứng được yêu cầu của công việc, chưa có đội ngũ Thẩm phán chuyên biệt để giải quyết các tranh chấp về đất đai, các Thẩm phán, Thư ký chưa có ý thức trong việc nâng cao trình độ, năng lực chuyên môn của mình, có Thẩm phán giao cho Thư ký xây dựng toàn bộ hồ sơ từ ghi lời khai, xác minh thu thập chứng cứ, hoà giải... thậm chí viết cả bản án, cá biệt có Thẩm phán khi giải quyết vụ án tranh chấp đất đai không biết lựa chọn điều luật nào, văn bản pháp luật nào để áp dụng, nên đã dẫn đến những sai sót trong quá trình giải quyết vụ án.

Tiểu kết Chương 2

Qua việc nghiên cứu thực trạng áp dụng pháp luật trong giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất tại TAND tỉnh Hà Tĩnh và việc phân tích đặc điểm tự nhiên, kinh tế, xã hội cũng như cơ cấu tổ chức tại TAND tỉnh Hà Tĩnh ảnh hưởng đến việc ADPL trong giải quyết các vụ án về tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất tại TAND ở tỉnh Hà Tĩnh những năm qua cơ bản đã bảo đảm đúng thời hạn quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự, chất lượng xét xử các vụ án ngày càng được nâng cao đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người tham gia tố tụng. Tuy vậy, việc ADPL trong giải quyết các vụ án về tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất tại TAND tỉnh Hà Tĩnh vẫn còn không ít những sai sót, tỷ lệ hủy sửa vẫn tương đối cao, có bản án bị huỷ đi huỷ lại nhiều lần, cho nên vụ án phải qua nhiều cấp xét xử, gây mất thời gian, công sức, tốn kém kinh phí của nhà nước, làm giảm lòng tin của một số bộ phận nhân dân vào cơ quan tiến hành tố tụng. Qua phân tích, đánh giá những ưu điểm, hạn chế và rút ra các nguyên nhân của những hạn chế, từ đó làm cơ sở đưa ra các quan điểm và giải pháp cụ thể bảo đảm việc ADPL ở Chương 3.

CHƯƠNG 3

ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ ÁP DỤNG PHÁP LUẬT VỀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển QSDĐ

3.1.1. Hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải đáp ứng yêu cầu đồng bộ và phù hợp yêu cầu thực tiễn

Nghị quyết số 48/NQ- TW, ngày 24 tháng 5 năm 2005 của Bộ Chính trị (khóa IX) về chiến lược xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật Việt Nam đến năm 2010 định hướng đến năm 2020 đã nêu rõ:

“Nhìn chung hệ thống pháp luật nước ra vẫn chưa đồng bộ nhiều thống nhất, tính khả thi thấp, chậm đi vào cuộc sống. Cơ chế xây dựng sửa đổi pháp luật còn nhiều bất hợp lý chưa được coi trọng đổi mới hoàn thiện. Tiến độ xây dựng pháp lệnh còn chậm, chất lượng các văn bản pháp luật chưa cao”

Báo cáo chính trị của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa X tại Đại hội trên toàn quốc lần thứ XI của Đảng nêu rõ: *Khẩn trương nghiên cứu, hoàn thiện hệ thống pháp luật, chính sách đất đai, bảo đảm hài hòa các lợi ích của Nhà nước, của người giao lại quyền sử dụng đất và của nhà đầu tư [3, tr. 212], tiếp tục đổi mới và nâng cao chất lượng công tác xây dựng pháp luật, trước hết là quy trình xây dựng luật, pháp lệnh, luật, pháp lệnh cần quy định cụ thể, tăng tính khả thi để đưa nhanh vào cuộc sống [3, tr 248]*

Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa của dân, do dân, vì dân không chỉ đòi hỏi có một hệ thống pháp luật đồng bộ thống nhất và hoàn thiện mà còn phải có chất lượng cao cao và ổn định để thực sự trở thành những nguyên tắc xử sự chung, mẫu mực. Để áp dụng pháp luật tốt trước hết cần phải có quy phạm pháp luật tốt. Chúng tôi cho rằng đây là một trong những giải pháp quan trọng nhất bởi lẽ khi Nhà nước xây dựng được một hệ thống pháp luật đầy đủ thể và có chất lượng là cơ sở pháp lý để Tòa án nhân dân áp dụng pháp luật thống nhất và có hiệu quả cao. Đất nước ta đang trong quá trình đổi mới theo đường lối sáng suốt của Đảng. Nhiều mối quan hệ xã hội hình thành tự phát triển cùng với sự đổi mới chính sách cụ thể trong khi văn bản quy phạm pháp luật lại có tính khái quát cao định ra những quy luật chung nhất và phổ biến nhất từ những vấn đề cụ thể. Vì vậy Luật sau khi ban hành chậm đi vào cuộc sống phải chờ hướng dẫn của các Nghị định thông tư hướng dẫn cụ thể. Như vậy để Luật nhanh chóng đi

vào đời sống thì chỉ nên quy định những vấn đề chung và những vấn đề cụ thể, còn những vấn đề biến động thì nên cho vào các văn bản dưới Luật quy định và các cơ quan soạn thảo cần chuẩn bị các văn bản thi hành Luật ngay khi trình thông của văn bản luật. Có như vậy thì văn bản luật mới có điều kiện để đi ngay vào cuộc sống ngay khi ban hành.

Bên cạnh đó Nhà nước cần quan tâm đến công tác giải thích chính thức hiểu chính xác và thống nhất trong quá trình áp dụng đảm bảo hoàn thiện quy định pháp luật Việt nam về hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất gồm rất nhiều các yếu tố từ chất lượng của hệ thống pháp luật; sự quan tâm của Đảng, Nhà nước và xã hội đến việc thực hiện pháp luật; ý thức pháp luật; ý thức của mọi người về sự cần thiết của pháp luật và những giá trị xã hội của pháp luật, sự cần thiết phải tuân thủ, thực thi các chỉ dẫn của pháp luật. Bên cạnh đó, ý thức trách nhiệm của mỗi người dân về quyền, nghĩa vụ, những giá trị của bản thân, về lợi ích của xã hội, của cộng đồng, trình độ, kỹ năng, phẩm chất của mỗi cán bộ trong việc xây dựng và thực hiện quy định của hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất. Các yếu tố đảm bảo thực hiện pháp luật một mặt đan xen ảnh hưởng lẫn nhau một mặt ảnh hưởng đến quá trình hoàn thiện pháp luật. Để đáp ứng được đòi hỏi của Nhà nước pháp quyền phải giải quyết được những vấn đề quan trọng: *“Tạo được ý thức coi trọng pháp luật; xác định đúng đắn trách nhiệm qua lại giữa Nhà nước và công dân; bảo vệ các quyền và lợi ích chính đáng của nhân dân; tính hợp hiến của các thể chế, tổ chức, chính sách và toàn bộ hệ thống pháp luật và vấn đề tổ chức bộ máy quyền lực nhà nước”*.

Hoàn thiện quy định pháp luật Việt Nam về hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất đạt chất lượng phải đảm bảo tính khả thi, đáp ứng được đòi hỏi của cuộc sống. Tính toàn diện, đồng bộ của hệ thống pháp luật biểu hiện ở từng quy phạm pháp luật phải có cấu trúc logic, chặt chẽ, mỗi chế định luật có đầy đủ quy phạm pháp luật cần thiết. Tính toàn diện, đồng bộ của hệ thống luật với việc ban hành các quy định pháp luật trong những trường hợp cần có những quy định chi tiết.

Đảm bảo tính thống nhất về mục đích của pháp luật và sự triệt để trong việc thực hiện pháp luật. Tính phù hợp của hệ thống pháp luật thể hiện ở nhiều mặt, không chỉ là sự phù hợp với các quy luật và điều kiện kinh tế, xã hội mà còn phù hợp giữa pháp luật với các điều kiện khác như đạo đức, tập quán, truyền thống và các quy phạm xã hội khác.

Sự phù hợp của hệ thống pháp luật phải đáp ứng được với điều kiện chính trị của đất nước, mà quan trọng trên hết là sự phù hợp với đường lối chính sách của Đảng. Hệ thống pháp luật hiện nay nói chung và chế định về khởi kiện, thụ lý vụ án dân sự hiện nay nói riêng là sự thể chế hóa đường lối, chính sách của Đảng và Nhà nước, thể chế hóa cương lĩnh chiến lược ổn định và phát triển kinh tế xã hội của Đảng trong điều kiện đổi mới, xây dựng nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, xây dựng Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa của dân, do dân và vì dân, từng bước mở cửa, chủ động hội nhập kinh tế, quốc tế và khu vực.

Thường xuyên rà soát, tổng kết, đánh giá thực tiễn pháp luật để xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật phù hợp với đòi hỏi của đời sống thực tiễn. Khi xây dựng pháp luật, cần thiết phải có những đánh giá tác động của pháp luật để nâng cao tính phù hợp với thực tiễn và tính khả thi.

Ngoài ra, cần thường xuyên hoàn thiện công tác hướng dẫn áp dụng các quy định pháp luật để đảm bảo áp dụng pháp luật có hiệu quả và thống nhất, tăng cường năng lực cán bộ xây dựng pháp luật và thực thi pháp luật. Đồng thời, cần nghiên cứu đưa án lệ vào áp dụng trong hoạt động xét xử.

3.1.2. Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải tạo điều kiện thuận lợi cho đương sự thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình

Chúng ta cần phải nhận thức đầy đủ về đối tượng tranh chấp trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là quyền sử dụng đất. Đây là loại tài sản đặc biệt, trước khi có Hiến pháp năm 1992 và Luật đất đai năm 1993, thì có giai đoạn Nhà nước cấm công dân mua, bán, cho thuê, lán, chiếm đất, phát canh thu tô dưới mọi hình thức. Do đó, các giao dịch mua, bán, cho thuê, cầm cố đất ở thời điểm này về nguyên tắc đều bị coi là vô hiệu. Cũng trong giai đoạn trước năm 1980 và sau năm 1980, nhà nước có nhiều văn bản ghi rõ người có đất không sử dụng đất trong 6 tháng liền mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất đó cho phép thì Nhà nước có thể thu hồi một phần hoặc toàn bộ đất. Tại khoản 5 Điều 14 LDD 1987 cũng đã quy định rõ là Nhà nước thu hồi toàn bộ hoặc một phần đất đã giao sử dụng trong các trường hợp sau đây: “... Người sử dụng đất không sử dụng đất được giao trong 6 tháng liền mà không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất đó cho phép”. Điều đó thể hiện thái độ của Nhà nước đối với các trường hợp người có đất nhưng không sử dụng đất. Vì vậy, nếu đất tranh chấp đã được một bên sử dụng trước hoặc trong thời gian LDD năm 1987 có hiệu lực và một thời gian dài

không có tranh chấp, nay chủ đất cũ đòi lại đất thì phải xem xét kỹ đến quyền lợi của người lao động trực tiếp quản lý, canh tác, sử dụng đất liên tục trong một thời gian dài, và đã thực hiện đúng các chính sách và pháp luật về đất đai (trừ trường hợp chủ đất cũ gặp tình huống bất khả kháng) nhằm ổn định sản xuất, đời sống cho nhân dân. Đặc biệt cần lưu ý với đối tượng là người dân nghèo khổ có nhiều khó khăn, nhất là khi buộc trả đất họ sẽ lâm vào tình trạng không có đất canh tác, không có nhà ở. Mặt khác phải nghiên cứu vận dụng đối với các trường hợp được quy định tại Điều 247 BLDS 2005, đó là việc xác lập quyền sử dụng đất theo thời hiệu.

Khi giải quyết các tranh chấp quyền sử dụng đất mà đất đó đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hoặc một bên đã kê khai đứng tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính,... thì Tòa án phải yêu cầu các đương sự thực hiện nghĩa vụ chứng minh việc được đứng tên trong sổ địa chính, sổ đăng ký ruộng đất hoặc được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,... là hợp pháp, đã làm đúng trình tự, thủ tục và các quy định của pháp luật về đất đai, đồng thời Tòa án phải hỏi UBND nơi quản lý sổ địa chính, sổ đăng ký ruộng đất và UBND nơi có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là việc ghi tên trong sổ địa chính, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó có đúng pháp luật không, có hợp pháp không, từ đó Tòa án phải xác minh, kiểm tra, đánh giá về các tài liệu, chứng cứ mà đương sự đã xuất trình trên cơ sở đó căn cứ vào các quy định của pháp luật xác định ai là người có quyền sử dụng đất hợp pháp.

3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất

3.2.1. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất

Thứ nhất, cần hoàn thiện cơ chế pháp lý về cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, tiếp tục đơn giản về thủ tục đăng ký chuyển quyền sử dụng đất. Đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ vì Giấy chứng nhận QSDĐ chính là cơ sở pháp lý ban đầu bảo đảm xác định quyền tài sản của người sử dụng đất.

Thứ hai, phải tiếp tục cải cách thủ tục hành chính, việc chuyển quyền QSDĐ có được thực hiện và thực hiện nhanh chóng dễ dàng hay không phụ thuộc rất lớn vào công tác làm thủ tục mà nhiều khi không phụ thuộc vào ý muốn của người chuyển QSDĐ, như vậy là trái với bản chất của các giao dịch dân sự là tôn trọng sự tự do, thống nhất ý chí của các bên.

Thứ ba, nên hình thành và phát triển hơn nữa hệ thống thông tin, các tổ chức tư vấn, dịch vụ về chuyển QSDĐ. Nhà nước cần phải tổ chức cung cấp

thông tin về quyền sử dụng đất và các giao dịch liên quan. Trước khi quyết định chuyển nhượng QSDĐ các tổ chức, cá nhân cần được tạo điều kiện để được tư vấn thông tin về nguồn gốc đất, quy hoạch, tình trạng sử dụng, thế chấp và các tranh chấp nếu có.

Thứ tư, cần sửa đổi quy định pháp luật về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Thứ năm, hoàn thiện quy định về xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3.2.2. Giải pháp nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất

Thứ nhất, tăng cường công tác tổng kết rút kinh nghiệm trong xét xử các vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất

Thứ hai nghiên cứu phát triển án lệ trong lĩnh vực giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất:

Thứ ba bảo đảm kiện toàn cơ cấu tổ chức ngành Tòa án, nâng cao năng lực, trình độ của Thẩm phán

Thứ tư chú trọng nâng cao năng lực trình độ chuyên môn của Hội thẩm nhân dân

Thứ năm chú trọng công tác tuyên truyền, phổ biến pháp Luật Đất đai rộng rãi nhằm nâng cao kiến thức pháp luật.

Tiểu kết chương 3

Để nâng cao hơn nữa hiệu quả hoạt động giải quyết tranh chấp đất đai trên thực tế còn rất nhiều vấn đề cần phải xem xét. Trước tiên pháp luật về hợp đồng chuyển 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. Vấn đề tiến hành cải cách tư pháp trong ngành TAND là một vấn đề cấp thiết, để thực hiện hiệu quả giải pháp này chúng ta nên ưu tiên giải quyết có khoa học về tổ chức guồng máy và cơ chế giải quyết cũng như đội ngũ cán bộ, Thẩm phán. 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.

KẾT LUẬN

Qua nghiên cứu đề tài “*Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất thực tiễn tại TAND ở tỉnh Hà Tĩnh*” ta có thể rút ra một số kết luận sau đây:

Tranh chấp quyền sử dụng đất ngày nay đang rất phổ biến trong xã hội. Ở Việt Nam việc tranh chấp quyền sử dụng đất ngày càng diễn biến theo chiều hướng phức tạp. Luận văn đã đưa ra các luận giải và làm sáng tỏ những vấn đề lý luận cơ bản về thẩm quyền giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất tại Toà án cũng như khái niệm, ý nghĩa, cơ sở khoa học của việc xây dựng các quy định về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất cũng như lược sử pháp luật về vấn đề này ở Việt Nam.

Trên cơ sở về mặt lý luận và phân tích luật thực định, Luận văn đã luận giải và chỉ ra được những ưu điểm và hạn chế của pháp luật hiện nay về áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất

Dựa trên các kết quả nghiên cứu thực tiễn áp dụng pháp luật về Pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất tại TAND ở tỉnh Hà Tĩnh, Luận văn đã chỉ ra được những thành tựu đạt được, tồn tại, vướng mắc nhất định trong việc thực hiện pháp luật về vấn đề này cũng như luận giải về nguyên nhân của thực trạng này. Trên cơ sở tổng hợp kết quả nghiên cứu Luận văn đã đề xuất được những kiến nghị có giá trị tham khảo cho việc hoàn thiện và nâng cao hiệu quả áp dụng pháp luật về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

I. Văn bản pháp luật

1. Bắc kỳ pháp viện biên chế năm 1921;
2. Bộ luật dân sự năm 2015;
3. Bộ luật dân sự năm 2005;
4. Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
5. Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004, sửa đổi năm 2011;
6. Hiến pháp năm 2013;
7. Luật đất đai năm 2013;
8. Luật đất đai năm 2003;
9. Luật đất đai năm 1993;
10. Luật đất đai năm 1987;
11. Luật tố tụng hành chính năm 2015;
12. Luật tố tụng hành chính năm 2010;
13. Luật tổ chức Tòa án nhân dân năm 2014;
14. Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ ngày 15/05/2014 “Quy định chi tiết thi hành một số điều của LDD năm 2013”;
15. Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về “Sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai”;
16. Thông tư liên tịch số 02/1997/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-TCĐC của TAND tối cao, VKSND tối cao, Tổng cục Địa chính về “Hướng dẫn về thẩm quyền của TAND trong việc giải quyết các tranh chấp QSDĐ theo định tại khoản 3 điều 38 LDD năm 1993”;
17. Thông tư liên tịch số 01/2002/TTLT/TANDTC-VKSNDTC-TCĐC ngày 03/01/2002 của TAND tối cao, VKSND tối cao, Tổng cục Địa chính "Hướng dẫn về thẩm quyền của TAND trong việc giải quyết các tranh chấp liên quan đến QSDĐ”;
18. Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ Tài nguyên Môi trường “Quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP: Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16-4-2003 của HĐTP TANDTC hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình
19. Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP: Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của HĐTP TANDTC hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình

20. Nghị định số 181/2004/NĐ-CP: Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003

21. Nghị định số 17/1999/NĐ-CP: Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29-3-1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.

II. Công trình nghiên cứu

1. PGS.TS. Bùi Thị Huyền (2022) “Một số vấn đề pháp luật tố tụng dân sự phát sinh từ thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất”. Tạp chí Luật học số 3/2022.

2. TS. Nguyễn Văn Luật (2002) đề tài “Cơ sở lý luận và thực tiễn nhằm nâng cao hiệu quả giải quyết các tranh chấp về quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân”

3. Đỗ Duy Khoa (2014) “Áp dụng pháp luật trong giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, thực tiễn tại TAND”, Luận văn thạc sỹ kinh tế, Trường Đại học Luật Hà Nội.

4. Trần Thúy Quỳnh (2015) “Giải quyết tranh chấp đất đai thông qua Tòa án nhân dân”. Luận văn thạc sỹ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

5. Cao Thị Thúy Hường (2022) “Pháp luật về giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực tiễn thực hiện tại Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông”. Luận văn thạc sỹ Luật học. Trường Đại học Luật Hà Nội,

6. Đặng Thúy Quỳnh (2017), “Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn Thành phố Nam Định”, Luận văn thạc sỹ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội

7. Lưu Ngọc Anh (2019), “Pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản”. Luận văn thạc sỹ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.