

ĐIỀU KIỆN CHUNG THỰC HIỆN QUYỀN GIAO DỊCH CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT - NỀN TẢNG BẢO ĐẢM AN TOÀN, MINH BẠCH CỦA THỊ TRƯỜNG

Châu Hoàng Thân*

Tóm tắt: Luật Đất đai năm 2024 với những quy định chặt chẽ về điều kiện thực hiện quyền giao dịch của người sử dụng đất nhằm đáp ứng mục tiêu phát triển thị trường quyền sử dụng đất trở thành kênh phân bổ đất đai hợp lý, công bằng, hiệu quả. Điều kiện thực hiện quyền giao dịch của người sử dụng đất gồm điều kiện chung và những điều kiện cụ thể trong các loại giao dịch. Bài viết tập trung phân tích, đánh giá và kiến nghị hoàn thiện quy định về điều kiện chung tại khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai năm 2024.

Từ khóa: Điều kiện thực hiện quyền, giao dịch, quyền sử dụng đất, Luật Đất đai năm 2024.

Abstract: The Land Law 2024, containing strict regulations on the conditions for exercising the transaction rights of land users, aims to meet the objective of developing the market for land use rights into a reasonable, equitable, and efficient channel for land allocation. The conditions for exercising the transaction rights of land users comprise general conditions and specific conditions applicable to various types of transactions. The article focuses on analysing, evaluating, and recommending improvements to the regulations on general conditions under Clause 1, Article 45 of the Land Law 2024.

Keywords: Conditions; Transaction; Land right.

1. Thực trạng pháp luật về điều kiện chung thực hiện các quyền giao dịch của người sử dụng đất

Quy định về điều kiện thực hiện các quyền giao dịch của người sử dụng đất từ Điều 45 đến Điều 48 Luật Đất đai (LDD) năm 2024, trong đó nổi bật là khoản 1 Điều 45 với những quy định về điều kiện chung thực hiện các giao dịch. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất (QSDD) khi có đủ 05 điều kiện sau đây:

(i) Điều kiện thứ nhất: Có Giấy chứng nhận QSDD hoặc Giấy chứng nhận quyền

sở hữu nhà ở và QSDD ở hoặc Giấy chứng nhận QSDD, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận QSDD, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp thừa kế QSDD; chuyển đổi đất nông nghiệp khi dồn điền, đổi thửa; tặng cho QSDD cho Nhà nước, cộng đồng dân cư; trường hợp tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; trường hợp tại điểm a khoản 4 Điều 127 LDD năm 2024 về nhận QSDD để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội. Tuy nhiên, vấn đề đặt ra khi không có Giấy chứng nhận thì việc xác định diện tích, ranh giới thửa đất, quyền của người sử dụng đất thực hiện giao dịch dựa trên giấy tờ gì? Nội dung này chưa được quy định cụ thể trong LDD và các văn bản hướng

* TS., Giảng viên Khoa Luật, Trường Đại học Cần Thơ.

dẫn thi hành. Về vấn đề này, khoản 2 Điều 160 Luật Nhà ở năm 2023 đã quy định chi tiết các trường hợp giao dịch nhà ở không bắt buộc có Giấy chứng nhận; đồng thời, Điều 8 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP đã quy định cụ thể các giấy tờ chứng minh điều kiện nhà ở tham gia giao dịch khi chưa có Giấy chứng nhận¹, nội dung này cần được tham khảo để hoàn thiện quy định của LDD.

¹ Các giấy tờ chứng minh điều kiện nhà ở tham gia giao dịch khi chưa có Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở:

1. Đối với giao dịch mua bán, thuê mua nhà ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì phải có các giấy tờ chứng minh nhà ở đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định sau đây:

a) Trường hợp người được bố trí tái định cư mua, thuê mua nhà ở để phục vụ tái định cư hình thành trong tương lai thì nhà ở này phải có giấy tờ chứng minh đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, trừ yêu cầu phải có văn bản thông báo về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua của cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh.

Trường hợp mua bán, thuê mua nhà ở phục vụ tái định cư có sẵn thì nhà ở này phải có giấy tờ nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) Trường hợp mua bán, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thì phải có giấy tờ chứng minh đủ điều kiện được giao dịch theo quy định của pháp luật về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

2. Đối với giao dịch mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai không thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì phải có giấy tờ chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng theo pháp luật về xây dựng; trường hợp không thuộc diện phải cấp Giấy phép xây dựng thì phải có giấy tờ chứng minh về việc đầu tư xây dựng nhà ở đó.

3. Đối với giao dịch mua bán, thuê nhà ở thuộc tài sản công quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 Luật Nhà ở thì phải có giấy tờ xác định nhà ở thuộc diện được thuê, bán theo quy định tại Điều 63, Điều 69 của Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.

4. Đối với giao dịch tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết thì tổ chức tặng cho phải có giấy tờ chứng minh về việc xây dựng nhà ở để tặng cho.

5. Đối với giao dịch thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thì phải có giấy tờ chứng minh đủ điều kiện được thế chấp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 184 của Luật Nhà ở, giấy tờ chứng minh đã xây dựng xong phần móng của nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng và giấy tờ chứng minh nhà ở thế chấp không thuộc phần dự án hoặc toàn bộ dự án mà chủ đầu tư dự án đã thế chấp hoặc giấy tờ chứng minh đã giải chấp nếu có thế chấp.

Trường hợp tổ chức, cá nhân thế chấp nhà ở mua bán hình thành trong tương lai thì phải có giấy tờ quy định tại điểm c khoản 1 Điều 184 của Luật Nhà ở.

6. Trường hợp cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở (trừ trường hợp cho thuê nhà ở thuộc tài sản công quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 Luật Nhà ở) thì bên cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở phải có hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở ký với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở nếu là mua, thuê mua nhà ở của chủ đầu tư; trường hợp thuộc diện chuyển nhượng hợp đồng mua bán thì phải có thêm văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở được lập theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Trường hợp tự đầu tư xây dựng nhà ở thì phải có Giấy phép xây dựng hoặc giấy tờ chứng minh quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về dân sự, pháp luật về đất đai.

7. Đối với trường hợp thừa kế nhà ở thì phải có giấy tờ theo quy định sau đây:

a) Nếu thừa kế nhà ở thuộc diện được tặng cho thì phải có giấy tờ chứng minh quyền sở hữu đối với nhà ở của bên tặng cho;

b) Nếu thừa kế nhà ở thuộc diện mua, thuê mua thì phải có hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hợp pháp kèm theo giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu nhà ở hoặc chứng minh việc đầu tư xây dựng nhà ở của bên bán, bên cho thuê mua;

c) Nếu thừa kế nhà ở thuộc diện đầu tư xây dựng mới thì phải có Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng và giấy tờ chứng minh về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai của bên để thừa kế;

d) Nếu thừa kế nhà ở theo quyết định của Tòa án nhân dân thì phải có bản án hoặc quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân;

đ) Các giấy tờ chứng minh khác theo pháp luật về thừa kế.

8. Đối với giao dịch bán nhà ở của tổ chức bị giải thể, phá sản thì phải có nghị quyết, quyết định giải thể của tổ chức đó hoặc văn bản thông báo của cơ quan có thẩm quyền về việc giải thể tổ chức đang có sở hữu nhà ở; trường hợp phá sản thì phải có quyết

(ii) Điều kiện thứ hai: Đất không có tranh chấp hoặc tranh chấp đã được giải quyết bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài đã có hiệu lực pháp luật. Khoản 16 Điều 3 LDD năm 2024 quy định: “Đất đang có tranh chấp là thửa đất có tranh chấp đất đai mà đang trong quá trình được cơ quan có thẩm quyền giải quyết”. Như vậy, đất có tranh chấp là vụ việc đã được thụ lý và đang trong quá trình được cơ quan có thẩm quyền quy định tại Điều 236 LDD năm 2024 giải quyết, gồm: Tòa án, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường). Vậy, tranh chấp đang trong quá trình hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã có xác định là đất đang có tranh chấp hay không? Nếu căn cứ theo câu từ quy định tại khoản 16 Điều 3 LDD năm 2024 trường hợp Ủy ban nhân dân cấp xã đang tiến hành hoà giải tranh chấp đất đai thì chưa xác định là đất có tranh chấp. Tuy nhiên, điểm a khoản 1 Điều 105 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP quy định: “Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đơn, Ủy ban nhân dân cấp xã phải thông báo bằng văn bản cho các bên tranh chấp đất đai và Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai nơi có đất tranh chấp về việc thụ lý đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai, trường hợp không thụ lý thì phải thông báo bằng văn bản và nêu rõ lý do”. Đồng thời, tại điểm d khoản 2 Điều 19 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP thì: “Cơ quan tiếp nhận hồ sơ, cơ quan giải quyết thủ tục không tiếp nhận hồ sơ hoặc dừng giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất và trả hồ sơ cho người yêu cầu đăng ký khi nhận

định của Tòa án nhân dân tuyên bố về việc phá sản đối với tổ chức đang sở hữu nhà ở đó.

được văn bản của Ủy ban nhân dân cấp xã... đã thụ lý đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai...”. Như vậy, những quy định tại Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và Nghị định số 101/2024/NĐ-CP cho thấy khi vụ việc được Ủy ban nhân dân cấp xã thụ lý, tiến hành hòa giải được xác định là có tranh chấp và dừng thực hiện thủ tục đăng ký.

Ngoài ra, với quy định “tranh chấp đã được giải quyết bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài đã có hiệu lực pháp luật” thì việc tra cứu tình trạng tranh chấp đã được giải quyết thỏa mãn điều kiện trên khi giao dịch chỉ có thể thông qua việc các bên giao dịch cung cấp bản án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài đã có hiệu lực. Hiện nay, pháp luật không quy định nghĩa vụ của các chủ thể có thẩm quyền giải quyết tranh chấp phải gửi, thông báo kết quả giải quyết đến các chủ thể quản lý có liên quan như: Tổ chức hành nghề công chứng, Văn phòng và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai. Để đảm bảo tính nhanh chóng, kịp thời và thông suốt trong hoạt động quản lý, thiết nghĩ dựa trên phần mềm dữ liệu quản lý hoạt động công chứng, chứng thực ở các địa phương cần cấp quyền truy cập cho các cơ quan liên quan trong phạm vi thẩm quyền được phân giao để kịp thời đăng tải các thông báo thụ lý, bản án, quyết định đã có hiệu lực trong giải quyết tranh chấp đất đai, đảm bảo kiểm soát chặt chẽ việc thực thi điều kiện về tình trạng tranh chấp của QSDĐ khi giao dịch.

(iii) Điều kiện thứ ba: QSDĐ không bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự

So với trước đây, tại điểm c khoản 1 Điều 188 LDD năm 2013 thì LDD năm 2024 bổ sung thêm điều kiện là “QSDĐ

không bị áp dụng biện pháp khác để đảm bảo thi hành án”. Theo quy định tại Điều 66 Luật Thi hành dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014, các biện pháp bảo đảm thi hành án gồm: Phong tỏa tài khoản; tạm giữ tài sản, giấy tờ; tạm dừng việc đăng ký, chuyển dịch, thay đổi hiện trạng về tài sản. Hiện nay, để kiểm tra QSDĐ có bị kê biên hay áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án trong quá trình công chứng, chứng thực các giao dịch thì các tổ chức hành nghề công chứng, Ủy ban nhân dân cấp xã khi thực hiện công chứng, chứng thực sử dụng phần mềm hỗ trợ tra cứu thông tin, điển hình: Phần mềm UCHI, VSD, CeNM, H2-QLCC²... Tuy nhiên, việc triển khai các phần mềm hỗ trợ tra cứu tồn tại những hạn chế, bất cập: Có 58/63 địa phương hoàn thành xây dựng cơ sở dữ liệu công chứng nhưng cơ chế khai thác, vận hành ở một số địa phương thiếu thống nhất³; các phần mềm hỗ trợ hoạt động công chứng hầu hết thực hiện từ nguồn kinh phí xã hội hóa và phải có chi phí duy trì, nâng cấp nên một số địa phương chưa tích hợp triển khai hiệu quả phần mềm này trong hoạt động chứng thực hợp đồng, giao dịch tại Ủy ban nhân dân cấp xã⁴, điều này ảnh hưởng nhất định

đến tính chính xác của dữ liệu khi tra cứu và rủi ro tiềm ẩn trong hoạt động công chứng. Bên cạnh đó, hiện nay có nhiều phần mềm đang sử dụng tại các địa phương với cơ chế vận hành khác nhau đặt ra vấn đề lớn khi thực hiện điều chỉnh địa giới hành chính cấp tỉnh là tích hợp dữ liệu giữa các phần mềm khác nhau để thống nhất sử dụng khi sáp nhập tỉnh, thành.

(iv) Điều kiện thứ tư: Trong thời hạn sử dụng đất

Thời hạn sử dụng đất được thể hiện cụ thể trên Giấy chứng nhận QSDĐ. Đối với trường hợp thời hạn sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao, công nhận tại điểm a khoản 1 Điều 172 LDD năm 2024 khi hết thời hạn, thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định mà không phải làm thủ tục gia hạn. Tuy nhiên, trường hợp trên khi muốn thực hiện giao dịch vẫn phải đảm bảo điều kiện “trong thời hạn sử dụng đất”. Đối chiếu quy định tại Điều 65 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, người sử dụng đất nông nghiệp tại điểm a khoản 1 Điều 172 LDD năm 2024 không thực hiện thủ tục gia hạn mà thực hiện thủ tục “xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân khi hết thời hạn sử dụng đất”, Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện xác nhận thời hạn được tiếp tục sử dụng đất vào Giấy chứng nhận hoặc cấp mới Giấy chứng nhận nếu người sử dụng đất có nhu cầu trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc.

(v) Điều kiện thứ năm: QSDĐ không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật

So với Điều 188 LDD năm 2013, điều kiện này mới được bổ sung tại điểm đ khoản 1 Điều 45 LDD năm 2024. Trong đó

² Huỳnh Thị Hồng Nhiên, *Pháp luật về công chứng số ở một số quốc gia trên thế giới và kinh nghiệm tham khảo cho Việt Nam*, Tạp chí Pháp luật và thực tiễn, 2023, tr. 57.

³ Bế Trung Anh, *Chuyển đổi số ngành công chứng - bước đi cần thiết để phục vụ người dân tốt hơn*, 12/8/2024, <https://quochoi.vn/hoatdongdbqh/Pages/home.aspx?ItemID=88532>, truy cập ngày 13/3/2025.

⁴ Trang thông tin phổ biến giáo dục pháp luật tỉnh Lai Châu, *Một số giải pháp nhằm góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động chứng thực tại Ủy ban nhân dân cấp xã*, 03/6/2024, <https://pbgdpl.laichau.gov.vn/index.php/tin-tuc-su-kien/mot-so-giai-phap-gop-pha-nang-cao-hieu-qua-hoat-dong-chung-thuc-tai-ubnd-cap-xahoat-dong-chung-thuc-qua-co-quan-hanh-chi-nh-da-gop-phan-bao-dam-cac-quyen-loi-ich-chinh-dang-cua-ca-nhan-to-chuc-trong-cac-quan-he-giao-dic>

h-bao-dam-duoc-su-cong-bang-1617.html, truy cập ngày 23/3/2025.

tụng dân sự, Điều 114 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định 17 biện pháp khẩn cấp tạm thời, trong đó các biện pháp phổ biến được áp dụng đối với QSDĐ như: Kê biên tài sản đang tranh chấp; cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp; cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp; phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ; cấm hoặc buộc thực hiện hành vi nhất định. Trong tố tụng hành chính, Điều 68 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2019 quy định có 03 nhóm biện pháp khẩn cấp tạm thời nhưng biện pháp phổ biến có thể áp dụng đối với QSDĐ là: Cấm hoặc buộc thực hiện hành vi nhất định.

Việc áp dụng các biện pháp khẩn cấp tạm thời trong tố tụng nhằm giải quyết yêu cầu cấp bách của đương sự, bảo vệ tính mạng, sức khỏe, tài sản, thu thập chứng cứ, bảo vệ chứng cứ, bảo toàn tình trạng hiện có tránh gây thiệt hại không thể khắc phục được, đảm bảo cho việc giải quyết vụ án hoặc việc thi hành án. Vì vậy, QSDĐ bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời sẽ không được thực hiện các giao dịch là phù hợp.

2. Những vấn đề cần hoàn thiện quy định về điều kiện thực hiện giao dịch quyền sử dụng đất

Bên cạnh 05 điều kiện chung khi thực hiện giao dịch quy định tại khoản 1 Điều 45 LDD năm 2024, thực tiễn giao dịch QSDĐ đặt ra những vấn đề cần nghiên cứu và hoàn thiện.

Vấn đề thứ nhất: Khi người sử dụng đất vi phạm pháp luật đất đai (như: Bị xử phạt về hành vi sử dụng đất không đúng mục đích, hủy hoại đất...) thì có được phép thực hiện giao dịch không?⁵

Cụ thể, ở thời điểm khi bị lập biên bản vi phạm hoặc có quyết định xử phạt... thì quyền giao dịch như thế nào? Hiện nay, căn cứ các điều kiện thực hiện giao dịch QSDĐ thì LDD năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành không quy định về nội dung này. Đồng thời, quy định về các trường hợp không được nhận chuyển nhượng, tặng cho tại khoản 8 Điều 45 LDD năm 2024 cũng không quy định về việc không được nhận chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ mà người sử dụng đất đang bị xử phạt vi phạm hành chính hay vi phạm pháp luật đất đai. Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai chỉ quy định về trách nhiệm thực hiện quyết định xử phạt vi phạm hành chính và thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả tại khoản 5 Điều 5: “Trường hợp vi phạm hành chính xảy ra trước khi chuyển quyền sử dụng đất thì bên chuyển quyền sử dụng đất bị xử phạt vi phạm hành chính và phải thực hiện các biện pháp khắc phục hậu quả đối với hành vi vi phạm do mình gây ra theo quy định. Trường hợp bên chuyển quyền là tổ chức đã giải thể, phá sản, cá nhân đã chết không có người thừa kế hoặc chuyển đi nơi khác mà được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận tại thời điểm phát hiện hành vi vi phạm không xác định được địa chỉ và không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất thì bên nhận chuyển nhượng không bị xử phạt vi phạm hành chính nhưng phải thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả do bên chuyển quyền gây ra. Bên nhận chuyển quyền bị xử phạt vi phạm hành chính và thực hiện các biện pháp khắc phục hậu quả đối với các hành vi vi phạm do mình gây ra (nếu có)”. Như vậy,

⁵ Thực tiễn có trường hợp giao dịch nhưng không cho đăng ký và yêu cầu người nhận chuyển nhượng phải khôi phục hiện trạng mới được xem xét cấp Giấy chứng nhận. Xem thêm: Báo pháp luật thành

phố Hồ Chí Minh, Văn phòng đăng ký đất đai hừa sửa sai trước Tòa, 01/11/2019, <https://plo.vn/van-phong-dang-ky-dat-dai-hua-sua-sai-truoc-toa-post547640.html>, truy cập ngày 13/4/2025.

LĐĐ năm 2024 và Nghị định số 123/2024/NĐ-CP không ràng buộc điều kiện người bị xử phạt phải chấp hành xong quyết định xử phạt vi phạm hành chính và thực hiện xong biện pháp khắc phục hậu quả (nếu có) thì mới được thực hiện giao dịch chuyển quyền sử dụng đất.

Đối với điều kiện này, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định cụ thể đối với các giao dịch trong hoạt động kinh doanh bất động sản: Điểm p khoản 1 Điều 19 - Nghĩa vụ của bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn; khoản 4 Điều 32 - Yêu cầu đối với bên chuyển nhượng QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở; điểm đ khoản 1 Điều 40 - Điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản. Theo đó, các quy định đều theo nguyên tắc chung là trường hợp bị xử phạt vi phạm hành chính thì phải chấp hành xong các quyết định xử phạt trước khi ký kết các hợp đồng giao dịch. Vì thế, nên chăng xem xét quy định về điều kiện đối với trường hợp người sử dụng đất đang bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với diện tích đất thực hiện giao dịch chuyển quyền (trừ thừa kế) nhằm bảo đảm trật tự quản lý đất đai, hiệu lực thực thi các quyết định xử phạt và quyền lợi của bên thứ ba khi nhận chuyển quyền. Tuy nhiên, quy định về điều kiện này sẽ đặt ra yêu cầu tra cứu thông tin, kiểm soát việc xử phạt và chấp hành quyết định xử phạt khi công chứng, chứng thực các giao dịch.

*Vấn đề thứ hai: Quyền giao dịch khi QSDĐ/người sử dụng đất liên quan đến thông báo từ cơ quan điều tra?*⁶

Khi cơ quan điều tra ra thông báo về việc tạm dừng công chứng, đăng ký chuyển quyền, thay đổi hiện trạng QSDĐ hoặc thông báo về việc tạm ngưng giao dịch đối với tài sản của một cá nhân vì đang trong quá trình điều tra thì QSDĐ của cá nhân trong thông báo đó có bị ngừng giao dịch không? Nội dung và cơ sở của các Thông báo này không thể áp dụng điều kiện “QSDĐ không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định pháp luật” tại điểm đ khoản 1 Điều 45 LĐĐ năm 2024.

Như vậy, căn cứ vào các quy định về điều kiện tại Điều 45 LĐĐ năm 2024, QSDĐ khi có Thông báo từ cơ quan điều tra không được quy định cụ thể việc ngăn chặn giao dịch nhưng thực tiễn khi tra cứu thông tin trong quá trình công chứng, chứng thực, các tổ chức, cơ quan thực hiện công chứng, chứng thực phát hiện có Thông báo sẽ giải thích cho các bên biết thông tin và không công chứng, chứng thực; đồng thời có những Thông báo yêu cầu liên hệ cơ quan công an địa phương khi phát sinh giao dịch đối với tài sản trong thông báo thì cơ quan, tổ chức công chứng, chứng thực thực hiện theo yêu cầu của Thông báo. Từ góc độ quyền của người sử dụng đất thì việc hạn chế quyền giao dịch cần được quy định trong Luật bởi có những trường hợp Thông báo nhưng sau khi xác minh làm rõ nguồn tin tố giác thì người bị ngăn chặn không bị khởi tố điều tra nên việc ngăn chặn sẽ có những thiệt hại nhất định. Bên cạnh việc luật hoá quyền ngăn chặn giao dịch trong trường hợp trên phải đồng thời quy định trách nhiệm của cơ quan điều tra khi xác định đối tượng, tài sản không tiếp tục ngăn chặn giao dịch thì phải có văn bản thông

⁶ Diễn hình như: Thông báo số 1066/CSKT-Đ3 của cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố Cần Thơ ngày 26/8/2024 về việc tạm dừng công chứng, đăng ký chuyển quyền, thay đổi hiện trạng QSDĐ;

Công văn số 64/ĐTTHS ngày 5/9/2024 của cơ quan điều tra hình sự Quân khu 9 về việc kiến nghị tạm ngưng giao dịch.

báo gửi ngay đến các chủ thể đã gửi thông báo ngăn chặn ban đầu.

Vấn đề thứ ba: Người sử dụng đất có Giấy chứng nhận QSDĐ được cấp trong thời kỳ LDD năm 2003 trở về trước, nhưng trường hợp chưa được đo đạc cập nhật bản đồ địa chính chính quy thì có phải thực hiện cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ trước khi giao dịch không?

Thực tiễn quản lý đất đai ở nước ta cho thấy, nhiều trường hợp các Giấy chứng nhận QSDĐ được cấp từ thời kỳ LDD năm 2003 trở về trước thường có sai lệch diện tích ghi trên Giấy so với diện tích đo đạc thực tế. Vì vậy, khi thực hiện giao dịch, đăng ký biến động, trường hợp phải đo đạc lại và phát sinh chênh lệch diện tích thì các bên trong hợp đồng giao dịch cần thực hiện phụ lục điều chỉnh diện tích và số tiền giao dịch (nếu có). Trường hợp diện tích thực tế lớn hơn diện tích trên Giấy chứng nhận thì phải xem xét điều kiện để công nhận QSDĐ đối với phần diện tích tăng thêm so với Giấy chứng nhận. Vì vậy, mặc dù Điều 45 LDD năm 2024 quy định Giấy chứng nhận được cấp qua các thời kỳ LDD được quyền thực hiện giao dịch nhưng thực tế chuyển quyền cho thấy sẽ có những khó khăn nhất định nếu Giấy chứng nhận khi chuyển nhượng chưa được cấp đổi và đo đạc cập nhật bản đồ chính quy bởi sau khi chuyển nhượng nếu chênh lệch diện tích thì nhiều trường hợp khó tìm được bên chuyển nhượng để ký phụ lục điều chỉnh diện tích và tiềm ẩn rủi ro phát sinh tranh chấp về số tiền phải chi trả thêm hoặc hoàn trả lại cho bên nhận chuyển nhượng.

Vấn đề thứ tư: Có ràng buộc diện tích tối thiểu khi thực hiện giao dịch không?

Đối chiếu quy định điều kiện tại Điều 45 LDD năm 2024 thì không đề cập đến điều kiện về diện tích khi giao dịch. Tuy nhiên, thực tiễn giao dịch chuyển quyền

(chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho...) một phần diện tích của thửa đất là rất phổ biến. Việc chuyển quyền một phần thửa đất sẽ có 03 trường hợp⁷: *Một là, chuyển quyền một phần diện tích thửa đất và thực hiện tách thửa đất, hình thành thửa đất mới đối với phần diện tích chuyển quyền.* Đối với trường hợp này, do liên quan đến quá trình chuyển quyền có thực hiện thủ tục tách thửa nên chịu sự điều chỉnh bởi Điều 220 LDD năm 2024 về điều kiện và diện tích tối thiểu tách thửa. Theo đó, diện tích chuyển quyền phải đảm bảo diện tích tối thiểu tách thửa do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và các điều kiện tách thửa đất đối với từng loại đất. Như vậy, trường hợp này diện tích thực hiện giao dịch và diện tích còn lại của thửa đất là một trong những điều kiện ràng buộc nhằm bảo đảm tính hợp pháp của giao dịch. Tuy nhiên, có những địa phương không ràng buộc diện tích tối thiểu tách thửa đối với trường hợp thừa kế⁸. *Hai là, trường hợp chuyển quyền một phần thửa đất để hợp thửa với thửa đất liền kề.* Trường hợp này, diện tích thực hiện giao dịch không bị ràng buộc bởi diện tích tối thiểu tách thửa vì diện tích sau khi giao dịch sẽ được hợp thửa với thửa liền kề nhưng diện tích của thửa đất còn lại (thửa đất gốc) phải bảo đảm diện tích tối thiểu tách thửa sau khi đã giao dịch một phần thửa đất⁹. *Ba là, trường hợp*

⁷ Cơ sở xác định 03 trường hợp là dựa vào khoản 2 Điều 13 Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 quy định về hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

⁸ Khoản 4 Điều 8 Quyết định số 33/2024/QĐ-UBND ngày 03/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang quy định về điều kiện và diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Hậu Giang.

⁹ Điểm a khoản 2 Điều 220 LDD năm 2024 quy định: “Các thửa đất sau khi tách thửa phải bảo đảm diện tích tối thiểu với loại đất đang sử dụng theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; Trường hợp thừa

người sử dụng đất chuyển quyền một phần QSDĐ để trở thành nhóm người sử dụng chung thửa đất mà không tách thửa. Đối chiếu với Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT trong thời kỳ LDD năm 2013, trường hợp chuyển quyền một phần QSDĐ để chuyển từ cá nhân sử dụng đất thành nhóm người sử dụng đất là quy định lần đầu tiên được đề cập. Quy định này phần nào bảo đảm nhu cầu được giao dịch của người sử dụng đất đối với những thửa đất có diện tích không đảm bảo điều kiện tách thửa, đồng thời cũng đặt ra những ảnh hưởng nhất định đến hiệu lực thực thi các quy định về diện tích tối thiểu tách thửa; nhất là việc ngăn ngừa hiện tượng “phân lô bán nền” đối với đất nông nghiệp. Vì khi đó, các bên giao dịch không đủ điều kiện tách thửa sẽ thực hiện chuyển một phần quyền và cùng trở thành sở hữu chung, vẫn được thể hiện thông tin của người sử dụng đất trên Giấy chứng nhận và có quyền yêu cầu cấp cho mỗi người đồng sở hữu một Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở¹⁰. So với trước đây, khoản 1 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định: “Trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với một phần thửa đất thì người sử dụng đất đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đo đạc tách thửa đất đối với phần diện tích cần thực hiện quyền của người sử dụng đất trước khi nộp hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất”; theo đó, thời kỳ LDD năm 2013 khi thực hiện quyền giao dịch đối với một phần thửa đất thì phải thực hiện thủ tục tách thửa.

Vấn đề thứ năm: Thời điểm người sử dụng đất được phép thực hiện các giao dịch về QSDĐ

đất được tách có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa thì phải thực hiện đồng thời việc hợp thửa với thửa đất liền kề”.

¹⁰ Khoản 2 Điều 135 LDD năm 2024.

Nguyên tắc là người sử dụng đất được thực hiện các quyền giao dịch từ khi có Giấy chứng nhận, trừ 05 trường hợp tại điểm a khoản 1 Điều 45 LDD năm 2024. Ngoài ra, khoản 4 và khoản 5 Điều 45 LDD năm 2024 quy định cụ thể về điều kiện thời điểm thực hiện các giao dịch như sau: (i) Trường hợp nhận thừa kế QSDĐ thì người nhận thừa kế được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận QSDĐ hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định. Tuy nhiên, quy định trên không khả thi do không có hướng dẫn cụ thể để chứng minh người nhận thừa kế “đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận”. Vì thế, thực tiễn người nhận thừa kế QSDĐ chỉ thực hiện các quyền giao dịch đối với phần đất đó sau khi đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động. Trường hợp người nhận thừa kế là người nước ngoài hoặc người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam thì người nhận thừa kế không được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nhưng được chuyển nhượng hoặc được tặng cho quyền sử dụng đất thừa kế theo khoản 3 Điều 44 LDD năm 2024. (ii) Trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính trước khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho QSDĐ, thế chấp, góp vốn bằng QSDĐ.

Bên cạnh đó, thực tiễn đặt ra vấn đề: Khi đất có thông báo thu hồi đất thì người

sử dụng đất có được thực hiện giao dịch chuyển quyền như: Chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn không? Khoản 8 Điều 45 LDD năm 2024 quy định các trường hợp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho và khoản 6 Điều 76 LDD năm 2024 về hạn chế quyền của người sử dụng đất khi đã có kế hoạch sử dụng đất hằng năm được phê duyệt đều không hạn chế quyền giao dịch đối với đất đã có thông báo thu hồi đất. Bên cạnh đó, Điều 151 LDD năm 2024 quy định các trường hợp không được cấp Giấy chứng QSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất không đề cập trường hợp đất có thông báo thu hồi đất, chỉ quy định không cấp Giấy chứng nhận khi đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp đã quá 03 năm kể từ thời điểm có quyết định thu hồi đất mà không thực hiện¹¹. Thực tiễn xét xử vụ án hành chính về hành vi từ chối đăng ký biến động khi chuyển nhượng QSDĐ đã có thông báo thu hồi đất cho thấy quan điểm áp dụng pháp luật cũng không cấm quyền giao dịch đối với thửa đất đã có thông báo thu hồi đất, điển hình Bản án số 12/2019/HC-ST ngày 20/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai¹².

¹¹ Điểm đ khoản 1 Điều 151 LDD năm 2024.

¹² Bản án được công bố tại <https://congboanan.toaan.gov.vn/3ta306434t1cvn/>, truy cập ngày 20/3/2025. Bản án không bị kháng cáo, kháng nghị và đã có hiệu lực thi hành. Nội dung cơ bản như sau: ngày 30/8/2018 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai có văn bản số 1758/STNMT-VPĐK gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường đề nghị hướng dẫn giải quyết hồ sơ đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Ngày 28/01/2019 Bộ Tài nguyên và Môi trường có văn bản số 207/TCDKĐĐ-CĐKĐĐ phúc đáp Công văn của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai, theo đó hướng dẫn Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai không cấp Giấy chứng nhận QSDĐ và không xác nhận thay đổi tên trên Giấy chứng nhận QSDĐ đối với trường hợp nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất đối với những khu vực đất đã

Vì vậy, với những cơ sở pháp lý hiện hành và thực tiễn giải quyết vụ án hành chính, có thể khẳng định đất đã có thông báo thu hồi đất vẫn được phép thực hiện các giao dịch, bao gồm cả chuyển nhượng nhưng để đảm bảo tính hợp pháp của giao dịch dân sự, tránh trường hợp bị tuyên vô hiệu thì thông tin về thửa đất phải được cung cấp đầy đủ, chính xác cho các bên giao dịch, gồm cả việc đã có thông báo thu hồi đất hay quá trình thu hồi đất đang diễn ra thế nào. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng ở thời điểm này cần được quy định nghiêm ngặt với những điều kiện cụ thể và kiểm soát chặt chẽ, tránh trường hợp chuyển quyền để trục lợi từ việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

3. Kết luận

Quy định về điều kiện thực hiện các quyền giao dịch của LDD năm 2024 có tính kế thừa và phát triển so với thời kỳ LDD năm 2013, nhưng vẫn còn tồn tại những vấn đề nhất định từ thực tiễn giao dịch QSDĐ đặt ra. Bên cạnh việc hoàn thiện những quy định về điều kiện giao dịch, vấn đề kiểm soát thực thi, bảo đảm hiệu lực, hiệu quả các quy định trong thực tiễn rất quan trọng, ảnh hưởng trực tiếp đến sự minh bạch, lành mạnh và an toàn của thị trường QSDĐ nói riêng và thị trường bất động sản nói chung.

có thông báo thu hồi đất mà chỉ thực hiện chính lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính. Tuy nhiên, quan điểm trên của Bộ Tài nguyên và Môi trường không nêu ra căn cứ pháp lý viện dẫn và nhận định của Hội đồng xét xử trong vụ án nêu trên đã đánh giá Văn bản 207/TCDKĐĐ-CĐKĐĐ không phải văn bản quy phạm pháp luật, không thể phủ nhận giá trị pháp lý của LDD năm 2013. Kết quả giải quyết vụ án là Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện buộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với các thửa đất đã nhận chuyển nhượng.