

MỘT SỐ BẤT CẬP CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2013 VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

TẠ THỊ THUỶ TRANG *

Tóm tắt: Hiện nay, khi chuyển quyền sử dụng đất được thực hiện bằng hình thức chuyển nhượng là chủ yếu thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là khâu quan trọng để đạt được thành công trong giao dịch. Bài viết nghiên cứu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo pháp luật hiện hành và chỉ ra một số điểm bất cập của Luật Đất đai năm 2013 về vấn đề này, đồng thời đưa ra một số khuyến nghị pháp lý nhằm tháo gỡ những khó khăn trong quá trình áp dụng, đảm bảo hiệu quả thực thi pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Từ khoá: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng; Luật Đất đai năm 2013

Nhận bài: 29/7/2019

Hoàn thành biên tập: 17/5/2021

Duyệt đăng: 17/5/2021

A NUMBER OF SHORTCOMINGS OF THE LAND LAW 2013 ON LAND USE RIGHT TRANSFER CONTRACTS

Abstract: Currently, when the transfer of land use rights is mainly done in the form of transfer, the contract of land use right transfer is an important stage to achieve success in the transaction. The article researches on land use right transfer contracts under the current law and points out some shortcomings of the Land Law 2013 on this issue. At the same time, the author gives some legal recommendations to surmount difficulties in the application process, ensure effective enforcement of the law on land use right transfer contracts.

Keywords: Land use right transfer contract; the Land Law 2013

Received: July 29th, 2019; Editing completed: May 17th, 2021; Accepted for publication: May 17th, 2021

1. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1.1. Khái niệm

Khái niệm chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) không phải là một khái niệm đã có từ lâu đời như khái niệm “mua, bán đất” mà mới xuất hiện khi Luật Đất đai năm 1993 xác lập cho phép hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp QSDĐ. Kế thừa quan điểm này,

Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Chuyển QSDĐ là việc chuyển giao QSDĐ từ người này sang người khác thông qua các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho QSDĐ và góp vốn bằng QSDĐ” (khoản 10 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013). Trên thực tế, việc chuyển nhượng QSDĐ là hình thức phổ biến nhất trong chuyển quyền sử dụng. Hình thức này biểu hiện tập trung nhất tính chất của chuyển QSDĐ.

Một vấn đề đặt ra là tại sao nhà làm luật dùng thuật ngữ “chuyển nhượng QSDĐ” mà không dùng thuật ngữ “mua, bán QSDĐ”;

* Thạc sĩ, Trường Đại học Thương mại
E-mail: trang.vcu2009@gmail.com

hai thuật ngữ này khác nhau như thế nào? Thuật ngữ “chuyển nhượng đất” hoặc “chuyển nhượng ruộng đất” đã được sử dụng song song với thuật ngữ mua bán đất và được đề cập tại các văn bản về quản lý đất đai của nước ta từ trước năm 1993, cụ thể: Mục 9, Phần II Thông tư số 55/ĐKTK ngày 05/11/1981 của Tổng cục Quản lý ruộng đất (nay là Bộ Tài nguyên và Môi trường) hướng dẫn cách giải quyết các trường hợp sử dụng ruộng đất không hợp pháp, không hợp lý quy định: *“Nói chung, tất cả các việc chuyển nhượng, mua bán đất hoặc đất của hợp tác xã chia cấp không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép và tất cả các việc chuyển nhượng, mua bán đất từ trước đây thuộc sở hữu tư nhân không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thị thực đều là trái phép. Riêng đối với các tỉnh phía Nam, kể từ sau ngày 05/3/1975 ban hành Nghị định số 01-NĐ75 của Chính phủ miền Nam Việt Nam, tất cả mọi việc mua, bán, chuyển nhượng ruộng đất giữa các tư nhân với nhau, dù là có được chính quyền địa phương thị thực, đều là trái phép”*. Như vậy, xét về mặt ngôn ngữ thì chắc chắn có sự khác biệt giữa “chuyển nhượng” và “mua bán”. Điều 430 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định hợp đồng mua bán tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó, bên bán chuyển quyền sở hữu tài sản cho bên mua và bên mua trả tiền cho bên bán. Ở đây mua bán tài sản bao hàm rất rộng: là tài sản đều có thể là đối tượng của hợp đồng mua bán. Cụ thể, Điều 105 Bộ luật Dân sự năm 2015 xác định: *“Tài sản là vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản”*. Nghị quyết số 19-NQ/TW

của Ban Chấp hành Trung ương Đảng (khóa XI) về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai đã nhấn mạnh đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. QSDĐ là một loại tài sản và hàng hoá đặc biệt, nhưng không phải là quyền sở hữu, được xác định cụ thể phù hợp với từng loại đất, từng đối tượng và hình thức giao đất, cho thuê đất.

Xét về bản chất kinh tế, “chuyển nhượng” và “mua, bán” có điểm tương đồng thể hiện ở việc một bên chuyển giao tài sản (hoặc QSDĐ cho bên kia để lấy tiền). Tuy nhiên, về mặt pháp lý, chuyển nhượng QSDĐ khác với mua bán đất đai ở đặc điểm cơ bản là chuyển nhượng QSDĐ có đối tượng là quyền sử dụng đất đai, là hàng hóa đặc biệt mà cá nhân, pháp nhân hộ gia đình được xác lập quyền sử dụng theo quy định. Còn mua, bán thường gắn liền với việc chuyển giao quyền sở hữu tài sản cho người khác, mà đất đai theo quy định của pháp luật hiện hành không thuộc quyền sở hữu của người sử dụng đất. Nhà làm luật đã lựa chọn thuật ngữ “chuyển nhượng QSDĐ” thay vì “mua bán QSDĐ” để phù hợp với hoàn cảnh, điều kiện và mục tiêu của nhà nước xã hội chủ nghĩa. Dần dần theo thời gian, thuật ngữ chuyển nhượng QSDĐ đã trở nên phổ biến, đặc biệt là trong các văn bản hành chính Nhà nước và nội hàm của nó cũng biến đổi theo hướng là một khái niệm có tính chất tương tự như “mua bán QSDĐ”.

1.2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Khái niệm hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất được các nhà làm luật chính thức

ghi nhận trong Bộ luật Dân sự năm 2005 như sau: *“Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là sự thoả thuận giữa các bên, theo đó bên chuyển nhượng QSDĐ chuyển giao đất và QSDĐ cho bên nhận chuyển nhượng, còn bên nhận chuyển nhượng trả tiền cho bên chuyển nhượng theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai”*.⁽¹⁾ Bộ luật Dân sự năm 2015 không quy định cụ thể khái niệm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ như năm 2005 mà quy định chung cho tất cả các hợp đồng liên quan đến chuyển QSDĐ. Lí do có sự thay đổi này là Bộ luật Dân sự năm 2015 có mục đích hướng đến những hợp đồng mang tính đặc trưng và đại diện cho quan hệ pháp luật dân sự. So với Bộ luật Dân sự năm 2005, Bộ luật Dân sự năm 2015 không quy định về hợp đồng mua bán nhà ở, hợp đồng thuê nhà ở, hợp đồng bảo hiểm. Những hợp đồng này phần lớn đã được quy định trong Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bảo hiểm. Tương tự, Bộ luật Dân sự 2015 đã bỏ quy định các hợp đồng cụ thể về quyền sử dụng đất như chuyển nhượng, tặng cho, chuyển đổi, thế chấp... thay vào đó là quy định *“hợp đồng về quyền sử dụng đất”* nói chung. Theo đó, *“hợp đồng về QSDĐ là sự thoả thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn QSDĐ hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của Luật Đất đai cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất”* (Điều 500 Bộ Luật Dân sự năm

2015). Điều đó có nghĩa là, chuyển QSDĐ là việc người sử dụng đất được phép chuyển QSDĐ đối với các phần diện tích thuộc quyền sử dụng tương ứng với nghĩa vụ thực hiện với Nhà nước bao gồm chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn. Chuyển nhượng QSDĐ chỉ là một trong các hình thức của chuyển QSDĐ nói chung.

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ rất dễ bị nhầm lẫn với hợp đồng chuyển đổi QSDĐ. Chuyển nhượng và chuyển đổi đều là hình thức chuyển QSDĐ, theo đó nhà nước chấm dứt QSDĐ của bên này để thiết lập QSDĐ cho bên kia. Tuy nhiên, hai hình thức này khác nhau ở chỗ, nếu như trong quan hệ chuyển nhượng QSDĐ, đối tượng của quan hệ là *“đổi QSDĐ lấy tiền”* thì trong quan hệ chuyển đổi QSDĐ đối tượng của quan hệ lại là *“đổi QSDĐ lấy QSDĐ”*. Về bản chất, chuyển đổi QSDĐ là việc các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nhưng có thể thoả thuận với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác để hoán đổi đất cho nhau để sử dụng. Chuyển nhượng QSDĐ là chuyển nhượng QSDĐ của mình cho người khác để lấy một khoản tiền theo giá trị quyền sử dụng của mảnh đất đó.

Cũng cần lưu ý, bản chất hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là đổi quyền sử dụng lấy tiền khá giống với hợp đồng mua bán tài sản thông thường nhưng đây là hai loại hợp đồng khác biệt, thể hiện ở chỗ:

Thứ nhất, về mặt đối tượng: Đối tượng trong hợp đồng mua bán tài sản là tài sản thuộc quyền sở hữu của bên bán, còn trong

(1). Điều 697 Bộ Luật Dân sự năm 2005.

hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là quyền của bên chuyển nhượng, thửa đất chuyển nhượng vẫn thuộc quyền sở hữu của toàn dân mà nhà nước là đại diện chủ sở hữu.⁽²⁾

Thứ hai, hình thức hợp đồng mua bán tài sản có thể được giao kết bằng văn bản, lời nói hay hành vi. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bắt buộc bằng văn bản và có công chứng.

Thứ ba, hợp đồng mua bán tài sản không phải thực hiện nghĩa vụ gì với nhà nước nhưng chuyển nhượng QSDĐ phải có nghĩa vụ tài chính với nhà nước theo quy định của pháp luật.

Tóm lại, dưới góc độ khoa học pháp lý, có thể hiểu “hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là sự thoả thuận thống nhất ý chí giữa các bên, theo đó người có QSDĐ (bên chuyển nhượng) có nghĩa vụ giao QSDĐ cho bên nhận chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ trả tiền cho bên chuyển nhượng theo thoả thuận và các bên phải thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước theo quy định pháp luật”.

2. Một số bất cập của pháp luật Việt Nam về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Thứ nhất, Luật Đất đai năm 2013 thiếu quy định cụ thể về khái niệm “hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ”

Pháp luật hiện hành thiếu quy định riêng về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Như đã đề cập ở phần trên, Bộ luật Dân sự năm 2015 đã bỏ quy định các hợp đồng cụ thể về QSDĐ

như chuyển nhượng, tặng cho, chuyển đổi, thế chấp... thay vào đó là quy định “hợp đồng về QSDĐ” nói chung. Tuy nhiên, quy định hợp đồng về QSDĐ tại Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015 mới chỉ mang tính chất liệt kê các quan hệ chuyển QSDĐ theo pháp luật đất đai hiện hành, chưa nêu được những đặc trưng pháp lý của từng hình thức chuyển QSDĐ. Về mặt thực tiễn, việc thiếu vắng quy định về khái niệm “chuyển nhượng QSDĐ” này sẽ có thể làm người áp dụng luật bị nhầm lẫn. Ví dụ: nhầm lẫn giữa hợp đồng chuyển nhượng với chuyển QSDĐ hay như không phân biệt được sự khác nhau giữa hợp đồng chuyển nhượng với hợp đồng chuyển đổi QSDĐ. Thêm vào đó, kỹ thuật xây dựng văn bản pháp luật luôn yêu cầu các khái niệm (thuật ngữ) phải được hiểu theo một nghĩa, nhằm tránh tình trạng mỗi người, mỗi nơi hiểu và vận dụng một cách khác nhau. Yêu cầu này được thể hiện rõ trong Điều 5 Luật Ban hành các văn bản quy phạm pháp luật năm 2015: “*Ngôn ngữ sử dụng trong văn bản phải chính xác, phổ thông, cách diễn đạt phải đơn giản, dễ hiểu. Đối với thuật ngữ chuyên môn cần xác định rõ nội dung, thì phải được định nghĩa trong văn bản*”.

Khái niệm “hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ” không được Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Đất đai năm 2013 đề cập. Tuy nhiên, khái niệm này có thể được tìm thấy trong văn bản luật chuyên ngành khác là Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và Luật Nhà ở. Vấn đề ở chỗ, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 tuy có đề cập hợp

(2). Điều 5 Luật Đất đai năm 2013.

đồng chuyển nhượng QSDĐ nhưng quy định này chỉ áp dụng riêng với các hợp đồng thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật kinh doanh bất động sản. Tương tự, quy định về hợp đồng mua bán nhà ở chỉ áp dụng riêng với các hợp đồng thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Nhà ở. Xét tính chất phức tạp của các hợp đồng về QSDĐ, có thể thấy đây là điểm hạn chế cần khắc phục bởi hợp đồng là cơ sở để đảm bảo cho việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên, giải quyết tranh chấp, tránh xảy ra sai sót và hạn chế rủi ro. Đối với một loại tài sản chịu sự điều chỉnh của nhiều ngành luật như QSDĐ, việc xây dựng một khái niệm pháp lý hoàn chỉnh, thống nhất chung trong hệ thống văn bản pháp luật là yếu tố cần thiết để hoạt động áp dụng và thực hiện pháp luật được thông suốt, hiệu quả.

Thứ hai, thuật ngữ tranh chấp đất đai thiếu cụ thể, dễ dẫn đến khó khăn khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

Khi QSDĐ có tranh chấp đồng nghĩa với việc tại thời điểm đó giá trị QSDĐ vẫn đang thuộc một đối tượng cụ thể nhưng khả năng định đoạt chuyển nhượng QSDĐ của đối tượng này có thể bị ảnh hưởng bởi tình trạng kiện tụng, tranh chấp. Bởi vì, để bảo đảm quyền, lợi ích chính đáng cho các chủ thể khác có liên quan, đồng thời nhằm tránh tình trạng tranh chấp về sau, pháp luật thường không cho phép các chủ thể chuyển nhượng các giá trị QSDĐ đang có tranh chấp. Tuy nhiên, cần phải xác định như thế nào là đất có tranh chấp, bản chất của tranh chấp đó là để bảo vệ quyền, lợi ích chính đáng của

người đang tranh chấp hay việc “tranh chấp” đó chỉ với mục đích làm cho người có QSDĐ không thể chuyển nhượng được QSDĐ đó cần phải được xem xét.

Khái niệm “tranh chấp đất đai” được ghi nhận tại khoản 23 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 như sau: “*Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai*”. Nội dung tranh chấp trong tranh chấp đất đai là quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, tuy nhiên “quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất” là khái niệm quá rộng và sự quy định thiếu tính cụ thể này đã dẫn đến tình trạng việc gì liên quan đến đất đai đều được coi là tranh chấp đất đai. Cho đến nay, đã có nhiều định nghĩa về tranh chấp đất đai, chẳng hạn: “*Tranh chấp đất đai là sự bất đồng, mâu thuẫn hay xung đột về lợi ích, về quyền và nghĩa vụ giữa các chủ thể khi tham gia vào quan hệ pháp luật đất đai*”⁽³⁾ hoặc “*Tranh chấp đất đai là sự bất đồng mâu thuẫn giữa các chủ thể (sử dụng đất) trong việc xác định ai là người có quyền sử dụng đối với một (hoặc những) thửa đất nhất định... Tranh chấp đất đai có thể bao hàm cả các tranh chấp về địa giới giữa các đơn vị hành chính*”.⁽⁴⁾ Tuy nhiên, các định nghĩa trên vẫn chưa chỉ ra nội hàm bản chất của tranh chấp đất đai. Trên thực tế, có nhiều nguyên nhân dẫn đến tranh chấp đất đai như:

(3). Trường Đại học Luật Hà Nội, *Giáo trình Luật đất đai*, Nxb. Công an nhân dân, 2018, tr. 401.

(4). Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, *Giáo trình Luật đất đai*, Nxb. Hồng Đức, 2019, tr. 357 – 358.

Tranh chấp ranh giới, mốc giới, quyền địa dịch; QSDĐ, tranh chấp các giao dịch chuyển QSDĐ với các thủ tục tranh chấp khác nhau. Trong một số tranh chấp đất đai, QSDĐ được chuyển nhượng vẫn không ảnh hưởng đến quyền của người đang tranh chấp vì theo quy định của pháp luật, chủ thể nhận chuyển nhượng QSDĐ sẽ là người tiếp tục phải thực hiện các nghĩa vụ như người chuyển nhượng. Ví dụ như quyền địa dịch *“là quyền của chủ sở hữu hoặc chủ sử dụng bất động sản đối với bất động sản của người khác hình thành và phát triển trên cơ sở đảm bảo cho việc sử dụng đất đai hiệu quả và mang lại lợi ích chung cho xã hội và lợi ích riêng cho chủ sở hữu hoặc người sử dụng đất”*.⁽⁵⁾ Cũng như pháp luật của nhiều quốc gia trên thế giới, pháp luật dân sự Việt Nam cũng quy định quyền địa dịch nhưng với một tên gọi dài hơn và dễ hiểu hơn đó là quyền đối với bất động sản liền kề.⁽⁶⁾ Ví dụ: giữa A và B đang xảy ra tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng bất động sản liền kề (quyền địa dịch), A chuyển nhượng QSDĐ cho C (bao gồm cả quyền địa dịch của B). Theo quy định tại khoản 24 Điều 3 (về tranh chấp đất đai) và Điều 5 (về người sử dụng đất) Luật Đất đai năm 2013, tranh chấp đất đai liên quan đến quyền địa dịch không ảnh hưởng đến quyền chuyển nhượng QSDĐ của

người sử dụng đất. Pháp luật về đất đai hiện hành cũng quy định rằng, khi có tranh chấp đất đai, khuyến khích các bên tự hoà giải, khi các bên tranh chấp không hoà giải được thì gửi đơn đến uỷ ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp để hoà giải.⁽⁷⁾ Trường hợp đã được hoà giải tại uỷ ban nhân dân cấp xã mà không thành thì các bên có quyền khởi kiện tại toà án nhân dân có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Khi các bên có sự bất đồng về quyền và nghĩa vụ đối với nhau nhưng sau đó “tự hoà giải” và không có bên nào gửi đơn yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết thì có gọi là tranh chấp được không? Về mặt thực tiễn, tranh chấp đất đai chính là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ giữa các bên đương sự nên thủ tục giải quyết tranh chấp này phải thông qua con đường tố tụng. Do vậy, chúng ta vẫn hiểu rằng chỉ khi nào một bên đã gửi đơn yêu cầu uỷ ban nhân dân cấp cơ sở giải quyết tranh chấp quyền và nghĩa vụ liên quan đến đất đai mới bị coi là đất đang có tranh chấp. Mặt khác, người sử dụng đất chỉ không được chuyển nhượng QSDĐ nếu tranh chấp đó đang được toà án có thẩm quyền thụ lý để giải quyết. Trong khi đó, về mặt lý luận, theo khoản 24 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 có thể hiểu *“tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai”* nhưng quyền và nghĩa vụ gì cần phải có sự xác định rõ ràng.

(5). Phạm Công Lạc, *Quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề*, Nxb. Tư pháp, Hà Nội, 2006, tr. 86.

(6). Nguyễn Thị Hương, *Quyền đối với bất động sản liền kề trong BLDS 2015*, Tạp chí điện tử Tòa án nhân dân, <https://tapchitoaan.vn/bai-viet/phap-luat/quyen-doi-voi-bat-dong-san-lien-ke-trong-blds-2015>, truy cập 12/5/2021.

(7). Điều 202 Luật Đất đai năm 2013.

Thứ ba, quy định về hình thức, thủ tục xác lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ còn chưa hợp lý

Việc chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật phải được lập thành hợp đồng. Hợp đồng có hiệu lực có giá trị bắt buộc thi hành đối với các chủ thể tham gia giao kết hợp đồng. Tuy nhiên hiện nay có nhiều văn bản quy phạm pháp luật khác nhau liên quan đến thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất dẫn đến những khó khăn khi áp dụng. Cụ thể như: Bản án số 04/2012/DS-ST ngày 17/8/2012 về việc tranh chấp hợp đồng mượn tài sản của Tòa án nhân dân huyện LT, tỉnh QB tuyên buộc bà Phạm Thị T phải trả cho chị Phan Thị D số tiền 1.104.612.500đ (một tỉ một trăm linh bốn triệu sáu trăm mười hai nghìn năm trăm đồng). Bản án có hiệu lực pháp luật, bà Phan Thị D có đơn yêu cầu thi hành án và nộp bản tự xác minh tài sản. Chi cục Thi hành án dân sự huyện LT, tỉnh QB đã nhận đơn và ra quyết định thi hành án cho thi hành bản án nói trên đối với bà Phan Thị T. Chấp hành viên tiến hành xác minh cho thấy bà Phan Thị T có 01 lô đất tại thôn A xã B, huyện LT tỉnh QB diện tích 290m² mang tên Phan Thị T nhưng hiện đã làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn K; trú tại xã C huyện LT, tỉnh QB trước khi bản án xét xử 03 tháng nhưng hợp đồng chỉ mới hoàn tất thủ tục chứng thực, chưa đăng ký sang tên trước bạ tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định và trong hợp đồng công chứng ghi: Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời

điểm công chứng. Quá trình thi hành án bà Phan Thị D (người được thi hành án) cho rằng giao dịch hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị T và ông Mai Văn K chưa có hiệu lực pháp luật do đó yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện LT kê biên diện tích đất trên để đảm bảo thi hành án. Thực tiễn cho thấy, người dân đã gặp không ít rắc rối khi đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển QSDĐ vì mỗi nơi hiểu và áp dụng một cách khác nhau. Thông thường, sau khi bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng thực hiện hoàn tất thủ tục công chứng hoặc chứng thực hợp đồng thì tiếp tục thực hiện việc đăng ký trước bạ, sang tên QSDĐ đứng tên Bên nhận chuyển quyền tại văn phòng đăng ký đất đai.⁽⁸⁾ Vậy thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là khi nào là câu hỏi đặt ra trong quá trình thực thi pháp luật. Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về thủ tục thực hiện hợp đồng về QSDĐ và hiệu lực của việc chuyển QSDĐ tại các điều 502 và 503, cụ thể như sau:

“Điều 502. Hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về QSDĐ

Hợp đồng về QSDĐ phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Việc thực hiện hợp đồng về QSDĐ phải

(8). Khắc Niệm, *Thủ tục sang tên sổ đỏ: Toàn bộ những hướng dẫn mới nhất*,

<https://luatvietnam.vn/dat-dai-nha-o/thu-tuc-sang-ten-so-do-nam-2020-567-23920-article.html>, truy cập 12/5/2021.

đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan”.

*“Điều 503. Hiệu lực của việc chuyển QSDĐ
Việc chuyển QSDĐ có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật Đất đai”.*

Qua nghiên cứu quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 về hiệu lực của hợp đồng cho thấy: Điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2015 về hiệu lực của hợp đồng cơ bản giữ nguyên quy định tại Điều 405 Bộ luật Dân sự năm 2005, chỉ chỉnh sửa về kỹ thuật và bổ sung thêm quy định tại khoản 2. Cụ thể, Điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định như sau: *“Hợp đồng được giao kết hợp pháp có hiệu lực từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp có thoả thuận khác hoặc luật liên quan có quy định khác. Từ thời điểm hợp đồng có hiệu lực, các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo cam kết. Hợp đồng chỉ có thể bị sửa đổi hoặc huỷ bỏ theo thoả thuận của các bên hoặc theo quy định của pháp luật”.*

Thêm vào đó, Điều 5 Luật Công chứng năm 2014 quy định: *“Văn bản công chứng có hiệu lực kể từ ngày được công chứng viên ký và đóng dấu của tổ chức hành nghề công chứng”.*

Các quy định trên cho thấy hoàn toàn không có sự mâu thuẫn hay chồng chéo trong các quy định của pháp luật về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ khi pháp luật quy định phải công chứng, chứng thực. Theo quy định tại Điều 385 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì *“hợp đồng là sự thoả thuận giữa các bên về việc*

xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự”. Sau khi các bên đã giao kết hợp đồng dưới một hình thức nhất định phù hợp với pháp luật và hợp đồng đó đáp ứng đầy đủ các điều kiện mà pháp luật yêu cầu thì hợp đồng có hiệu lực bắt buộc đối với các bên. Điều đó có nghĩa là từ thời điểm hợp đồng có hiệu lực, các bên trong hợp đồng bắt đầu có quyền và nghĩa vụ đối với nhau. Khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, các bên bao gồm chuỗi các hành vi: giao kết hợp đồng, thực hiện hợp đồng (các bên thực hiện các quyền và nghĩa vụ được xác định trong hợp đồng), đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và cơ quan có thẩm quyền ghi vào sổ địa chính. Như vậy, cần phải hiểu việc chuyển nhượng QSDĐ phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai, có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính tức là việc chuyển nhượng QSDĐ đã hoàn thành chứ không phải có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký này.

Tuy nhiên, hiện nay việc yêu cầu công chứng, chứng thực các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đang là nguyên nhân của nhiều giao dịch bị tuyên bố vô hiệu mặc dù ý chí của các bên đã hoàn toàn tự nguyện và rất rõ ràng. Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 quy định: *“Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:*

a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng QSDĐ, QSDĐ và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này;

b) Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại QSDĐ, QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng chuyển đổi QSDĐ nông nghiệp; hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, QSDĐ và tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên”.

Hiện nay việc công chứng, chứng thực bắt buộc theo quy định trên gây ra nhiều bất cập, vì vậy việc chuyển công chứng, chứng thực bắt buộc thành công chứng, chứng thực tự nguyện (quyền công chứng, chứng thực) nên được phát triển. Theo tác giả Đỗ Văn Đại, trong một số trường hợp toà án đã phải “bỏ qua” quy định yêu cầu phải công chứng, chứng thực giao dịch về QSDĐ. Ở đây, toà án xử lí giao dịch về QSDĐ như không tồn tại quy định yêu cầu công chứng, chứng thực bởi rất khó xác định thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ khi phải công chứng.⁽⁹⁾ Xét ví dụ sau đây: Trước khi chết, A chuyển nhượng 600 m² đất cho ông V và bà H với giá 36 cây vàng. Bên bán đã nhận 22 cây vàng và chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Đối chiếu khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 “*Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã*

thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, toà án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó”. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ không được công chứng, chứng thực nhưng vẫn được công nhận để ổn định các quan hệ, tôn trọng ý chí của người đã chết.

Ngoài ra, việc thực thi pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trên thực tế vẫn còn gặp nhiều khó khăn như: văn bản hướng dẫn thực hiện Luật Đất đai sửa đổi, bổ sung nhiều lần, liên tục và được nhiều cơ quan ban hành nên việc cập nhật, vận dụng của các đơn vị hành chính địa phương chưa kịp thời.

3. Một số kiến nghị nhằm hoàn thiện quy định của Luật Đất đai năm 2013 về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Thứ nhất, bổ sung quy định khái niệm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ

Như đã phân tích ở trên, cần nghiên cứu khôi phục quy định đối với từng loại hợp đồng về QSDĐ, trong đó có “hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ”. Đồng thời, để phù hợp với các quy định pháp luật về các loại hợp đồng chuyên ngành, hợp đồng về chuyển nhượng QSDĐ nên được quy định trong Luật Đất đai.

Thứ hai, Luật Đất đai cần xác định cụ thể quyền và nghĩa vụ của các bên trong tranh chấp đất đai là gì để tránh làm cản trở quyền chuyển nhượng QSDĐ. Việc quy định

(9). Đỗ Văn Đại, *Bỏ bắt buộc công chứng giao dịch bất động sản: Nên hay không?*, <http://baochinhpvu.vn/Lay-y-kien-nhan-dan-ve-du-thao-Van-ban-quy-pham-phap-luat/Bo-bat-buoc-cong-chung-giao-dich-bat-dong-san-Nen-hay-khong/164901.vgp>, truy cập 12/5/2021.

cụ thể này sẽ giúp giải quyết tình trạng khó khăn trong việc xác định như thế nào là đất không có tranh chấp mà không ảnh hưởng đến quyền chuyển nhượng QSDĐ của người có QSDĐ.

Thứ ba, cần hoàn thiện các quy định về hình thức, thủ tục xác lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ

Luật Đất đai nên quy định “việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo nhu cầu của các bên” để khắc phục được các hạn chế đã phân tích ở trên, đồng thời giảm chi phí (vì phí công chứng không nhỏ) cũng như rườm rà cho người dân (vì phải tiến hành đăng ký). Không thể phủ nhận việc công chứng bắt buộc hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là cần thiết bởi nó đảm bảo về hình thức theo quy định, tạo điều kiện để các giao dịch tiếp tục được cơ quan có thẩm quyền thực hiện các bước tiếp theo. Bên cạnh đó, việc công chứng các giao dịch về bất động sản mang lại lợi ích cho các bên không chỉ về pháp lý mà còn về kinh tế, thương mại, hạn chế được những ảnh hưởng, thậm chí là phá sản do hợp đồng, giao dịch dân sự, thương mại tiềm ẩn những rủi ro do không được công chứng; hợp đồng, giao dịch được công chứng có giá trị chứng cứ, tinh tiết, sự kiện trong hợp đồng, giao dịch được công chứng không phải chứng minh, trừ trường hợp bị toà án tuyên bố là vô hiệu; các hoạt động giao dịch được kiểm soát, hạn chế thất thu về thuế cho Nhà nước, các tranh chấp, khiếu kiện ít xảy ra hơn, giảm gánh

nặng cho toà án và giúp thị trường bất động sản ổn định hơn. Tuy nhiên, việc quy định công chứng, chứng thực bắt buộc như hiện nay bộc lộ nhiều nhược điểm hơn so với công chứng, chứng thực tự nguyện. Khi người tham gia giao dịch có sự nghi ngờ đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ mà họ muốn xác lập, họ vẫn có thể yêu cầu sự trợ giúp của công chứng viên bằng cách yêu cầu công chứng giao dịch của họ.⁽¹⁰⁾ Hơn nữa, nếu có sự gian lận trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, để bảo vệ người ngay tình, pháp luật dân sự đã có chế tài thông qua quy định về giao dịch vô hiệu do nhầm lẫn, do lừa dối hay do giả tạo./.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Nguyễn Thị Hường, *Quyền đối với bất động sản liên kết trong BLDS 2015*, <https://tapchitoaan.vn/bai-viet/phap-luat/quyen-doi-voi-bat-dong-san-lien-ke-trong-blds-2015>.
2. Phạm Công Lạc, *Quyền sử dụng hạn chế bất động sản liên kết*, Nxb. Tư pháp, Hà Nội, 2006.
3. Trường Đại học Luật Hà Nội, *Giáo trình Luật đất đai*, Nxb. Công an nhân dân, 2018.
4. Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh, *Giáo trình Luật đất đai*, Nxb. Hồng Đức, 2019.

(10). Khoản 1 Điều 2 Luật Công chứng năm 2014 quy định: “*Công chứng là việc công chứng viên chứng nhận tính xác thực, tính hợp pháp của hợp đồng, giao dịch khác bằng văn bản mà theo quy định của pháp luật phải công chứng hoặc cá nhân, tổ chức tự nguyện yêu cầu công chứng*”.