

HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ CHỦ THỂ CỦA HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở

KHÚC THỊ PHƯƠNG NHUNG*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hình thức pháp lý quan trọng, có yếu tố quyết định đến kết quả của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua hình thức chuyển nhượng. Bài viết tập trung phân tích, bình luận các quy định của pháp luật hiện hành về chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở. Qua đó chỉ ra một số hạn chế, bất cập và kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật về vấn đề này.

Từ khóa: Luật Đất đai năm 2013, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày nhận bài: 26/12/2021; Biên tập xong: 26/12/2021; Duyệt đăng: 27/12/2021

Contract on transfer of land use rights is an important legal form, having a decisive factor in the outcome of making transaction of land use rights through the form of land transfer. The article focuses on analyzing and commenting on current legal provisions on the subject of a contract on transfer of land use rights, thereby pointing out some limitations, shortcomings and making recommendations to improve the law on this issue.

Keywords: The 2013 Land Law, transfer of land use rights, contract on transfer of land use rights.

Bộ luật Dân sự năm 2015 không có quy định riêng về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là HĐCNQSDĐ) mà chỉ có quy định hợp đồng về quyền sử dụng đất. Cụ thể: “Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của Luật Đất đai cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất”. Như vậy, chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là một trong các hình thức của chuyển quyền sử dụng đất nói chung và nó cũng là hình thức phổ biến để chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác thông qua một hợp đồng dân sự đó là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. HĐCNQSDĐ ở về bản chất là một loại hợp đồng về quyền sử dụng đất với đối tượng của hợp đồng hẹp hơn

– quyền sử dụng đất ở và trong hợp đồng này Nhà nước không xuất hiện với tư cách là một bên trong hợp đồng mà các chủ thể của HĐCNQSDĐ ở là người sử dụng đất với tư cách là bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng.

1. Thực trạng pháp luật về chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

1.1. Bên chuyển nhượng

Theo Bộ luật Dân sự năm 2015 (sau đây viết tắt là BLDS năm 2015), chủ thể của giao dịch dân sự là cá nhân, pháp nhân. Chủ thể của HĐCNQSDĐ ở theo pháp luật đất đai là tổ chức, cá nhân, hộ gia đình. Trong đó, cá nhân, hộ gia đình là chủ thể khai thác, sử dụng đất ở có thời hạn ổn định, lâu dài với mục đích để ở. Chủ thể là tổ chức được giao đất ở để thực hiện dự án kinh doanh nhà ở thuộc trường hợp sử dụng đất có thời hạn. Cụ thể như sau:

* Tiến sĩ, Trưởng Bộ môn Luật Kinh tế, Trường Đại học Kiểm sát Hà Nội

Một là, cá nhân

Như phần đề dẫn đã khái quát có thể thấy, HĐCNQSDĐ ở nói riêng và hợp đồng nói chung là một dạng thức của giao dịch dân sự mà chủ thể của giao dịch dân sự là cá nhân, pháp nhân¹ thỏa mãn các điều kiện về năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự. Theo đó, cá nhân trở thành chủ thể của HĐCNQSDĐ ở khi: (i) Có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; (ii) Có quyền sử dụng đất hợp pháp và thuộc trường hợp được phép chuyển nhượng.

Ngoài ra, pháp luật đất đai hiện hành còn quy định cụ thể các trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có điều kiện bao gồm: i) Hộ gia đình, cá nhân sinh sống xen kẽ trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng nhưng chưa có điều kiện chuyển ra khỏi phân khu đó chỉ được chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân sinh sống trong phân khu đó; ii) Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất ở trong khu rừng phòng hộ thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ đó; iii) Hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số sử dụng đất do Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước thì được chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau 10 năm, kể từ ngày có quyết định giao đất theo quy định của Chính phủ².

Hai là, pháp nhân

Pháp nhân trở thành chủ thể của HĐCNQSDĐ ở khi đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật như: (i) Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã³; (ii) Đối với dự án kinh doanh nhà ở

để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê hoặc để cho thuê mua thì thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài⁴; (iii) Các điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở (đã hoàn thành đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng và nghĩa vụ tài chính về đất đai; có Giấy chứng nhận)⁵.

Ngoài ra, cần phải lưu ý rằng, theo Điều 2 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, đối tượng áp dụng của Luật này bao gồm: 1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản tại Việt Nam; 2. Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến kinh doanh bất động sản tại Việt Nam. Tiếp đến, khoản 1 Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 định nghĩa: “Kinh doanh bất động sản là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản nhằm mục đích sinh lợi”.

Từ các quy định trên cho thấy, các giao dịch có liên quan đến bất động sản nhằm mục đích “sinh lợi” đều thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản, không phân biệt tổ chức, cá nhân đó có phải là tổ chức kinh doanh bất động sản hay không. Như vậy, các chủ thể đồng thời phải tuân thủ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 khi thuộc một trong các trường hợp sau: (i) Cả hai đều là tổ chức kinh doanh bất động sản; (ii) Một bên là tổ chức kinh doanh bất động sản; (iii) Các

¹ Điều 1 Bộ luật Dân sự năm 2015

² Điều 192 Luật Đất đai năm 2013

³ Khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản

năm 2014 được sửa đổi bởi Luật Đầu tư năm 2020

⁴ Đoạn 3 khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai năm 2013

⁵ Khoản 1 Điều 94 Luật Đất đai năm 2013

bên không phải là tổ chức kinh doanh bất động sản nhưng có giao dịch liên quan đến bất động sản nhằm mục đích sinh lợi.

Khi đó, các chủ thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong hoạt động kinh doanh bất động sản thuộc quy định tại khoản 1 Điều 194 Luật Đất đai năm 2013 phải đồng thời tuân thủ điều kiện quy định tại Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

Ba là, chủ thể của HĐCNQSDĐ ở không phải là cá nhân, pháp nhân

Theo BLDS năm 2015, các chủ thể không phải là cá nhân, pháp nhân như hộ gia đình, tổ hợp tác, tổ chức khác khi tham gia quan hệ pháp luật dân sự thì các thành viên tham gia xác lập, thực hiện giao dịch dân sự hoặc ủy quyền cho người đại diện tham gia xác lập, thực hiện giao dịch dân sự. Việc ủy quyền phải được lập thành văn bản, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Khi có sự thay đổi người đại diện thì phải thông báo cho bên tham gia quan hệ dân sự biết. Trường hợp thành viên tham gia không được các thành viên khác ủy quyền làm người đại diện thì thành viên đó là chủ thể của quan hệ dân sự do mình xác lập, thực hiện⁶.

Theo quy định của khoản 2 Điều 101 BLDS năm 2015, hộ gia đình không phải là chủ thể của giao dịch dân sự. Riêng đối với các giao dịch về quyền sử dụng đất, việc xác định chủ thể của quan hệ dân sự có sự tham gia của hộ gia đình sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.

Trường hợp định đoạt tài sản là bất động sản, động sản có đăng ký, tài sản là nguồn thu nhập chủ yếu của gia đình phải có sự thỏa thuận của tất cả các thành viên gia đình là người thành niên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, trừ trường hợp

luật có quy định khác. Trường hợp không có thỏa thuận thì áp dụng quy định về sở hữu chung theo phần được quy định tại BLDS và luật khác có liên quan, trừ trường hợp quy định tại Điều 213 của BLDS (Điều 213 BLDS năm 2015 quy định về chế độ tài sản chung vợ chồng là tài sản chung hợp nhất)⁷. Tuy nhiên, pháp luật đất đai chỉ quy định chủ hộ gia đình sẽ là người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất⁸ mà không đề cập đến vai trò của chủ hộ gia đình trong các giao dịch dân sự. Do vậy, căn cứ khoản 3 Điều 4 BLDS năm 2015, có thể hiểu các giao dịch dân sự do hộ gia đình xác lập sẽ chịu sự điều chỉnh của pháp luật dân sự.

Bốn là, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuộc đối tượng có quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc các đối tượng có quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở thì có quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

Điều 7 và Điều 8 Luật Nhà ở năm 2014 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật Kiến trúc năm 2019, Luật Đầu tư năm 2020, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư năm 2020, Luật sửa đổi bổ sung Luật Xây dựng năm 2020 (sau đây gọi tắt là Luật Nhà ở năm 2014 sửa đổi) có quy định đối tượng và điều kiện được công nhận quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam bao gồm:

(i) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước có nhà ở hợp pháp thông qua hình thức đầu tư xây dựng, mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, nhận đổi nhà ở và các hình thức khác theo quy định của pháp luật;

(ii) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam

⁷ Khoản 2 Điều 212 Bộ luật Dân sự năm 2015

⁸ Khoản 5 Điều 7 Luật Đất đai năm 2013

⁶ Khoản 1 Điều 101 Bộ luật Dân sự năm 2015

và có nhà ở hợp pháp thông qua hình thức mua, thuê mua nhà ở thương mại của doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản; mua, nhận tặng cho, nhận đổi, nhận thừa kế nhà ở của hộ gia đình, cá nhân; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại được phép bán nền để tự tổ chức xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật;

(iii) Tổ chức, cá nhân nước ngoài có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 160 Luật Nhà ở, cụ thể:

Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam phải có Giấy chứng nhận đầu tư và có nhà ở được xây dựng trong dự án theo quy định của Luật Nhà ở và pháp luật có liên quan;

Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, chi nhánh, văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài, quỹ đầu tư nước ngoài và chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam phải có Giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy tờ được phép hoạt động tại Việt Nam;

Cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam và không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của pháp luật. Như vậy, theo quy định tại Điều 5 Luật Đất đai năm 2013, chủ thể này không phải là “người sử dụng đất”, nhưng theo Luật Nhà ở năm 2014 sửa đổi thì họ vẫn có quyền sở hữu nhà ở khi đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật.

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166, Điều 170 và khoản 2 Điều 174 của Luật Đất đai năm 2013⁹.

Năm là, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm

Chủ thể này ngoài các quyền và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất thì họ còn có quyền thế chấp, góp vốn, bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê. Ngoài ra, họ còn có quyền cho thuê nhà ở trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở¹⁰.

Sáu là, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án

Chủ thể này có các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại khoản 3 Điều 183 Luật Đất đai năm 2013, trong đó có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn sử dụng đất.

1.2. Bên nhận chuyển nhượng

Theo pháp luật đất đai hiện hành, hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở mà không phụ thuộc vào nơi cư trú, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 191 và Điều 192 Luật Đất đai năm 2013¹¹. Theo đó, khoản 4 Điều 191 Luật Đất đai năm 2013 quy định hộ gia đình, cá nhân không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở trong khu vực rừng phòng hộ, trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng, nếu không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng đó.

Đối với tổ chức, điểm b khoản 1 Điều 169 Luật Đất đai năm 2013 quy định tổ

⁹ Khoản 1 Điều 183 Luật Đất đai năm 2013

¹⁰ Khoản 2 Điều 183 Luật Đất đai năm 2013

¹¹ Khoản 2 Điều 169 Luật Đất đai năm 2013

chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại Điều 191 của Luật Đất đai năm 2013. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ.

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án có các quyền và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất¹². Tuy nhiên, đối với trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì người Việt Nam định cư ở nước ngoài chỉ được nhận chuyển quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở được nhận chuyển quyền sử dụng đất ở thông qua hình thức mua, thuê mua, nhận thừa kế, nhận tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở hoặc được nhận quyền sử dụng đất ở trong các dự án phát triển nhà ở. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định

của Chính phủ¹³.

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam có quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam, có các quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166, 170 Luật Đất đai năm 2013, chuyển quyền sử dụng đất ở khi bán, tặng cho, để thừa kế, đổi nhà ở cho tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam để ở; tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở cho Nhà nước, cộng đồng dân cư, tặng nhà tình nghĩa theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 174 của Luật Đất đai năm 2013. Trường hợp tặng cho, để thừa kế cho đối tượng không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì đối tượng này chỉ được hưởng giá trị của nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở; thế chấp nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam; cho thuê, ủy quyền quản lý nhà ở trong thời gian không sử dụng¹⁴.

Như vậy, một cách khái quát có thể thấy chủ thể của HDCNQSDĐ ở bao gồm các nhóm chủ thể cơ bản sau đây:

Một là, cá nhân, hộ gia đình chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở với mục đích để ở là hộ gia đình, cá nhân định cư và có quốc tịch Việt Nam.

Hai là, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được quyền sở hữu nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam với mục đích để ở. Trong trường hợp này, các bên không được phép xác lập HDCNQSDĐ ở độc lập mà phải gắn với nhà ở.

Ba là, tổ chức là pháp nhân có 100% vốn đầu tư trong nước được giao đất ở hoặc đất khu chung cư để thực hiện dự

¹² Khoản 3 Điều 183 Luật Đất đai năm 2013

¹³ Điểm b khoản 1 Điều 169 Luật Đất đai năm 2013

¹⁴ Điều 186 Luật Đất đai năm 2013

án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà chung cư và các công trình phục vụ cộng đồng theo quy hoạch đã được duyệt;

Bốn là, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh nhà ở.

2. Một số bất cập trong quy định pháp luật hiện hành về chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

Quy định của pháp luật hiện hành về chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở có một số bất cập, được thể hiện như sau:

Thứ nhất, đối với người sử dụng đất là hộ gia đình khi tham gia các quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

(i) Xác định tư cách của hộ gia đình trong giao dịch dân sự

Như đã phân tích tại phần 1 bài viết, theo pháp luật đất đai hiện hành, “chủ hộ gia đình sẽ là người chịu trách nhiệm về việc sử dụng đất trước cơ quan Nhà nước có thẩm quyền” mà không đề cập đến vai trò của chủ hộ gia đình trong các giao dịch dân sự. Căn cứ khoản 3 Điều 4 BLDS năm 2015, có thể hiểu các giao dịch dân sự do hộ gia đình xác lập sẽ chịu sự điều chỉnh của pháp luật dân sự. Theo BLDS năm 2015, hộ gia đình không phải là chủ thể của hợp đồng, thay vào đó sẽ là các thành viên của hộ gia đình. Các văn bản quy phạm pháp luật trước đây (BLDS năm 2005) mặc dù thừa nhận hộ gia đình là chủ thể của quan hệ pháp luật dân sự, nhưng vẫn phải dựa trên cơ sở sự đồng thuận của toàn bộ các thành viên trong hộ gia đình (thể hiện ý chí trực tiếp hoặc thông qua người đại diện, ủy quyền). Do vậy, việc xác lập giao dịch dân sự của hộ gia đình – chủ thể của quan hệ pháp luật đất đai, vẫn phải tuân theo pháp luật dân sự, mà trong BLDS năm 2015 thì hộ gia đình

không được coi là chủ thể của hợp đồng. Với quy định trên, có thể hiểu hộ gia đình là chủ thể theo quy định pháp luật đất đai sẽ không được thừa nhận trong giao dịch dân sự.

(ii) Hình thức sở hữu của hộ gia đình

Hình thức sở hữu của hộ gia đình là sở hữu chung theo phần¹⁵. Theo đó, nhận thấy quy định như vậy có một số điểm chưa phù hợp, cụ thể:

Trước tiên, theo quy định của pháp luật và quan niệm truyền thống của dân tộc ta, gia đình là một thực thể thống nhất bao gồm cha, mẹ, vợ chồng, con cái... được gắn kết với nhau bởi quan hệ hôn nhân, huyết thống và nuôi dưỡng. Vậy tại sao lại áp dụng các hình thức sở hữu khác nhau đối với hộ gia đình, cụ thể, quan hệ hôn nhân (vợ chồng) thuộc hình thức sở hữu chung hợp nhất có thể phân chia¹⁶, còn sở hữu chung của hộ gia đình lại là sở hữu chung theo phần?

Tiếp đến, đối với sở hữu chung theo phần, “chủ sở hữu có quyền, nghĩa vụ đối với tài sản thuộc sở hữu chung tương ứng với phần quyền sở hữu của mình, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”¹⁷. Vậy quyền sử dụng đất thuộc sở hữu chung của hộ gia đình, việc khai thác, sử dụng quyền sử dụng đất, nhà ở trên đất được thực hiện “theo phần” hay “hợp nhất”? Thực tế cho thấy, nếu không xảy ra tranh chấp hoặc thỏa thuận phân chia theo phần, các thành viên trong gia đình đều có quyền, nghĩa vụ ngang nhau trong việc khai thác, sử dụng, tạo lập tài sản trên đất, rất khó phân định từng phần tài sản đối với mỗi người. Chính vì vậy có thể thấy, quy định “sở hữu chung theo phần” đối với hộ gia đình có sự mâu thuẫn với bản chất của hộ gia đình, quy định pháp luật

¹⁵ Khoản 2 Điều 212 Bộ luật Dân sự năm 2015

¹⁶ Khoản 1 Điều 213 Bộ luật Dân sự năm 2015

¹⁷ Khoản 2 Điều 209 Bộ luật Dân sự năm 2015

về nội dung quyền sở hữu, sở hữu chung theo phần, sở hữu chung hợp nhất và hoạt động khai thác, sử dụng tài sản thuộc sở hữu chung của các thành viên trong hộ gia đình.

Thứ hai, đối với chủ thể là cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam, hiện nay vẫn chưa có sự phù hợp giữa quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Luật Nhà ở năm 2014 sửa đổi. Cụ thể, như đã chỉ ra tại mục 1 của bài viết, chủ thể này không phải là “người sử dụng đất”, nhưng theo Luật Nhà ở năm 2014 sửa đổi thì họ vẫn có quyền sở hữu nhà ở khi đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật. Điều này cho thấy một khoảng cách còn khá lớn giữa tổ chức, cá nhân trong nước và cá nhân nước ngoài làm việc lâu dài và/hoặc đầu tư vào Việt Nam, đặc biệt trong bối cảnh của nền kinh tế hội nhập ngày càng sâu rộng như hiện nay.

3. Một số kiến nghị nhằm hoàn thiện quy định pháp luật về chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở

Trên cơ sở phân tích thực trạng và những vướng mắc, bất cập trong quy định pháp luật hiện hành về chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, tác giả đề xuất một số kiến nghị cụ thể như sau:

Một là, kiến nghị liên quan đến chủ thể là hộ gia đình

Trước hết, cần có sự thống nhất về chủ thể của giao dịch về quyền sử dụng đất với chủ thể của giao dịch dân sự. Theo đó, đối với người sử dụng đất là hộ gia đình nên được xem xét theo hướng là một chủ thể mang tính “quá độ” trong quan hệ pháp luật đất đai, tiến tới xây dựng lộ trình hạn chế và loại bỏ để phù hợp với quy định về chủ thể của giao dịch dân sự. Bởi thực tế hiện nay, các giao dịch dân sự có đối tượng là tài sản chung của hộ gia đình, người xác lập giao dịch phải là tất

cả các thành viên có đầy đủ năng lực hành vi giao dịch dân sự và đúng thẩm quyền. Như vậy, về bản chất các giao dịch này cũng được xác lập bởi cá nhân.

Tiếp đến, về việc xác định hình thức sở hữu chung của hộ gia đình đối với quyền sử dụng đất trong đó có quyền sử dụng đất ở. Từ sự bất cập được nêu và phân tích tại mục 2 của bài viết, quan điểm của tác giả cho rằng, chế định sở hữu trong hộ gia đình nên được xác định thống nhất là sở hữu chung hợp nhất có thể phân chia. Bởi lẽ, không chỉ có vợ chồng mà mọi thành viên trong hộ gia đình đều có quyền năng ngang nhau đối với quyền sử dụng đất. Khi cần phân chia, thì việc phân chia này sẽ tuân theo quy định của pháp luật dân sự.

Hai là, để tạo nên sự thống nhất, phù hợp giữa quy định về người sử dụng đất của Luật Đất đai năm 2013 với quy định về đối tượng được sở hữu nhà ở theo Luật Nhà ở năm 2014 sửa đổi từ đó thu hẹp sự phân biệt, khoảng cách giữa tổ chức, cá nhân trong nước và cá nhân nước ngoài làm việc lâu dài và/hoặc đầu tư vào Việt Nam trong xu thế hội nhập, mở cửa đầu tư thị trường như hiện nay, thiết nghĩ nên chăng quy định về quyền sử dụng đất cần có sự linh hoạt hơn theo hướng bổ sung thêm trường hợp người sử dụng đất. Theo đó, quy định tại Điều 5 Luật Đất đai năm 2013 nên bổ sung thêm chủ thể là “tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở”.

Tóm lại, hoàn thiện pháp luật về chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở trong bối cảnh hiện nay là rất cần thiết, tạo hành lang pháp lý thuận lợi cho các giao dịch về quyền sử dụng đất ở nói riêng và quyền sử dụng đất nói chung./.