

CÔNG NHẬN HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VI PHẠM QUY ĐỊNH ĐIỀU KIỆN CÓ HIỆU LỰC VỀ HÌNH THỨC - BẮT CẬP VÀ HƯỚNG GIẢI QUYẾT

Trần Thăng Long*
Nguyễn Văn Nhân**

* PGS. TS. Phó Trưởng khoa Ngoại ngữ Pháp lý, Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh.

** Thẩm phán, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

Thông tin bài viết:

Từ khóa: Hợp đồng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng.

Lịch sử bài viết:

Nhận bài : 24/12/2020

Biên tập : 14/01/2021

Duyệt bài : 17/01/2021

Article Information:

Keywords: Contract, transfer, land use right, form, recognition of the land use right transfer contract, violation of the provisions on the form of the contract.

Article History:

Received : 24 Dec. 2020

Edited : 14 Jan. 2021

Approved : 17 Jan. 2021

Tóm tắt:

Mặc dù pháp luật đã quy định rõ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bắt buộc phải lập thành văn bản có công chứng, chứng thực và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký. Tuy nhiên, trên thực tế không phải ai cũng nắm rõ quy định này và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng “giấy tay” vẫn còn diễn ra hiện nay. Trong phạm vi bài viết này, các tác giả trình bày, phân tích các quy định của pháp luật hiện hành về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tuân thủ hình thức của hợp đồng. Từ thực tiễn áp dụng, các tác giả chỉ ra những bất cập khi áp dụng quy định công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tuân thủ hình thức của hợp đồng và đưa ra một số giải pháp khắc phục.

Abstract:

Although it is clearly stipulated by law that contract for the transfer of land use right must be made in writing, notarized, authenticated and effective from the time of registration. However, in practice not everyone possesses full understandings of this provision and the transfer of land use rights by “hand writing” has become very popular nowadays. In the scope of this article, the authors provide introduction and an analysis of the provisions of the current law on recognizing the land use right transfer contract that does not comply with the form of the contract. From practical application, the authors also find out shortcomings when the provisions are under enforcements of recognizing that the contract of transferring land use rights does not comply with the form of the contract and also give out a number of recommendations for further improvements.

1. Đặt vấn đề

Trong thực tiễn quan hệ dân sự, có những giao dịch không phải lập thành văn bản nhưng cũng có những giao dịch dân sự bắt buộc phải được lập thành văn bản và phải tuân theo các quy định về hình thức. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một loại giao dịch khi thỏa mãn các điều kiện chung về

hình thức thì mới phát sinh hiệu lực. Điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai (LDD) năm 2013 quy định: “*Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất 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*”.

Điều 503 Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2015 quy định: “Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật Đất đai”. Như vậy, Luật đã quy định rõ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bắt buộc phải lập thành văn bản có công chứng, chứng thực và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký. Tuy nhiên, trên thực tế hiện nay, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng “giấy tay” đang còn diễn ra.

Bên cạnh đó, điểm đ khoản 1 Điều 132 BLDS năm 2015 quy định thời hiệu yêu cầu tuyên bố vô hiệu: “Giao dịch dân sự được xác lập trong trường hợp giao dịch dân sự không tuân thủ quy định về hình thức”. Để tránh trường hợp lợi dụng việc hợp đồng vi phạm về hình thức để yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Điều 129 BLDS năm 2015 liệt kê các trường hợp hợp đồng vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức vẫn không bị vô hiệu.

Việc áp dụng Điều 129 BLDS năm 2015 giúp giải quyết được nhiều vụ việc. Tuy nhiên. Thực tiễn áp dụng Điều 129 BLDS năm 2015 cho thấy, có các cách hiểu khác nhau về quy định của điều luật gây ảnh hưởng đến chất lượng xét xử của Tòa án nói chung và tính khả thi của quy định này, đặc biệt là trong tranh chấp đất đai nói riêng.

2. Quy định của pháp luật về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tuân thủ hình thức của hợp đồng

Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bản chất của hợp đồng cũng là sự thỏa thuận của các bên, thể hiện ý chí của các bên. Tuy nhiên, do đất đai là tài sản đặc biệt và phải đăng ký mới phát sinh hiệu lực và việc đăng ký là thủ tục hành chính. Trước BLDS năm 2015 có hiệu lực, Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của

Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã hướng dẫn đối với những trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung phù hợp với quy định của pháp luật, nhưng hình thức không phù hợp với quy định của pháp luật thì vẫn có hiệu lực như sau:

“b) Trường hợp nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nhưng hình thức của hợp đồng không phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm giao kết hợp đồng.

b.1) Nếu các bên chưa thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và hủy hợp đồng.

b.2) Nếu bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất; bên chuyển nhượng đã giao toàn bộ diện tích đất, thì Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất đó. Trong trường hợp bên nhận chuyển nhượng mới trả một phần tiền chuyển nhượng đất, bên chuyển nhượng mới giao một phần diện tích đất, thì có thể công nhận phần hợp đồng đó căn cứ vào diện tích đất đã nhận. Nếu công nhận phần hợp đồng trong trường hợp bên chuyển nhượng giao diện tích đất có giá trị lớn hơn số tiền mà họ đã nhận, thì Tòa án buộc bên nhận chuyển nhượng thanh toán cho bên chuyển nhượng phần chênh lệch giữa số tiền mà bên nhận chuyển nhượng đã trả so với diện tích đất thực tế mà họ đã nhận tại thời điểm giao kết hợp đồng theo giá trị quyền sử dụng đất tính theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Đồng thời buộc các bên phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà bên nhận chuyển nhượng đã nhận. Trong trường hợp bên nhận chuyển nhượng đã giao số tiền lớn hơn giá trị diện tích đất đã nhận mà Tòa án chỉ công nhận phần hợp đồng tương ứng với diện tích đất mà họ đã nhận thì bên chuyển nhượng phải

thanh toán khoản tiền đã nhận vượt quá giá trị diện tích đất đã giao tính theo giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm”.

BLDS năm 2015 đã cụ thể hóa các trường hợp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không bị vô hiệu khi đã thực hiện được hai phần ba nghĩa vụ như sau:

Thứ nhất, theo khoản 1 Điều 129 BLDS năm 2015, “*Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật 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, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó*”. Theo quy định này thì các hợp đồng bắt buộc phải lập thành văn bản nhưng văn bản không đúng theo quy định của pháp luật thì vẫn có hiệu lực nếu một hoặc các bên thực hiện hai phần ba nghĩa vụ thì theo yêu cầu của một trong các bên, Tòa án công nhận giao dịch đó.

Quy định của khoản 1 Điều 129 BLDS năm 2015 có thể được áp dụng vào những trường hợp như sau:

Trường hợp thứ nhất: Giao dịch dân sự được xác lập bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định mà một bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên, Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

Trường hợp thứ hai: Giao dịch dân sự được xác lập bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định mà một bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của các bên, Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

Trường hợp thứ ba: Giao dịch dân sự được xác lập bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định mà các bên đã thực

hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của các bên, Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

Trường hợp thứ tư: Giao dịch dân sự được xác lập bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định mà các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên, Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

Thứ hai, khoản 2 Điều 129 BLDS năm 2015 quy định “*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, Tòa 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*”

Quy định này có thể được áp dụng vào những trường hợp sau:

Trường hợp thứ nhất: 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 đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ thì theo yêu cầu của một bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó mà không cần phải công chứng chứng thực.

Trường hợp thứ hai: 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 đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ thì theo yêu cầu của các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó mà không cần phải công chứng chứng thực.

Trường hợp thứ ba: Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng

thực mà các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ thì theo yêu cầu của các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó mà không cần phải công chứng chứng thực.

Trường hợp thứ tư: Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ thì theo yêu cầu của một bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó mà không cần phải công chứng chứng thực.

3. Thực tiễn áp dụng các quy định của pháp luật về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tuân thủ hình thức của hợp đồng

Một là, các trường hợp thứ hai, thứ ba, thứ tư của khoản 1 và khoản 2 Điều 129 BLDS năm 2015 được phân tích trên đây khi các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ và các bên đều yêu cầu công nhận hiệu lực của giao dịch hoặc trường hợp một bên thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ mà các bên yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng thì hầu như không có tranh chấp do các bên đã tự thỏa thuận thực hiện.

Trường hợp các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ nhưng một bên công nhận hợp đồng thì đa phần Tòa án công nhận hợp đồng, do trong hợp đồng đã thể hiện được ý chí của các bên khi giao kết hợp đồng.

Ví dụ 1: Chị Ngô Minh P chuyển nhượng diện tích đất 2.000m² cho chị Nguyễn Thị L với giá chuyển nhượng là 15 chỉ vàng 24k vào năm 1995 có làm giấy tay chuyển nhượng, chị L đã giao cho chị P 10 chỉ vàng 24k, chị P cũng đã giao đất cho chị L

sử dụng nhưng chị P không sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị L, nên chị L yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, để chị L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị P không đồng ý do hiện tại giá đất đã lên nên chị L không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng. Tòa án đã tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng và buộc chị L trả tiếp cho chị P 5 chỉ vàng 24k còn lại, đồng thời được đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.000m² theo quy định¹.

Ví dụ 2: Ông Phạm Văn Đ khởi kiện yêu cầu ông Phan Phú T, bà Võ Thị L trả cho ông Đ diện tích 2.130,1m² do ông Đ cầm cố cho ông T vào năm 1982 với giá 04 chỉ vàng 24k; ông Đ đã nhận đủ số vàng 24k và đã giao đất cho ông T, bà L quản lý sử dụng, đất thuộc thửa 854, TĐĐ số 4, tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp; năm 1999, ông Phạm Văn Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu; ông Đ cho rằng, ông không có chuyển nhượng mà chỉ cầm cố mảnh đất này. Bị đơn ông Phan Phú T phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.130,1m² và cho rằng, mặc dù vào năm 1982, hai bên không làm hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông T, bà L đã giao số vàng 02 chỉ vàng 24k và đã nhận đất để sử dụng đến khi trả 02 chỉ vàng còn lại ông Đ có làm biên nhận ngày 02/4/1994 với nội dung là nhận 02 chỉ vàng 24k để nhượng đất².

Ví dụ 3: Ông D bóc thăm và được vị trí nền nhà tái định cư diện tích là 85m² (ngang 5m, dài 17m), thuộc Cụm dân cư A, phường A, thị xã H, tỉnh Đồng Tháp nhưng do không có tiền trả cho Nhà nước để nhận nền, nên ngày 30/10/2009 thì ông D chuyển nhượng lại cho bà T với số tiền

¹ Bản án số 18/2020/DSST ngày 24/4/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

² Bản án số 48/2020/DSST ngày 01/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

là 25.000.000 đồng và bà T có nghĩa vụ trả tiền cho Nhà nước là 76.500.000 đồng (bà T đã nhận đất). Tuy nhiên, bà T cũng không có tiền trả cho Nhà nước, nên ngày 09/11/2013 bà T chuyển nhượng lại cho ông E với giá trị tổng cộng là 150.000.000 đồng (hợp đồng viết tay) ông E đã trả cho bà T số tiền 73.500.000 đồng, vì còn phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền sử dụng đất cho Nhà nước là 76.500.000 đồng. Bà T đã giao đất cho ông E sử dụng; ngày 31/10/2013, ông E đến cơ quan nhà nước trả số tiền 38.600.000 đồng, có phiếu thu ông E là người nộp tiền còn thiếu lại Nhà nước 37.900.000 đồng. Năm 2019, ông D và con ông là ông Hóa nộp cho Nhà nước 37.900.000 đồng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông D không thống nhất chuyển nhượng và cho rằng số tiền 25.000.000 đồng nhận từ bà T là số tiền vay (không có tài liệu chứng minh là hợp đồng vay). Ông E khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông D, giữa ông E và bà T³.

Hai là, trường hợp còn lại (trường hợp một) của khoản 1 và khoản 2 Điều 129 BLDS năm 2015 trên thực tiễn khi giải quyết các quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất do không tuân thủ hình thức của hợp đồng hoặc đã tuân thủ hình thức và một bên đã thực hiện hai phần ba nghĩa vụ hoặc đã thực hiện hết nghĩa vụ (thường bên thực hiện hai phần ba hoặc toàn bộ nghĩa vụ là bên nhận chuyển nhượng) bên còn lại không thực hiện nghĩa vụ. Bên đã thực hiện nghĩa vụ yêu cầu công nhận hợp đồng, bên còn lại không đồng ý sẽ gặp rất nhiều khó khăn, do không xác định được ý chí của các bên khi

tham gia giao dịch, nên có nhiều quan điểm giải quyết như các ví dụ dưới đây.

Ví dụ 1: Anh Nguyễn Tấn T đã mua một diện tích 80m² đất thổ cư với giá 300.000.000 đồng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; anh T xây dựng căn nhà trên đất, giá trị căn nhà được xây dựng là 150.000.000 đồng và trên căn nhà anh T xây dựng có 04 người cùng sinh sống là mẹ, anh, em của anh T. Anh T làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng tại Văn phòng công chứng huyện C để chuyển nhượng nhà và đất cho anh Dương Hoàng S với giá chuyển nhượng 80.000.000 đồng, anh S đã giao tiền cho anh T xong, nhưng anh T không giao đất cho anh S. Anh S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên anh S yêu cầu anh T tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng giao đất và nhà cho anh S (do anh S đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền), anh T không đồng ý vì cho rằng việc chuyển nhượng là che dấu hợp đồng vay (không có tài liệu chứng cứ cho việc có tồn tại hợp đồng vay tiền, anh S không thừa nhận là hợp đồng vay)⁴.

Ví dụ 2: Năm 2016, anh Lê Xuân Tr có làm 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Trần Văn C, chị Trần Ngọc Ph cụ thể như sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 317, tờ bản đồ số 4, diện tích là 1.912m² (trong đó 600m² đất ở nông thôn; 1.312m² đất trồng cây lâu năm) và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1160, tờ bản đồ số 04, diện tích 5.428m² đều có công chứng tại văn phòng công chứng số 2; giá chuyển nhượng cho 02 hợp đồng trên là 300.000.000 đồng bao gồm đất và tài sản trên đất. Anh Tr đã giao cho anh C, chị Ph số tiền 300.000.000

³ Bản án số 19/2020/DSST ngày 31/8/2020 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Đồng Tháp.

⁴ Bản án số 58/2020/DSST ngày 05/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

đồng nhưng anh C, chị Ph không giao đất cho anh Tr và không sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo biên bản định giá tại thời điểm chuyển nhượng giá thửa đất 317 có giá là 289.576.000 đồng, thửa đất số 1160 có giá là 297.225.500 đồng (tổng cộng là 587.011.000 đồng). Anh Tr khởi kiện yêu cầu công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; anh C, chị Ph không đồng ý và cho rằng số tiền 300.000.000 đồng là hợp đồng vay tài sản (nhưng anh C, chị Ph không có tài liệu chứng cứ chứng minh là hợp đồng vay tài sản)⁵.

Theo chúng tôi, các vụ án nêu trên có một điểm chung là một bên đã thực hiện được hai phần ba nghĩa vụ hoặc đã thực hiện xong nghĩa vụ. Tuy nhiên, khi phát sinh tranh chấp, bên nhận chuyển nhượng luôn cho rằng, đây là hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu công nhận; bên chuyển nhượng cho rằng hợp đồng chuyển nhượng chỉ để che dấu một giao dịch khác (nhưng không chứng minh được có sự tồn tại của giao dịch bị che dấu). Đối với các trường hợp nêu trên, Tòa án có thể xử lý theo các hướng sau đây:

Hướng thứ nhất: Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu do giả tạo vì trốn tránh nghĩa vụ đối với người thứ ba (nghĩa vụ đóng thuế) hoặc hợp đồng trên vô hiệu do che dấu hợp đồng vay như bên chuyển nhượng trình bày theo Điều 124 BLDS năm 2015.

Không thể vô hiệu do trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba, bởi lẽ hợp đồng là sự thỏa thuận của các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự⁶; ở đây, các bên đã tự nguyện xác lập bằng hợp đồng có công chứng, chứng thực. Cũng không thể nói việc thỏa thuận giá thấp hơn giá của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố (UBND tỉnh) là trốn tránh nghĩa vụ thuế (người thứ ba) vì thuế thu trước bạ nhà đất là 0,5% trên giá thỏa thuận⁷, trường hợp thỏa thuận thấp hơn giá do UBND tỉnh quy định thì lấy giá của UBND tỉnh quy định để tính lệ phí trước bạ⁸. Còn đối giá tính thuế thu nhập cá nhân khi hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá do UBND tỉnh quy định thì lấy giá do UBND tỉnh quy định để tính thuế thu nhập cá nhân⁹. Các hợp đồng trên hoàn toàn do sự thỏa thuận của các bên và không thể bị tuyên vô hiệu vì lý do trốn tránh nghĩa vụ thuế.

Đối với trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo, che dấu hợp đồng vay thì không chứng minh được sự giả tạo để che dấu hợp đồng vay, cũng không thể căn cứ vào lời trình bày của bên chuyển nhượng mà xác định che dấu giao dịch khác (bên chuyển nhượng không có tài liệu gì chứng minh), có chăng ở đây là có sự khác nhau giữa ý chí và bày tỏ ý chí¹⁰.

⁵ Bản án số 07/2020/DSST ngày 21/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

⁶ Điều 385 BLDS năm 2015.

⁷ Khoản 1 Điều 7 Nghị định số 140/2016/NĐ-CP ngày 10/10/2016 quy định về lệ phí trước bạ.

⁸ Điểm c.5, khoản 1 Điều 3 Thông tư số 301/2016/TT-BTC ngày 15/11/2016 hướng dẫn về lệ phí trước bạ.

⁹ Điểm b.1, khoản 1 Điều 12 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 hướng dẫn về thực hiện Luật thuế thu nhập cá nhân, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân và nghị định số 65/2013/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân.

¹⁰ TS. Đặng Thị Thơm, *Giao dịch mua bán tài sản nhằm che giấu giao dịch vay tài sản*, <https://tapchitoaan.vn/bai-viet/phap-luat/giao-dich-mua-ban-tai-san-nham-che-giau-giao-dich-vay-tai-san>, truy cập ngày 28/01/2021.

Hướng thứ hai: Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng trên do giá hợp đồng chuyển nhượng và giá trị thực tế có sự chênh lệch (thậm chí chênh lệch rất lớn) và không có sự giao đất trên thực tế.

Tuy nhiên, việc hủy hợp đồng đối với trường hợp này là không đúng, bởi lẽ hợp đồng là trên cơ sở sự thỏa thuận của các bên, giá trị cao hay thấp cũng do các bên đã thỏa thuận và việc hủy hợp đồng do chậm thực hiện nghĩa vụ thì bên có quyền mới được hủy bỏ hợp đồng do bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của hợp đồng làm cho bên kia không đạt được mục đích giao kết (bên có quyền trong các ví dụ trên là bên nhận chuyển, bên chuyển nhượng thì không phải là bên có quyền)¹¹. Đây cũng không thuộc trường hợp phải hủy hợp đồng do chậm thực hiện nghĩa vụ vì người có quyền yêu cầu hủy bỏ là bên có quyền¹², còn bên chậm thực hiện nghĩa vụ trong trường hợp này là bên có nghĩa vụ.

Hướng thứ ba: Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng do bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền (thực hiện toàn bộ số tiền chuyển nhượng theo hợp đồng) và bên chuyển nhượng không thực hiện nghĩa vụ giao nhà và đất cho bên nhận chuyển nhượng.

Thực tiễn xét xử của Tòa án cho thấy, nhiều vụ án được xử lý theo hướng thứ ba, công nhận hợp đồng bởi lẽ các bên đã thực hiện đúng hình thức của hợp đồng hoặc không thực hiện đúng hình thức nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện hai phần ba nghĩa vụ (hoặc toàn bộ nghĩa vụ). Tuy nhiên, trong các vụ án trên, giá chuyển nhượng trong hợp đồng và giá thực tế có

sự chênh nhau thậm chí giá trong hợp đồng còn thấp hơn giá do UBND tỉnh quy định, nếu công nhận thì có nhiều trường hợp lợi dụng khe hở này để làm hợp đồng chuyển nhượng nhằm che dấu hợp đồng vay và làm giảm đi tính hiệu lực của quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo tại Điều 124 BLDS năm 2015. Ngoài ra, việc công nhận hợp đồng cũng không phù hợp với các quy định khác về ý chí chủ thể bởi lẽ không ai đi chuyển nhượng đất mà giá lại thấp hơn giá thực tế, thậm chí còn thấp hơn giá do UBND tỉnh quy định.

Hướng thứ tư: Tòa án tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng nếu giá chuyển nhượng phù hợp với giá tại thời điểm chuyển nhượng (kể cả giá do Nhà nước quy định); tuyên bố vô hiệu nếu giá chuyển nhượng không phù hợp với giá tại thời điểm chuyển nhượng (kể cả giá do Nhà nước quy định).

Các tác giả cho rằng, hướng xử lý thứ tư này là hợp lý bởi các lý do sau:

- Tòa án công nhận nếu giá chuyển nhượng phù hợp với giá tại thời điểm chuyển nhượng (bao gồm giá nhà nước quy định) là phù hợp với quy định của pháp luật và thể hiện được ý chí của bên nhận chuyển nhượng; còn bên chuyển nhượng có thể không phù hợp về thể hiện ý chí, nhưng do không chứng minh được việc che dấu giao dịch khác nên xem như thừa nhận việc chuyển nhượng do hợp đồng chuyển nhượng đã có chữ ký của bên chuyển nhượng.

- Tòa án tuyên bố vô hiệu nếu giá chuyển nhượng không phù hợp với giá tại thời điểm chuyển nhượng (kể cả giá do Nhà nước quy định) để cho các bên thấy được hậu quả của việc giao kết không trung thực, nhằm đưa

¹¹ Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015.

¹² Điều 424 Bộ luật Dân sự năm 2015.

các giao dịch về giá trị thực và việc tuyên bố vô hiệu sẽ phù hợp, bởi lẽ sẽ làm rõ được ý chí và mục đích khi các bên thực hiện giao kết.

4. Giải pháp hoàn thiện

Để đảm bảo thực hiện đúng quy định của Điều 129, Điều 117 và 121 BLDS năm 2015, các tác giả đề xuất giải pháp sau:

Thứ nhất: đối với những hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà một bên đã thực hiện xong nghĩa vụ và đồng thời yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên còn lại không đồng ý thì cơ quan có thẩm quyền cần hướng dẫn cụ thể giải quyết theo hai hướng sau:

Một là, trường hợp hợp đồng chuyển nhượng có giá phù hợp thực tiễn (giá thực tiễn có thể khảo sát giá chuyển nhượng của các thửa đất cùng loại lân cận diện tích đất chuyển nhượng hoặc giá do UBND tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng) thì công nhận hợp đồng vì bên có nghĩa vụ (thường là bên chuyển nhượng) không chứng minh được ý chí đã che dấu khác với ý chí đã thể hiện.

Hai là, trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có giá không phù hợp thực tiễn thì không cần khảo sát giá chuyển nhượng của các thửa đất cùng loại lân cận thửa đất chuyển nhượng mà chỉ lấy giá do UBND tỉnh quy định làm giá trần, nếu giá ghi trong hợp đồng vẫn thấp hơn thì tuyên vô hiệu do có sự mâu thuẫn giữa ý chí đã che dấu và ý chí đã thể hiện của người có nghĩa vụ (thường là bên chuyển nhượng).

Thứ hai: sửa đổi khoản 1 Điều 129 BLDS năm 2015 như sau: “*Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng vẫn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao*

dịch thì một hoặc các bên có quyền yêu cầu Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó”. Quy định này vừa đảm bảo quyền yêu cầu của đương sự quy định tại khoản 1 Điều 4 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vừa đảm bảo Tòa án có thể xem xét lại ý chí khi giao kết hợp đồng, các vấn đề khác trong hợp đồng để có cơ sở công nhận hay không công nhận hợp đồng dựa trên quy định của pháp luật mà không theo bất kỳ yêu cầu của bên nào. Điều này cũng phù hợp với nguyên tắc độc lập trong xét xử, đồng thời tránh được việc lâm trường là trong mọi trường hợp, khi đã thực hiện được hai phần ba nghĩa vụ hợp đồng thì Tòa án sẽ công nhận hợp đồng “theo yêu cầu của một hoặc các bên” như quy định tại Điều 129 BLDS năm 2015.

Thứ ba: sửa đổi khoản 2 Điều 129 BLDS năm 2015 như sau: “*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 một bên hoặc các bên có quyền yêu cầu Tòa 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 đề xuất trên thì khoản 1 và 2 Điều 129 BLDS năm 2015 cần sửa cụm từ “*theo yêu cầu của một bên hoặc các bên*” thành “*một hoặc các bên có quyền yêu cầu*”. Quy định này vừa đảm bảo được quyền của các bên tự do thỏa thuận trong giao dịch hợp đồng, vừa bảo đảm quyền yêu cầu của các bên khi hợp đồng phát sinh tranh chấp được quy định tại khoản 1 Điều 4 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 ■