

BẤT CẬP VỀ THỜI ĐIỂM ĐƯỢC GIAO DỊCH VỀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ MỘT SỐ KIẾN NGHỊ

● NGUYỄN THỊ PHI YẾN

TÓM TẮT:

Bài viết làm rõ 4 bất cập về thời điểm được phép giao dịch quyền sử dụng đất, đó là: (i) chưa khẳng định rõ thời điểm chuyển đổi quyền sử dụng đất khi diện tích đất đó có nguồn gốc do nhận chuyển quyền hoặc được công nhận quyền sử dụng đất; (ii) thời điểm được phép chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất không thống nhất với thời điểm chuyển quyền sử hữu quyền tài sản của giao dịch tạo lập đất đó; (iii) quy định về thời điểm nhận thừa kế quyền sử dụng đất rất khó hiểu và khó vận dụng; (iv) quy định về thời điểm thực hiện giao dịch chưa thống nhất với Luật Kinh doanh bất động sản, khi một trong các bên là tổ chức kinh doanh bất động sản. Đồng thời, bài viết đã kiến nghị sửa đổi, hoàn thiện các quy định trong thời gian tới.

Từ khóa: Quyền sử dụng đất, giao dịch, thời điểm chuyển đổi, tài sản.

1. Đặt vấn đề

Thời điểm được thực hiện giao dịch đối với tài sản nói chung và đối với quyền sử dụng đất nói riêng là vấn đề pháp lý căn bản, có ý nghĩa về mặt lý luận lẫn thực tiễn. Về mặt nguyên tắc, thời điểm được thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất không thể sớm hơn hay muộn hơn, mà phải cùng với thời điểm nhận quyền sử hữu quyền tài sản của giao dịch trước đó. Chẳng hạn, A chuyển quyền sử dụng đất cho B và đã đến thời điểm chuyển quyền sử hữu quyền tài sản cho B thì cũng phải có quy tắc cho phép B được thực hiện giao dịch đối với diện tích đất đó cho C. Điều này vừa bảo đảm tính thống nhất trong các chế định có liên quan của hệ thống pháp luật. Tuy vậy, pháp luật Việt Nam tồn tại một số bất cập khi quy định về vấn đề này.

2. Một số bất cập của pháp luật về thời điểm thực hiện giao dịch đối với quyền sử dụng đất

Khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế

chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận. Đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thì người sử dụng đất được thực hiện quyền sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất; trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

Qua nghiên cứu trong mối quan hệ với các quy định khác của pháp luật hiện hành, chúng tôi cho rằng, quy định vừa nêu ở trên còn bộc lộ những hạn chế nhất định, cụ thể:

Thứ nhất, chưa khẳng định rõ thời điểm chuyển đổi quyền sử dụng đất khi diện tích đất đó có nguồn gốc do nhận chuyển quyền hoặc được công nhận quyền sử dụng đất.

Theo quy định trên, “đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thì người sử dụng đất được thực hiện quyền sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất”. Như vậy, quy định

này mới chỉ cho biết thời điểm thực hiện việc chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp mà diện tích đất đó có nguồn gốc từ việc nhận giao đất của Nhà nước, hoặc thuê đất của Nhà nước. Trong khi đó, theo quy định của pháp luật hiện hành, đất nông nghiệp vẫn là đối tượng của các hợp đồng chuyển quyền (chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, nhân tặng cho, góp vốn). Bởi lẽ hiện nay, Luật Đất đai năm 2013, Bộ luật Dân sự năm 2015, cũng như pháp luật có liên quan không hề có quy định theo hướng đất nông nghiệp không là đối tượng của các giao dịch chuyển quyền. Không những thế, đất nông nghiệp cũng là đối tượng được công nhận quyền sử dụng đất khi hội đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, vấn đề đặt ra là nếu người sử dụng đất tạo lập diện tích đất nông nghiệp thông qua nhận chuyển quyền, hay được công nhận quyền sử dụng đất thì họ được phép chuyển đổi quyền sử dụng đất đó cho người tiếp theo từ thời điểm nào? Khoản 1 Điều 168 như đã trích dẫn ở trên chỉ đề cập đến thời điểm là "sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất", cho nên đã không thể cho biết rõ vấn đề này. Nếu đất nông nghiệp không được tạo lập bởi nhận giao đất từ Nhà nước hay thuê đất từ nhà nước, thì sao có quyết định giao đất, cho thuê đất? Theo chúng tôi, đây là một lỗ hổng pháp lý nghiêm trọng cần nghiên cứu hoàn thiện.

Thứ hai, thời điểm được phép chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất không thống nhất với thời điểm chuyển quyền sở hữu quyền tài sản của giao dịch tạo lập đất đó.

Về mặt nguyên tắc, một người đã được xác lập quyền sử dụng đất khi giao dịch mà họ nhận chuyển quyền đã đến thời điểm chuyển quyền sở hữu quyền tài sản. Do vậy, kể từ thời điểm đó, họ sẽ có quyền định đoạt quyền tài sản của mình thông qua việc chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, thừa kế, thế chấp, góp vốn bằng chuyển sử dụng đất. Tuy nhiên, pháp luật Việt Nam vẫn chưa thống nhất hai thời điểm này.

Khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định: "Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng chuyển quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính".

Như vậy, có thể thấy rằng, giao dịch chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực từ thời điểm "đăng ký vào sổ địa chính". Tuy nhiên, như trên đã nêu, Khoản 1 Điều 168 quy định thời điểm được phép thực hiện giao dịch chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, cho thuê lại, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất từ khi "có giấy chứng nhận". Cần lưu ý rằng, thời điểm đăng ký vào sổ địa chính và thời điểm có giấy chứng nhận hoàn toàn khác nhau, trong đó, thời điểm "có giấy chứng nhận" muộn hơn rất nhiều so với thời điểm "đăng ký vào sổ địa chính". Theo quy định của pháp luật hiện hành, thời điểm đăng ký việc chuyển quyền vào sổ địa chính sớm hơn ít nhất 10 làm việc ngày so với thời điểm "có giấy chứng nhận". Trong thực tế, thời điểm "có giấy chứng nhận" còn muộn hơn nhiều so với quy định của pháp luật, do luật chỉ đề cập đến "ngày làm việc" mà không phải là ngày thực tế. Hơn nữa, việc chấp hành thời hạn này chưa thực sự nghiêm túc trong thực tế.

Như vậy, trong trường hợp quyền sử dụng đất được tạo lập bởi việc nhận chuyển quyền, và họ đã được người khác chuyển quyền sở hữu quyền tài sản, do đã đăng ký vào sổ địa chính, nhưng họ lại chưa được thực hiện các giao dịch tiếp theo cho người thứ ba bởi lẽ chưa có giấy chứng nhận. Điều này thể hiện sự thiếu thống nhất của pháp luật giữa vấn đề thời điểm chuyển quyền sử dụng đất và thời điểm được phép định đoạt quyền sử dụng đất tạo lập bởi việc chuyển quyền đó.

Thứ ba, quy định về thời điểm nhận thừa kế quyền sử dụng đất rất khó hiểu và khó vận dụng

Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 yêu cầu việc thừa kế quyền sử dụng đất có hiệu lực tại thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Tuy nhiên, Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 lại quy định "trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận".

Như vậy, chúng ta hiểu như thế nào là "đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận" để xác định thời điểm nhận thừa kế quyền sử dụng đất? Bởi lẽ, người được thừa kế đã đến thời điểm nhận quyền sử dụng đất, thì tức là thời điểm chuyển quyền sở hữu quyền tài sản có thể xảy ra trước thời điểm "đăng ký vào sổ địa chính". Bởi lẽ, đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện chưa có một quy định minh thị. Tuy vậy, một trong những trường hợp đủ

điều kiện để cấp giấy chứng nhận có thể là những trường hợp quy định tại các Điều 100, 101, 102 Luật Đất đai năm 2013, quy định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất (thực tế). Nếu hiểu theo cách đó, thì nội dung điều kiện chính của Điều 188 và Điều 168 sẽ thiếu thống nhất với nhau. Tức là thời điểm “có hiệu lực” của thửa kế quyền sử dụng đất xây ra muộn hơn so với thời điểm được “nhận thừa kế” quyền sử dụng đất.

Đối với trường hợp một diện tích đất được chuyển quyền bởi 2 lần thừa kế liên tiếp thì sự thiếu thống nhất này vẫn tồn tại. Chẳng hạn, A và B là vợ chồng, tạo lập quyền sử dụng đất chung thỏa mãn điều kiện tại Điều 100, hoặc Điều 101 Luật Đất đai. A chết để lại thửa kế quyền sử dụng đất chung và B là người được hưởng. B chưa đăng ký thừa kế nhưng ít lâu sau B cũng chết, để lại thửa kế cho con riêng của mình là C. Vậy thời điểm nào C được nhận thừa kế quyền sử dụng đất từ mẹ là B? Đối với quyền sử dụng đất do B, tuy có nguồn gốc đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận, nhưng do chưa đăng ký vào “sổ địa chính” nên chưa có hiệu lực theo Điều 188 Luật Đất đai. Và do việc chuyển giao quyền sử dụng đất đó chưa có hiệu lực nên không thể cho rằng phần diện tích đó sẽ trở thành di sản của B, khi B chết. Điều này cũng đồng nghĩa là C chỉ được nhận thừa kế đối với quyền sử dụng đất của B nằm trong khối tài sản chung đó.

Theo chúng tôi, cách tiếp cận của các quy định này đang đồng nhất giữa vấn đề thời điểm nhận thừa kế quyền sử dụng đất và điều kiện để quyền sử dụng đất được coi là di sản. Việc quy thời điểm thừa kế quyền sử dụng đất có hiệu lực tại Điều 188 muộn hơn thời điểm người nhận thừa kế được nhận quyền sử dụng đất là một bất cập cần nghiên cứu hoàn thiện.

Thứ tư, quy định về thời điểm thực hiện giao dịch chưa thống nhất với Luật Kinh doanh bất động sản khi một trong các bên là tổ chức kinh doanh bất động sản

Theo Điều 17 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất nhằm mục đích kinh doanh mà có một bên là tổ chức kinh doanh bất động sản, thì hợp đồng đó chỉ bắt buộc lập thành văn bản, mà không bắt buộc phải công chứng, cũng như đăng ký. Hiệu lực của hợp đồng này cũng được quy định cụ thể do không bắt buộc phải đăng ký,

nên nó không phụ thuộc vào thời điểm đăng ký.

Tuy vậy, Điều 168 Luật Đất đai năm 2013, khi quy định về thời điểm được chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã thiếu quy tắc loại trừ đối với hợp đồng kinh doanh bất động sản mà một bên là tổ chức. Do đó, sẽ sinh ra những vướng mắc nhất định. Bởi lẽ, nếu theo phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng, thì Luật Đất đai điều chỉnh chung những vấn đề cần thiết của giao dịch có đối tượng là quyền sử dụng đất, mà không loại trừ các giao dịch trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Do vậy, quy định về thời điểm thực hiện việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất không loại trừ hợp này là một hạn chế cần khắc phục. Thực tế, vẫn đã từng có xu hướng yêu cầu hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất phải đăng ký mới có hiệu lực, làm cho các quy định tiến bộ của Luật Kinh doanh bất động sản trở thành vô nghĩa.

3. Một số kiến nghị

Trong hoàn cảnh buộc phải xem việc đăng ký quyền sử dụng đất là điều kiện có hiệu lực của một số giao dịch về quyền sử dụng đất, thì việc giữ nguyên điều kiện có hiệu lực quy định tại Điều 188 là cần thiết. Tuy nhiên, từ những bất cập của pháp luật về thời điểm được phép giao dịch về quyền sử dụng đất như đã phân tích ở trên, theo chúng tôi, cần hoàn thiện lại Khoản 3 Điều 168 Luật Đất đai theo hướng sau:

Thứ nhất, cần cho phép người sử dụng đất thực hiện giao dịch đối với quyền sử dụng đất khi đã đăng ký vào sổ địa chính. Như vậy, kể cả khi quyền sử dụng đất do họ tạo lập thông qua nhận chuyển quyền, thì thời điểm họ được phép thực hiện giao dịch tiếp theo nhằm định đoạt tài sản của mình sẽ thống nhất với thời điểm đã được xác lập quyền sử dụng đất bởi giao dịch trước đó.

Thứ hai, nên có quy định chuyên biệt để quy định về thời điểm thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất nếu diện tích đất đó được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo hướng: “trong trường hợp đất đó được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì người sử dụng đất đó được phép thực hiện giao dịch tiếp theo kể từ khi có quyết định giao đất, cho thuê đất”.

Thứ ba, sửa quy định “trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận...” tại Khoản 1 Điều

168 thành "quyền sử dụng đất được coi là di sản nếu đã được cấp Giấy chứng nhận, hoặc đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận" và bố trí ở một điều luật phù hợp.

Thứ tư, nên bổ sung thêm quy định "đối với các giao dịch về quyền sử dụng đất nhằm mục đích kinh doanh thì thời điểm được xác định theo Luật Kinh doanh bất động sản" ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Đỗ Văn Đại (2014), *Luật hợp đồng Việt Nam, Bản án và bình luận bản án, tập 2*, Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
2. Quốc hội (2013), *Hiến pháp*, Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
3. Quốc hội (2013), *Luật Đất đai*, Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
4. Thân Văn Tài (2016), *Giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*, Tạp chí Khoa học pháp lý, số 4/2016.
5. Điều 100, Điều 101, Điều 102 Luật Đất đai năm 2013.
6. Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Khoản 40 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP về sửa đổi bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.
7. Khoản 2 và 3 Điều 17 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014.

Ngày nhận bài: 13/3/2019

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 23/3/2019

Ngày chấp nhận đăng bài: 3/4/2019

Thông tin tác giả:

ThS. NGUYỄN THỊ PHI YẾN

Trường Đại học Luật - Đại học Huế

INADEQUACIES RELATED TO THE TIMING OF LAND USE RIGHTS TRANSFER AND SOME PROPOSALS

● Master. **NGUYEN THI PHI YEN**

University of Law, Hue University

ABSTRACT:

This study is to clarify four inadequacies occurring when the land is allowed to transfer. The first inadequacy is that the timing of land transfer is unclear when the land use right is derived from the transfer of land use rights or from the recognition of land use rights. The second inadequacy is that the timing of land transfer, lease, sub-lease, donation, mortgage or capital contribution is inconsistent with the transfer timing of this land's ownership. The third inadequacy is that regulations on the timing of land inheriting are unclear and difficult to apply. The last inadequacy is that regulations on the timing of transaction execution are not consistent with the Law on Real Estate Trading when one of parties related to the transaction is a real-estate enterprise. This study also proposes some amendments to improve the effectiveness of regulations in the coming time.

Keywords: Land use rights, transaction, the time of transfer, asset.