

THỰC TRẠNG ÁP DỤNG PHÁP LUẬT TRONG GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ HƯỚNG HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT

ĐẶNG THÚY QUỲNH*

Thực tiễn hiện nay, tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diễn ra rất phổ biến và phức tạp, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các bên tranh chấp và của nhà nước. Bài viết nêu thực trạng áp dụng pháp luật trong giải quyết loại tranh chấp này; từ đó, đề xuất, kiến nghị một số hướng hoàn thiện.

Từ khóa: Áp dụng pháp luật; giải quyết tranh chấp hợp đồng; chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày nhận bài: 11/6/2019; ngày biên tập xong: 11/6/2019; ngày duyệt bài: 19/6/2019.

1. Thực tiễn giải quyết tranh chấp liên quan đến nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1.1. Giải quyết tranh chấp hợp đồng xuất phát từ chủ thể giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HDCNQSDĐ) có thể xuất phát từ việc không xác định đúng hoặc xác định thiếu chủ thể có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ví dụ: Trường hợp nam nữ sống chung với nhau như vợ chồng nhưng không đăng ký kết hôn và không chứng minh được quyền sử dụng đất do cả hai bên cùng xác

lập thì ai là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) sẽ hoàn toàn có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không phụ thuộc vào người sống chung với mình như vợ chồng. Bởi theo quy định, GCNQSDĐ nếu cấp cho người đã kết hôn thì trên giấy đó phải ghi tên cả hai vợ chồng, trừ trường hợp vợ chồng thỏa thuận đây là tài sản riêng của vợ hoặc chồng thì trên GCNQSDĐ sẽ chỉ ghi tên

* Giảng viên Bộ môn giáo dục pháp luật, Khoa khoa học cơ bản, Trường Đại học điều dưỡng Nam Định.

của một người và thỏa thuận đó phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực rõ ràng¹. Trường hợp nam nữ sống chung như vợ chồng nhưng không đăng ký kết hôn thì không được công nhận là vợ chồng, quyền sử dụng đất hình thành trong quá trình chung sống nếu không chứng minh được do cả hai cùng tạo dựng thì người đứng tên trên GCNQSDĐ được xác định là chủ sở hữu quyền sử dụng đất đó và được toàn quyền đứng ra thực hiện các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất.

Đối với tranh chấp về chủ thể có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình thì ngoài việc căn cứ vào ai đứng tên trên GCNQSDĐ, Tòa án còn xác minh trên thực tế những nhân khẩu nào có tên trong sổ hộ khẩu vào thời điểm cấp GCNQSDĐ để xác định chủ thể có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hướng giải quyết này của Tòa án là phù hợp theo khoản 2 Điều 212 Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2015. Đối với GCNQSDĐ cấp cho hộ gia đình, việc xác định những ai thuộc hộ gia đình, vào thời điểm cấp GCNQSDĐ là việc quan trọng để từ đó có thể xác định được chủ thể có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó. Do vậy, việc sử dụng sổ hộ khẩu để xác định chủ thể thuộc hộ gia đình vào thời điểm cấp GCNQSDĐ là biện pháp khá hợp lý, tuy nhiên chưa hẳn là biện pháp tối ưu. Bởi lẽ, hiện nay pháp luật vẫn chưa có quy định cụ thể về khái niệm hộ gia đình, do đó, việc những người cùng có tên trong một quyển sổ hộ khẩu có được

xem là cùng hộ gia đình hay không vẫn chưa thực sự rõ ràng và chính xác.

1.2. Giải quyết tranh chấp hợp đồng xuất phát từ quyền sử dụng đất được chuyển nhượng

Việc vi phạm quy định của pháp luật về quyền sử dụng đất trong HĐCNQSDĐ thường dẫn đến hậu quả là HĐCNQSDĐ sẽ bị tuyên vô hiệu. Một số trường hợp điển hình như sau:

Người ký HĐCNQSDĐ nhưng thực tế không có quyền sử dụng đất do thừa đất không tồn tại. Trong trường hợp này, việc chuyển nhượng được thực hiện do sự lừa dối của bên chuyển nhượng (làm sổ đỏ và các giấy tờ nhà đất giả). Tòa án đã đưa ra phán quyết tuyên hợp đồng này không có hiệu lực ngay từ khi các đương sự giao kết nên hợp đồng đương nhiên bị vô hiệu và hủy bỏ. Đây là hướng giải quyết phù hợp do hợp đồng đã thuộc một trong các trường hợp vô hiệu của giao dịch dân sự (vô hiệu do bị lừa dối, đe dọa)².

Một trường hợp nữa liên quan đến quyền sử dụng đất không được quyền chuyển nhượng là người có quyền sử dụng đất đã thế chấp quyền sử dụng đất nhưng vẫn xác lập HĐCNQSDĐ với chủ thể khác. Theo quy định tại Điều 321 BLDS năm 2015 thì bên thế chấp vẫn có thể được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu được sự đồng ý của bên nhận thế chấp. Trường hợp này, bị đơn tuy đã thế chấp quyền sử dụng đất cho ngân hàng để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự nhưng vẫn thực hiện việc chuyển nhượng cho bên nguyên đơn mà không có sự đồng ý của

1. Điều 33 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 về tài sản chung vợ chồng.

2. Điều 127 BLDS năm 2015.

ngân hàng. Tòa án nhận định bên chuyển nhượng đã vi phạm điều cấm của pháp luật, thuộc một trong các trường hợp vô hiệu của giao dịch dân sự theo Điều 123 BLDS năm 2015, nên HĐCNQSDĐ bị tuyên vô hiệu.

1.3. Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xuất phát từ những điều kiện giao kết trong nội dung hợp đồng

Do sai sót, thiếu chính xác trong việc cấp GCNQSDĐ, chưa có sự đo đạc cẩn trọng mà dẫn đến tranh chấp về diện tích quyền sử dụng đất. Chẳng hạn, trong bản án có sự chênh lệch giữa diện tích đất chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng và diện tích đo đạc trên thực tế. Hoặc khi xác lập giao dịch, bên nguyên đơn không nắm rõ tổng diện tích thực tế của thửa đất và khi ký kết hợp đồng, hai bên không đo đạc kỹ lưỡng dẫn đến tình trạng bên nguyên đơn khởi kiện do thấy trong diện tích ghi trong GCNQSDĐ và diện tích trong thực tế có sự chênh lệch. Trong trường hợp này, Tòa án sẽ thực hiện việc đo đạc lại thửa đất một cách chính xác và áp dụng quy định tại khoản 5 Điều 98 Luật đất đai năm 2013 để thực hiện việc cấp lại GCNQSDĐ.

Việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sẽ được căn cứ theo thông tin trên GCNQSDĐ sau khi đã được chỉnh sửa theo đúng thực tế và phù hợp với các quy định của pháp luật.

Một tranh chấp nữa liên quan đến nội dung mà các bên đã thỏa thuận giao kết trong hợp đồng là trường hợp nhằm trốn tránh nghĩa vụ thuế mà hai bên chủ thể đã ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng thấp

hơn rất nhiều so với giá thực tế các bên giao dịch. Khi xảy ra tranh chấp, Tòa án sẽ dựa trên giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng để đưa ra phán quyết. Quan điểm của Tòa án trong trường hợp này là “việc ghi giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên HĐCNQSDĐ là sự tự nguyện thỏa thuận giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng và đây là giá trị được sử dụng làm cơ sở pháp lý cho việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng. Còn nếu như các bên thỏa thuận ghi giá chuyển nhượng thấp hơn giá trị thực tế nhiều nhằm trốn tránh nghĩa vụ thuế đối với nhà nước thì đây được xem là hành vi vi phạm pháp luật và có thể chuyển sang một trách nhiệm pháp lý khác, không liên quan đến HĐCNQSDĐ mà các bên đã ký kết”. Theo quy định tại BLDS năm 2015 thì: “Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định”. Như vậy, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác thì hai bên giao dịch có quyền thỏa thuận giá chuyển nhượng theo ý muốn. Việc nhận định sự thỏa thuận giá chuyển nhượng của hai bên không ảnh hưởng đến hiệu lực hợp đồng của Tòa án là hợp lý nhưng cũng cần cân trọng vì giao dịch có thể sẽ thuộc trường hợp giao dịch vô hiệu do giả tạo vì muốn che giấu một giao dịch khác hay vì muốn trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba. Thiết nghĩ, Tòa án nên thực hiện việc định giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sử dụng kết quả định giá để giải quyết vụ án một cách đúng đắn theo quy định của pháp luật.

1.4. Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do vi phạm điều cấm của pháp luật

Khi một hợp đồng chuyển nhượng bị xác định là vi phạm điều cấm của pháp luật (trái những điều pháp luật quy định bắt buộc phải thực hiện) thì Tòa án tuyên hợp đồng đó vô hiệu theo Điều 123 BLDS năm 2015.

Ví dụ: *Nội dung vụ án:* Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn, chị Vũ Hồng T (ủy quyền cho chị Nguyễn Thanh M) trình bày: Năm 1994, chị T và anh Vũ Thanh H (chồng chị T) có mua mảnh đất (nay là thửa đất số 13, tờ bản đồ số 33, diện tích 166,7m² tại tổ 3, phường Q, thành phố N, tỉnh Đ). Sau khi mua đất, vợ chồng anh H, chị T đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã được cấp GCNQSDĐ mang tên hộ anh Vũ Thanh H. Vợ chồng anh H, chị T đã xây dựng trên đất một nhà mái bằng diện tích 45m² và sinh sống từ đó cho đến năm 2009 thì chị T chuyển công tác lên thành phố HN, còn anh H vẫn ở trên thửa đất này cho đến nay. Năm 2014, chị T được biết thửa đất trên của vợ chồng chị đã được anh H chuyển quyền sử dụng cho chị Vũ Thị Thu A (là em gái anh H), GCNQSDĐ hiện đứng tên chị A. Chị T khẳng định chị không biết việc chuyển quyền sử dụng đất cho chị A và không ký bất cứ giấy tờ gì liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố N hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Vũ Thanh H và chị Vũ Thị Thu A.

Bị đơn anh Vũ Thanh H có ý kiến: Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của ông Vũ Văn P (bố đẻ của anh H) bỏ tiền ra mua và cho anh đứng tên trên giấy

tờ chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi có đất, vợ chồng anh đã xây dựng nhà mái bằng hai tầng và xưởng sửa chữa ô tô, đồng thời sinh sống tại đó. Năm 2007, chị T lên thành phố HN công tác chỉ còn anh H ở trên nhà, đất này. Do cần tiền để trả nợ nên anh đã nói với ông P muốn bán nhà, đất. Ông P đã mua lại nhà, đất này từ anh H với giá 1.500.000.000 đồng và cho chị Vũ Thị Thu A (con gái ông P) đứng tên trong GCNQSDĐ. Khi chuyển nhượng đất, anh có nói cho chị T biết nhưng chị T không có ý kiến gì. Vì vậy, anh H không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của chị T.

Bị đơn chị Vũ Thị Thu A có ý kiến: Không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của chị T, đề nghị Tòa án công nhận HCNQSDĐ và tài sản trên đất giữa chị và anh H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn P có ý kiến: Nguồn gốc thửa đất là của ông bỏ tiền mua, ông cho anh H đứng tên trong GCNQSDĐ, vì khi đó ông đã có ý định cho anh H thừa đất. Năm 2009, ông P đưa cho anh H 1,5 tỷ đồng để anh H trả nợ và yêu cầu anh H làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho chị Vũ Thị Thu A. Ông P cho rằng thửa đất đó thuộc quyền sở hữu của ông, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Ủy ban nhân dân (UBND) phường Q và UBND thành phố N xác định: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh H và chị A về mặt thủ tục là đảm bảo quy định pháp luật nên UBND thành phố N đã cấp GCNQSDĐ cho chị A. Đề nghị

Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết: Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2015/DSST ngày 10/02/2015 của Tòa án nhân dân thành phố N đã quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị T. Tuyên bố HĐCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa anh H với chị A vô hiệu. Buộc ông P và chị A phải trả lại anh H thửa đất và tài sản trên đất. Đồng thời, anh H phải có trách nhiệm trả lại tiền chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho ông P số tiền là 930.000.000 đồng, trả chị A số tiền là 570.000.000 đồng. Hủy GCNQSDĐ số AO620216 cấp ngày 03/7/2009 mang tên bà Vũ Thị Thu A. Bác các yêu cầu khác của các đương sự...

Sau khi xét xử sơ thẩm, anh H, chị A, ông P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án.

Bản án dân sự phúc thẩm số 07/2015/DSPT ngày 24/7/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ đã quyết định: Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2015/DSST ngày 10/2/2015 của Tòa án nhân dân thành phố N như sau: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị T. Tuyên bố HĐCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất giữa anh H với chị A vô hiệu. Buộc chị A phải trả lại anh H thửa đất và tài sản trên đất. Đồng thời, anh H phải có trách nhiệm trả lại tiền chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho chị A số tiền 570.000.000 đồng. Kiến nghị UBND thành phố N, tỉnh Đ thu hồi GCNQSDĐ số AO 620216 cấp ngày 03/7/2009 mang tên bà Vũ Thị Thu A. Bác các yêu cầu khác của các đương sự...

Chúng tôi thấy rằng, trong tình huống này, Tòa án cấp sơ thẩm xác định

HĐCNQSDĐ giữa anh H và chị A vô hiệu là có căn cứ. Bởi lẽ, theo quy định của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014, mọi tài sản chung của vợ chồng khi định đoạt đều phải có sự đồng ý của cả hai vợ chồng. Trong tình huống này, quyền sử dụng đất đã được cấp GCNQSDĐ mang tên hộ anh Vũ Thanh H. Do vậy, đây là tài sản chung của hai vợ chồng anh H, cho dù thực tế nguồn gốc đất là do bố anh H đứng ra mua. Vì số đó đứng tên ai thì người đó mới có quyền định đoạt quyền sử dụng đất đó. Vì vậy, việc anh H thực hiện việc chuyển quyền sử dụng cho chị A và không có ý kiến của chị T là vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 BLDS năm 2015.

2. Vương mắc, bất cập trong quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Thứ nhất, các quy định của BLDS năm 2015 về HĐCNQSDĐ còn chưa cụ thể không được quy định riêng như trong BLDS năm 2005 mà được gộp chung trong quy định chung về hợp đồng về quyền sử dụng đất. Thiết nghĩ, vì đây là một loại giao dịch khá đặc thù trong các loại giao dịch về quyền sử dụng đất; đồng thời, cũng là một loại giao dịch diễn ra khá phổ biến trong đời sống dân sự nên pháp luật cần có quy định cụ thể hơn về loại hợp đồng này để tạo ra cơ sở pháp lý chắc chắn cho việc thực hiện loại giao dịch này, cũng như cho việc giải quyết khi có tranh chấp phát sinh.

Thứ hai, theo Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp GCNQSDĐ, thu hồi đất, thực hiện quyền

sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai, kể từ ngày 01/01/2008 các loại giấy tờ không phải sổ đỏ thì không được sử dụng để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng do điều kiện lịch sử nên từ trước đến nay người dân sử dụng đất hợp pháp được cấp nhiều loại giấy chứng nhận, người dân thì chưa hiểu rõ gây khó khăn cho quá trình giải quyết. Chẳng hạn như khi có nhu cầu giao dịch, người dân mới đi chuyển đổi giấy tờ nhà đất, trong khi đó nhà nước lại muốn thống nhất một loại giấy tờ cho dễ quản lý. Về lâu dài, nếu chưa giải quyết ổn thỏa vấn đề này, những hộ đang sở hữu giấy tờ không phải là sổ đỏ sẽ chịu thiệt mà ngay đến cả ngân hàng cũng gặp rắc rối vì tồn đọng số hồ sơ giấy trắng đã giao dịch trước đây.

Thứ ba, khó khăn trong việc xác định tình trạng pháp lý của thửa đất do đất đã qua nhiều chủ, hiện trạng đất đai có nhiều biến động so với hồ sơ lưu.

Thứ tư, công tác cấp GCNQSDĐ chậm và có một số vướng mắc chưa được tháo gỡ cũng làm cho một bộ phận người sử dụng đất ít thiết tha với việc xin cấp GCNQSDĐ, đến khi cần chuyển nhượng thì lại không đủ thủ tục để thông qua cơ quan nhà nước.

Thứ năm, trong quá trình các cơ quan có thẩm quyền thẩm định cấp GCNQSDĐ không tuân thủ các quy định về trình tự cấp GCNQSDĐ, chẳng hạn như khi cấp giấy chứng nhận, diện tích các hộ được cấp không đúng với thực tế họ sử dụng dẫn đến xảy ra tranh chấp.

3. Đề xuất, kiến nghị một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Thứ nhất, cần phải có những quy định chặt chẽ hơn về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, xác định thiệt hại trong HĐCNQSĐĐ. Trong đó, việc xác định thiệt hại của chủ thể tham gia rất quan trọng, bởi nó ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của những bên tham gia quan hệ HĐCNQSĐĐ như khoản tiền mà bên chuyển nhượng phải bỏ ra để khôi phục lại tình trạng ban đầu của diện tích đất do bên nhận chuyển nhượng đã hủy hoại đất, khoản tiền mà bên nhận chuyển nhượng đã đầu tư để cải tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình, tài sản, cây lâu năm... Khi các đương sự không thỏa thuận được về giá trị quyền sử dụng đất và giá trị thiệt hại thì Tòa án yêu cầu cơ quan chuyên môn lập hội đồng định giá nhưng cũng có thể không phải thành lập hội đồng định giá mà việc xác định thiệt hại do UBND cấp tỉnh quy định phù hợp với giá thị trường vào thời điểm xét xử sơ thẩm. Vì thế, sẽ dẫn đến nhiều thủ tục tiến hành không cần thiết, khi xác định thiệt hại trong HĐCNQSĐĐ bị vô hiệu thì cần lập ra hội đồng định giá sẽ cho nhiều ý kiến khách quan hơn.

Thứ hai, về vấn đề liên quan đến thời điểm có hiệu lực của HĐCNQSĐĐ. Quy định tại Điều 401 và Điều 503 BLDS năm 2015, có nhiều cách hiểu khác nhau dẫn tới việc áp dụng không thống nhất pháp luật. Trên thực tế, có những trường hợp HĐCNQSĐĐ đã được chứng thực nhưng đất chưa đăng ký nên HĐCNQSĐĐ bị coi là chưa có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, về thuật ngữ pháp lý thì không đúng vì

không thể đồng nghĩa giữa “việc chuyển nhượng” với “hợp đồng chuyển nhượng”. Mặt khác, qua thực tiễn xét xử nếu hiệu HĐCNQSDĐ có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký đất sẽ rất bất cập, không đảm bảo quyền lợi cho đương sự. Ví dụ như trường hợp các bên chuyển nhượng đất từ năm 2000, hợp đồng có công chứng hợp pháp, đã thanh toán tiền, giao nhận đất xong; bên nhận chuyển nhượng đã sử dụng đất nhưng chưa thực hiện việc đăng ký đất. Nếu vì lý do chưa đăng ký mà bên chuyển nhượng thấy giá đất tăng cao mà thay đổi, không đồng ý chuyển nhượng đất nữa và yêu cầu hủy hợp đồng sẽ gây thiệt hại cho bên nhận chuyển nhượng. Có ý kiến cho rằng HĐCNQSDĐ có hiệu lực kể từ khi đăng ký không có ý nghĩa về khoa học pháp lý.

Vì vậy, để phù hợp với thực tiễn áp dụng pháp luật cần phải hiệu Điều 503 BLDS năm 2015 là quy định về thời điểm chuyển quyền sử dụng đất. Do đó, theo tác giả cần phải sửa đổi tên Điều 503 như sau: *Điều 503. Thời điểm chuyển quyền sử dụng đất: Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.*

Thứ ba, bổ sung một số vấn đề cần phải có trong phần nội dung của HĐCNQSDĐ. Một số vụ án cho thấy, vì HĐCNQSDĐ không kèm theo sơ đồ vị trí thửa đất dẫn đến khi thực hiện hợp đồng giao đất khó tiến hành và dễ xảy ra tranh chấp về việc thực hiện hợp đồng; khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu không xác định được đất thực tế các bên chuyển nhượng nên khó khăn cho việc giải quyết. Do đó, kiến nghị

bổ sung vào Điều 501 BLDS năm 2015 nội dung HĐCNQSDĐ phải có thêm: *Lập sơ đồ đất thể hiện diện tích, vị trí, ranh giới quyền sử dụng đất chuyển nhượng.*

Thứ tư, khoản 24 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 không đưa ra một khái niệm cụ thể về tranh chấp đất đai, tranh chấp HĐCNQSDĐ; phân loại tranh chấp đất đai; thẩm quyền giải quyết từng loại tranh chấp đất đai; những trường hợp tranh chấp đất đai nào phải qua hòa giải cơ sở.

Quyền của người sử dụng đất gồm hai quyền cơ bản là quyền sử dụng đất và quyền chuyển quyền sử dụng đất. Theo đó thì tranh chấp đất đai gồm hai loại là tranh chấp về quyền sử dụng đất và tranh chấp về chuyển quyền sử dụng đất.

Tại Điều 203 Luật đất đai năm 2013 quy định về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai: “Tranh chấp đất đai đã được hòa giải tại UBND cấp xã mà không thành thì được giải quyết như sau...”

Quy định như trên được hiểu là mọi tranh chấp đất đai phải được hòa giải tại UBND cấp xã, tức là bao gồm cả việc giải quyết tranh chấp về chuyển quyền sử dụng đất nói chung và giải quyết tranh chấp về HĐCNQSDĐ nói riêng. Thực tiễn, thực hiện Điều 136 Luật đất đai năm 2003, nhiều Tòa án cấp sơ thẩm khi giải quyết vụ án tranh chấp về thừa kế hoặc tranh chấp về HĐCNQSDĐ không thụ lý vụ án với lý do yêu cầu các bên tranh chấp phải hòa giải tại UBND xã. Tuy nhiên, để hòa giải được tranh chấp về thừa kế hay tranh chấp về HĐCNQSDĐ đòi hỏi cán bộ xã phải nắm vững về pháp luật thừa kế và pháp luật dân sự. Nhưng đòi hỏi này là không phù hợp, vì thực tế trình độ cán bộ UBND

xã nắm vững pháp luật về chuyển quyền sử dụng đất là rất hạn chế. Thực tế cũng cho thấy, do việc hòa giải tại UBND xã kéo dài có thể làm mất quyền khởi kiện của đương sự do hết thời hiệu khởi kiện vụ án vì các tranh chấp về chuyển quyền sử dụng đất pháp luật quy định về thời hiệu khởi kiện. Việc nhận thức thụ lý vụ án tranh chấp chuyển quyền sử dụng đất cũng phải có hòa giải tại UBND xã là hoàn toàn không phù hợp với lý luận khoa học và thực tiễn. Bản chất của chuyển quyền sử dụng đất là các giao dịch về dân sự, do đó cần phải hiểu là mặc nhiên thuộc thẩm quyền dân sự của Tòa án. Chính vì vậy, kiến nghị cần phải sửa đổi, bổ sung Luật đất đai năm 2013 như sau:

1. Bổ sung quy định về phân loại tranh chấp đất đai tại Điều 3 về giải thích từ ngữ như sau: “*Tranh chấp đất đai giữa các bên sử dụng đất gồm tranh chấp về quyền sử dụng đất và tranh chấp về chuyển quyền sử dụng đất*”

2. Bổ sung khái niệm tranh chấp quyền sử dụng đất tại Điều 3 như sau: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất là tranh chấp về quyền và nghĩa vụ giữa các bên nhằm xác định ai là người có quyền sử dụng đất*”.

3. Sửa đổi Điều 203 về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai như sau:

1. *Tranh chấp về chuyển quyền sử dụng đất do Tòa án giải quyết.*

2. *Tranh chấp quyền sử dụng đất đã được hòa giải tại UBND cấp xã mà không thành thì được giải quyết như sau:*

a. *Tranh chấp quyền sử dụng đất mà đương sự có Giấy chứng nhận hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này và tranh chấp về*

tài sản gắn liền với đất thì do Tòa án giải quyết;

b. *Tranh chấp quyền sử dụng đất mà đương sự không có giấy chứng nhận hoặc không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này thì đương sự chỉ được lựa chọn một trong hai hình thức giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định sau đây: ...”.* □

Tài liệu tham khảo:

1. Trường Đại học Luật Hà Nội (1999), *Từ điển Giải thích thuật ngữ Luật học*, Nxb. Công an nhân dân, Hà Nội.
2. Bùi Thị Lan Phương (2012), *Thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật dân sự Việt Nam*, khóa luận tốt nghiệp.
3. Chu Thị Châu (2012), *Tranh chấp đất đai hay tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*, Tòa án nhân dân tối cao, Số 7/2012.
4. Hà Văn Tiến (2010), *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở*, khóa luận tốt nghiệp.
5. Nguyễn Huy Cận (2014), *Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thủ tục tố tụng dân sự*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội, Hà Nội.
6. Nguyễn Ngọc Điện, *Bình luận các hợp đồng thông dụng trong luật dân sự Việt Nam*.
7. Nguyễn Minh Tuấn (2016), *Bình luận khoa học Bộ luật Dân sự năm 2015*, Nxb. Tư pháp, Hà Nội.
8. Trần Anh Tuấn (2006), *Thẩm quyền của Tòa án trong việc giải quyết các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất*, www.tuphaptamky.gov.vn, ngày 24/6/2006.
9. *Tranh chấp đất đai hay tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* – Tạp chí dân chủ và pháp luật, Bộ Tư pháp số 12/2010.
10. Trần Thị Thu Hiền (2010), *Bàn về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*, Tạp chí Kiểm sát, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, số 15.
11. <http://luanvan.com/luan-van/luan-van-phap-luat-ve-hop-dong-chuyen-nhuong-quyen-sudung-dat-50431/> Cập nhật ngày 22/07/2017, 8:30 AM.