

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Bộ Luật dân sự Việt Nam 2005

Nguyễn Ngọc Tuyền

Khoa Luật

Luận văn Thạc sĩ ngành: Luật Dân sự; Mã số: 60 38 30

Người hướng dẫn: TS. Nguyễn Quang Tuyền

Năm bảo vệ: 2011

Abstract: Tìm hiểu, nghiên cứu bản chất, đặc trưng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ) đặt trong mối quan hệ với các quy định về chuyển quyền sử dụng đất (QSDĐ) theo quy định của pháp luật Việt Nam. Phân tích các quy định của pháp luật liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất đặt trong mối liên hệ thực tiễn để chỉ ra những bất cập của lĩnh vực pháp luật này. Lý giải nguyên nhân, tồn tại, bất cập trong việc thực thi các quy định về chuyển QSDĐ. Đề xuất định hướng và một số giải pháp cụ thể nhằm hoàn thiện quy định về chuyển QSDĐ nói chung và HĐCNQSDĐ nói riêng.

Keywords: Luật dân sự; Đất đai; Pháp luật Việt Nam; Quyền sử dụng đất

Content

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài nghiên cứu

Chế độ sở hữu toàn dân về đất đai ra đời kể từ khi Hiến pháp năm 1980 được ban hành ngày 18 tháng 12 năm 1980 và được duy trì, củng cố và tồn tại ở nước ta từ đó đến nay. Với việc ra đời chế độ sở hữu toàn dân về đất đai, hình thức sở hữu tư nhân về đất đai bị xóa bỏ. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trở thành chủ sử dụng đất khi được Nhà nước - đại diện chủ sở hữu - giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là QSDĐ) đang sử dụng ổn định, hợp pháp. Tuy nhiên, nhu cầu khách quan của cuộc sống đòi hỏi QSDĐ đai phải được dịch chuyển. Để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên khi tham gia giao dịch về chuyển QSDĐ, pháp luật nước ta quy định nhiều hình thức chuyển QSDĐ mà tiêu biểu là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là HĐCNQSDĐ). Việc ra đời những quy định này đã góp phần thúc đẩy các giao dịch về chuyển QSDĐ phát triển lành mạnh, đúng pháp luật và có tác động tích cực đến việc nâng cao tính

minh bạch của thị trường bất động sản ở nước ta. Bên cạnh những thành công, trên thực tế việc thực hiện các quy định về chuyển QSDĐ nói chung và HĐCNQSDĐ nói riêng còn bộc lộ nhiều bất cập, hạn chế. Để khắc phục những hạn chế này, đòi hỏi phải có nghiên cứu chuyên sâu về HĐCNQSDĐ dưới cả góc độ lý luận và thực tiễn. Đây là những lý do chủ yếu để tôi lựa chọn đề tài: “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005*” làm luận văn thạc sĩ luật học.

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Thời gian vừa qua đã có nhiều công trình nghiên cứu khoa học về chuyển QSDĐ dưới góc độ pháp lý được công bố. Tuy nhiên, các công trình nghiên cứu đó, chỉ tìm hiểu chuyển QSDĐ dưới khía cạnh là một quyền năng của chuyển QSDĐ của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất hoặc xem xét việc chuyển QSDĐ trên phương diện luật nội dung (pháp luật đất đai) mà chưa có công trình chuyên khảo nào xem xét, đánh giá một cách toàn diện, hệ thống cơ sở lý luận và thực tiễn cũng như nội dung của CQSDĐ nói chung và HĐCNQSDĐ nói riêng theo quy định của BLDS năm 2005.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Để giải quyết yêu cầu mà đề tài đặt ra, luận văn xác định những mục đích nghiên cứu cơ bản sau đây:

- Tập hợp, hệ thống hóa cơ sở lý luận và thực tiễn của việc xây dựng chế định về chuyển QSDĐ và HĐCNQSDĐ theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 (sau đây viết tắt là BLDS năm 2005);

- Kiến giải việc hoàn thiện chế định về chuyển QSDĐ nói chung và HĐCNQSDĐ nói riêng trong hệ thống pháp luật Việt Nam;

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Nghiên cứu về đề tài này, luận văn xác định các nhiệm vụ nghiên cứu cụ thể sau đây:

- Tìm hiểu, nghiên cứu bản chất, đặc trưng của HĐCNQSDĐ đặt trong mối quan hệ với các quy định về chuyển QSDĐ theo quy định của pháp luật Việt Nam;

- Phân tích các quy định của pháp luật liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất đặt trong mối liên hệ thực tiễn để chỉ ra những bất cập của lĩnh vực pháp luật này;

- Lý giải nguyên nhân, tồn tại, bất cập trong việc thực thi các quy định về chuyển QSDĐ;

- Đề xuất định hướng và một số giải pháp cụ thể nhằm hoàn thiện quy định về chuyển QSDĐ nói chung và HĐCNQSDĐ nói riêng.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của luận văn, bao gồm:

- Các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai, dân sự có liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đặt trong mối quan hệ so sánh giữa các quy định hiện hành và các quy định được ban hành trước đây;
- Thực tế thi hành pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nước ta trong thời gian qua.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Luận văn giới hạn phạm vi nghiên cứu những nội dung cụ thể sau đây:

- Nghiên cứu các quy định của BLDS năm 2005 và các văn bản hướng dẫn thi hành và các quy định của Luật đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành về chuyển QSDĐ;
- Nghiên cứu thực tiễn thi hành pháp luật chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất ở nước ta hiện nay.

5. Phương pháp nghiên cứu

Để giải quyết các yêu cầu mà đề tài đặt ra, Luận văn đã sử dụng các phương pháp nghiên cứu sau đây:

- Phương pháp luận nghiên cứu khoa học duy vật biện chứng và duy vật lịch sử của Triết học Mác - Lênin; tư tưởng Hồ Chí Minh về xây dựng nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa;
- Ngoài ra, Luận văn còn sử dụng một số phương pháp nghiên cứu cụ thể sau:
 - + Phương pháp phân tích, bình luận, ... được sử dụng trong Chương 1 tìm hiểu về khái luận về HĐCNQSDĐ tại Việt Nam;
 - + Phương pháp đánh giá, đối chiếu, so sánh, diễn giải, điều tra ... được sử dụng tại Chương 2 thực trạng các quy định của BLDS năm 2005 về HĐCNQSDĐ;
 - + Phương pháp tổng hợp, quy nạp ... được sử dụng tại Chương 3 khi nghiên cứu, đề xuất giải pháp hoàn thiện các quy định của BLDS năm 2005 về HĐCNQSDĐ;

6. Những đóng góp mới của đề tài

Luận văn được hoàn thành dự kiến có những đóng góp sau đây:

- Tập hợp, hệ thống hóa và bổ sung cơ sở lý luận và thực tiễn về chuyển QSDĐ và HĐCNQSDĐ trong nền kinh tế thị trường;
- Đưa ra khái niệm QSDĐ phù hợp với nền kinh tế thị trường;
- Phân tích, chỉ ra những điểm tương đồng và khác biệt trong các quy định của BLDS năm 2005 và Luật đất đai năm 2003 về chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

- Lý giải khái niệm, bản chất và đặc điểm của HĐCNQSDD;
- Đánh giá thực trạng pháp luật về HĐCNQSDD;
- Đề xuất giải pháp hoàn thiện pháp luật về HĐCNQSDD;

7. Kết cấu của luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo và các phụ lục kèm theo, luận văn được kết cấu bao gồm 3 chương cụ thể sau đây:

- Chương 1. Khái luận về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Việt Nam;
- Chương 2. Thực trạng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
- Chương 3. Giải pháp hoàn thiện các quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Chương 1

KHÁI LUẬN VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI VIỆT NAM

1.1. Khái niệm và đặc điểm về chuyển quyền sử dụng đất

1.1.1. Khái niệm và đặc điểm về quyền sử dụng đất

1.1.1.1. Khái niệm quyền sử dụng đất

Mục này trình bày khái quát về quá trình hình thành chế độ sở hữu toàn dân về đất đai, một số khái niệm về quyền sử dụng đất. Từ đó tác giả xây dựng khái niệm quyền sử dụng đất: *Quyền sử dụng đất là một loại quyền tài sản được phát sinh trên cơ sở quyền sở hữu đất đai do Nhà nước trao cho những chủ thể nhất định và cho phép chuyển quyền từ chủ thể này sang chủ thể khác theo những hình thức, điều kiện, trình tự và thủ tục nhất định để khai thác công dụng của đất, hưởng những thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất và các lợi ích khác khác theo quy định của Nhà nước.*

1.1.1.2. Đặc điểm của quyền sử dụng đất

Mục này rút ra một số đặc điểm của QSDĐ: (1) là quyền được phát sinh trên cơ sở quyền sở hữu đất đai; (2) là một loại quyền tài sản đặc thù; (3) chủ thể của QSDĐ bị giới hạn bởi các quy định của pháp luật; (4) các quyền và nghĩa vụ của các chủ thể có QSDĐ (người sử dụng đất) được pháp luật quy định chặt chẽ; (5) QSDĐ theo quy định của pháp luật Việt Nam là quyền có thời hạn; (6) quy chế tài sản áp dụng đối với QSDĐ là đa dạng.

1.1.2. Khái niệm và đặc điểm về chuyển quyền sử dụng đất

1.1.2.1. Khái niệm chuyển quyền sử dụng đất

Mục này trình bày quá trình hình thành chế định chuyển QSDĐ và nêu khái niệm chuyển QSDĐ là: ***“Sự chuyển dịch quyền sử dụng đất từ chủ thể này sang chủ thể khác theo quy định của Bộ Luật Dân sự và pháp luật đất đai”***.

1.1.2.2. Đặc điểm của chuyển quyền sử dụng đất

Mục này rút ra bốn đặc điểm của chuyển QSDĐ: (1) QSDĐ là đối tượng của chuyển QSDĐ chỉ được phép tham gia giao dịch khi được pháp luật cho phép; (2) chuyển QSDĐ là một loại giao dịch phải tuân thủ chặt chẽ và đầy đủ các quy định về cả nội dung và hình thức của giao dịch; (3) việc chuyển QSDĐ có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai ; (4) hình thức chuyển QSDĐ là đa dạng.

1.2. Khái niệm và đặc điểm của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam

1.2.1. Khái niệm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Mục này lý giải về sự ra đời của cụm từ “*chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và nêu khái niệm HĐCNQSDĐ theo quy định của BLDS năm 2005: *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thoả thuận giữa các bên, theo đó bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển giao đất và quyền sử dụng đất 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.*

1.2.2. Đặc điểm của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1.2.2.1. Các đặc điểm về bản chất của hợp đồng

Về mặt bản chất của hợp đồng, HĐCNQSDĐ có một số đặc điểm: (1) chuyển nhượng quyền sử dụng đất làm chấm dứt hoàn toàn quyền sử dụng đất của bên chuyển nhượng và chuyển sang cho bên nhận chuyển nhượng; (2) chuyển nhượng quyền sử dụng đất luôn có sự gắn kết giữa việc chuyển giao quyền chiếm hữu đất và chuyển giao quyền sử dụng đất; (3) khoản tiền bên nhận chuyển nhượng trả cho bên chuyển nhượng có giá trị bằng hoặc lớn hơn giá trị quyền sử dụng của thửa đất.

1.2.2.2. Các đặc điểm về chủ thể của hợp đồng

Chủ thể của HĐCNQSDĐ có những đặc điểm sau: (1) chủ thể của HĐCNQSDĐ đa dạng; (2) chủ thể của HĐCNQSDĐ khi tham gia quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị giới hạn bởi các quy định chặt chẽ của pháp luật.

1.2.2.3. Các đặc điểm về đối tượng của hợp đồng

QSDĐ là đối tượng của HĐCNQSDĐ ngoài việc có các đặc điểm chung như nêu tại phần 1.1.1.2 còn có các đặc điểm riêng sau: (1) QSDĐ là đối tượng của HĐCNQSDĐ phụ thuộc vào quy chế tài sản nhà nước dành cho chủ thể của HĐCNQSDĐ; (2) điều kiện để chuyển nhượng QSDĐ được pháp luật quy định chặt chẽ: (i) QSDĐ được đem chuyển nhượng phải có GCNQSDĐ; (ii) QSDĐ được đem chuyển nhượng phải không có tranh chấp; (iii) QSDĐ không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; (iv) QSDĐ phải còn thời hạn sử dụng

1.2.2.4. Các đặc điểm về hình thức của hợp đồng

Theo quy định tại Điều 689 của BLDS năm 2005 thì HĐCNQSDĐ có hai đặc điểm nổi bật về hình thức đó là: (1) hợp đồng phải được giao kết dưới hình thức bằng văn bản; (2)

hợp đồng phải được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.

1.3. Nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Theo quy định tại Điều 698 BLDS năm 2005 thì nội dung của HĐCNQSDĐ bao gồm các nội dung sau đây: Tên, địa chỉ của các bên; Quyền, nghĩa vụ của các bên; Loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng đất; Thời hạn sử dụng đất của bên chuyển nhượng; thời hạn sử dụng đất còn lại của bên nhận chuyển nhượng; Giá chuyển nhượng; Phương thức, thời hạn thanh toán; Quyền của người thứ ba đối với đất chuyển nhượng; Các thông tin khác liên quan đến quyền sử dụng đất; Trách nhiệm của các bên khi vi phạm hợp đồng.

1.4. Hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Mục này trình bày về hiệu lực của hợp đồng nói chung và các quan điểm khác nhau về thời điểm có hiệu lực của HĐCNQSDĐ từ đó rút ra kết luận về hiệu lực của HĐCNQSDĐ.

Về nguyên tắc: *“Hợp đồng được giao kết hợp pháp có hiệu lực từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác”*.

1.4.1. Quan điểm hợp đồng có hiệu lực tại thời điểm giao kết

Quan điểm này cho rằng HĐCNQSDĐ được giao kết và có hiệu lực tại thời điểm lập văn bản, nhưng việc thực hiện nghĩa vụ chuyển QSDĐ được hoãn đến khi được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

1.4.2. Quan điểm hợp đồng có hiệu lực tại thời điểm đăng ký

Quan điểm này cho rằng HĐCNQSDĐ có hiệu lực tại thời điểm đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

1.4.3. Kết luận về hiệu lực của hợp đồng

Pháp luật đất đai và BLDS năm 2005 quy định HĐCNQSDĐ có hiệu lực tại thời điểm đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và việc chuyển QSDĐ có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký QSDĐ. Tuy nhiên, các quy định này vẫn có những điểm chưa rõ ràng gây ra nhiều tranh luận trên thực tế.

1.5. Pháp luật điều chỉnh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Mục này giới thiệu các quy định của pháp luật về HĐCNQSDĐ qua các thời kỳ:

1.5.1. Luật đất đai năm 1993 và các Luật sửa đổi, bổ sung

1.5.1.1. Luật Đất đai năm 1993

Luật Đất đai năm 1993 lần đầu tiên cho phép Hộ gia đình, cá nhân được chuyển

nhượng quyền sử dụng đất.

1.5.1.2. Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1998

Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1998 đã bổ sung thêm một số quyền về chuyển QSDĐ cho hộ gia đình cá nhân và cho phép các tổ chức kinh tế thỏa mãn những điều kiện do pháp luật quy định được chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.5.1.3. Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2001

Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đất đai ngày 12 tháng 7 năm 2001 sửa đổi một số nội dung liên quan đến thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.5.2. Bộ Luật Dân sự năm 1995

Trên cơ sở một số điều của Luật Đất đai năm 1993, BLDS ngày 28 tháng 10 năm 1995 có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 1996 đã quy định một phần về CQSDĐ (phần thứ năm) gồm 06 chương, 55 điều (từ điều 690 đến Điều 744).

1.5.3. Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành

Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành đã kế thừa các quy định của Luật Đất đai năm 1993 và quy định chi tiết, cụ thể về quyền chuyển nhượng QSDĐ của tổ chức, hộ gia đình cá nhân.

1.5.4. Bộ luật Dân sự năm 2005

BLDS năm 2005 tiếp tục quy định một chế định về CQSDĐ với quan điểm BLDS là luật chung điều chỉnh các quan hệ dân sự.

1.5.5. Các quy định về thuế, phí và lệ phí

Theo quy định của pháp luật việc chuyển nhượng QSDĐ còn chịu sự điều chỉnh của các quy định của pháp luật về thuế, phí và lệ phí như Luật thuế chuyển QSDĐ (đã hết hiệu lực), Luật thuế thu nhập cá nhân, Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, Lệ phí trước bạ, phí và lệ phí khi làm thủ tục đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Chương 2

THỰC TRẠNG CÁC QUY ĐỊNH CỦA BỘ LUẬT DÂN SỰ NĂM 2005 VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

2.1. Nội dung các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

2.1.1. Nội dung các quy định về chuyển quyền sử dụng đất

Mục này trình bày về nội dung các quy định về chuyển QSDĐ theo quy định của BLDS năm 1995, chỉ ra những bất cập dẫn đến phải sửa đổi, bổ sung và trình bày những điểm mới được quy định tại BLDS năm 2005.

2.1.1.1. Căn cứ xác lập quyền sử dụng đất

Xuất phát từ bất cập của BLDS năm 1995, để đảm bảo tính đồng bộ trong hệ thống pháp luật, Điều 688 BLDS năm 2005 đã bổ sung, sửa đổi về căn cứ xác lập QSDĐ theo hướng: quy định việc nhà nước công nhận QSDĐ cũng là một trong những căn cứ xác lập quyền sử dụng đất; bổ sung thêm quyền sử dụng đất của pháp nhân và cho phép pháp nhân được chuyển QSDĐ.

2.1.1.2. Hình thức chuyển quyền sử dụng đất

Điều 689 BLDS năm 2005 không quy định cụ thể theo hướng liệt kê các hình thức CQSDĐ như BLDS năm 1995 và bổ sung quy định việc công chứng hoặc chứng thực hợp đồng về CQSDĐ là quy định bắt buộc nhằm tạo sự thống nhất với nội dung của Luật Đất đai.

2.1.1.3. Giá chuyển quyền sử dụng đất

Điều 690 BLDS năm 2005 bỏ quy định : các bên thỏa thuận về giá CQSDĐ, nhưng trên cơ sở bảng giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương ban hành theo khung giá đất của Chính phủ quy định” của Điều 694 của BLDS năm 1995 và cho phép các

bên thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

2.1.1.4. Nguyên tắc chuyển quyền sử dụng đất

Điều 691 BLDS năm 2005 đã bỏ các quy định không mang tính nguyên tắc QSDĐ của Điều 695 BLDS năm 1995 và sửa chữa lại một số câu chữ cho phù hợp với Luật Đất đai năm 2003.

2.1.1.5. Hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất

Điều 692 BLDS năm 2005 đã bỏ quy định “*việc QSDĐ có hiệu lực kể từ thời điểm được đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền*” theo quy định tại Điều 696 của BLDS năm 1995 mà dẫn chiếu tới quy định của Luật Đất đai năm 2003 về hiệu lực của việc chuyển QSDĐ.

2.1.2. Nội dung các quy định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Mục này trình bày nội dung các quy định về HĐCNQSDĐ theo quy định của BLDS năm 1995, chỉ ra những bất cập dẫn đến việc sửa đổi, bổ sung và trình bày những điểm mới được quy định tại BLDS năm 2005.

2.1.2.1. Về khái niệm Hợp đồng

Điều 697 BLDS năm 2005 đã bỏ nội dung HĐCNQSDĐ phải tuân theo các điều kiện, nội dung, hình thức chuyển QSDĐ được Bộ Luật Dân sự và pháp luật về đất đai và sửa đổi một số thuật ngữ của Điều 705 BLDS năm 1995 cho phù hợp.

2.1.2.2. Nội dung chủ yếu của hợp đồng

Điều 698 BLDS năm 2005 bỏ khoản 2 Điều 708 BLDS năm 1995 quy định về lý do chuyển nhượng QSDĐ và sửa đổi, bổ sung một số thuật ngữ cho phù hợp với nội dung của HĐCNQSDĐ.

2.1.2.3. Nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Điều 699 BLDS năm 2005 đã bỏ quy định bên chuyển nhượng phải : “*xin phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất...*”, “*nộp thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” được quy định tại Điều 709 BLDS năm 1995 và sửa đổi một số thuật ngữ cho phù hợp.

2.1.2.4. Quyền của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Điều 700 BLDS năm 2005 sửa cụm từ “*chuyển quyền*” tại Điều 710 BLDS năm 1995 thành từ “*chuyển nhượng*”; bỏ quy định trách nhiệm dân sự do chậm thực hiện nghĩa vụ dân sự vì vấn đề này đã được quy định cụ thể và đầy đủ tại Điều 305 BLDS năm 2005.

2.1.2.5. Nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Điều 701 BLDS năm 2005 sửa đổi Điều 712 BLDS năm 1995 theo hướng: không quy định cụ thể cơ quan mà bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ đến đăng ký mà dẫn chiếu đến

các quy định của pháp luật đất đai.

2.1.2.6. Quyền của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Điều 702 BLDS năm 2005 chỉ sửa đổi, bổ sung Điều 713 BLDS năm 1995 theo hướng: thêm “số hiệu” của thửa đất, sửa cụm từ “bên nhận quyền” thành “bên nhận chuyển nhượng”, “bên chuyển quyền” thành “bên chuyển nhượng” cho phù hợp với Luật Đất đai.

2.2. Thực trạng áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

2.2.1. Giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

2.2.1.1. Thỏa thuận trước khi công chứng, chứng thực hợp đồng

Mục này trình bày thực tế quá trình các bên tham gia chuyển nhượng giao kết hợp đồng với nhau và có nêu thực tế giao kết HĐCNQSDD tại Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh.

2.2.1.2. Công chứng, chứng thực hợp đồng

** Cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực*

Theo quy định của pháp luật Đất đai thì cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực HĐCNQSDD bao gồm: Ban quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao; công chứng nhà nước; chứng thực của ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất.

Luật Công chứng năm 2006 và Nghị định số 79/2007/NĐ-CP ngày 18 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký không cho phép Ủy ban nhân dân huyện, xã được chứng thực hợp đồng, giao dịch. Thông tư số 03/2008/TT-BTP ngày 25 tháng 8 năm 2008 của Bộ Tư pháp hướng dẫn thi hành một số điều của nghị định số 79/2007/NĐ-CP ngày 18 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký hướng dẫn việc từng bước chuyển giao các hợp đồng, giao dịch cho các tổ chức hành nghề công chứng.

Đến thời điểm hiện nay một số địa phương ở Việt Nam có thể vẫn tồn tại cả hai hệ thống công chứng, chứng thực HĐCNQSDD, mặc dù ở nhiều địa phương không thực hiện việc chứng thực HĐCNQSDD nữa.

** Thủ tục công chứng, chứng thực*

Người yêu cầu công chứng nộp một bộ hồ sơ yêu cầu công chứng theo quy định của Luật công chứng tuy nhiên trên thực tế người yêu cầu công chứng còn phải nộp các giấy tờ theo yêu cầu của cơ quan công chứng. Việc công chứng phải sử dụng mẫu có sẵn của cơ quan công chứng ít khi sử dụng các hợp đồng do các bên soạn. Người yêu cầu công chứng phải nộp phí công chứng theo quy định của pháp luật. Giá chuyển nhượng nêu trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ bằng giá do nhà nước quy định. Nhiều trường hợp, bên nhận chuyển

nhượng không đi làm thủ tục mà chuyển nhượng lại (“sang tay”) cho người khác để kiểm chênh lệch bằng cách yêu cầu cơ quan công chứng hủy hợp đồng đã ký và yêu cầu bên chuyển nhượng ký lại hợp đồng công chứng với người mua nhằm mục đích trốn thuế và lệ phí trước bạ.

2.2.2. Thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

2.2.2.1. Việc thực hiện hợp đồng của bên chuyển nhượng

Trên thực tế việc thực hiện nghĩa vụ của bên chuyển nhượng trước hay sau khi công chứng phụ thuộc vào thỏa thuận bên nào có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2.2.2.2. Việc thực hiện hợp đồng của bên nhận chuyển nhượng

Trong mục này phân tích thực trạng thực hiện các nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

**** Nghĩa vụ trả tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất***

Về mặt nguyên tắc thì các bên có thể thỏa thuận việc trả tiền nhận chuyển nhượng ở bất kỳ thời điểm nào. Tuy nhiên trên thực tế, việc thanh toán có thể phụ thuộc vào việc bên nào có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất.

**** Nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất***

Đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường; đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng đất tại phường và người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường; đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng đất tại xã, thị trấn nộp tại Ủy ban nhân dân xã, thị trấn.

Theo quy định của Luật Đất đai thì Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm HĐCNQSDD và GCNQSDD. Tuy nhiên, trên thực tế người đi làm thủ tục còn phải nộp thêm một số loại giấy tờ khác như Đơn đề nghị cấp GCNQSDD, bản sao có công chứng giấy chứng minh nhân dân, bản sao có công chứng hộ khẩu thường trú (của cả hai bên mua và bán mỗi loại hai bản).

2.2.2.3. Việc thực hiện hợp đồng theo sự thỏa thuận của các bên

Một trong những nghĩa vụ quan trọng trong HĐCNQSDD đó là việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước. Nghĩa vụ này thường được các bên thỏa thuận rất kỹ trước khi ký kết và ghi rõ trong hợp đồng.

a) Các loại nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước

Theo quy định của pháp luật các nghĩa vụ tài chính với nhà nước phải thực hiện trước khi việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bao gồm: Thuế chuyển QSDĐ (hiện nay đã bị bãi bỏ); Thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản; Lệ phí trước bạ; Phí, Lệ phí thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh (bao gồm: Phí thẩm định cấp quyền sử dụng đất và Lệ phí địa chính). Mức thu lệ phí địa chính trên địa bàn thành phố Hà Nội được quy định tại bảng 2.1 dưới đây.

Bảng 2.1. Mức thu lệ phí địa chính của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội

Số TT	Các công việc địa chính	Đơn vị tính	Mức thu		
			Cá nhân, hộ gia đình		Tổ chức
			Các quận	Khu vực khác	
1	Cấp GCN quyền sử dụng đất	đồng/giấy	25.000	10.000	100.000
2	Chứng nhận đăng ký biến động về đất đai.	đồng/lần	15.000	5.000	20.000
3	Trích lục bản đồ địa chính, văn bản, số liệu hồ sơ địa chính: - Trích lục văn bản - Trích lục bản đồ	đồng/văn bản	10.000	5.000	10.000
		đồng/văn bản	10.000	5.000	10.000
4	Cấp lại, cấp đổi GCNQSDĐ, xác nhận tính pháp lý của giấy tờ nhà đất.	đồng/lần	20.000	10.000	20.000

(Nguồn: Quyết định số 10/2009/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc thu lệ phí địa chính trên địa bàn thành phố Hà Nội)

Năm 2011, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội đã bãi bỏ quy định thu lệ phí đối với việc: Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứng nhận đăng ký biến động về đất đai, cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xác nhận tính pháp lý của các giấy tờ nhà đất và ban hành mức thu lệ phí mới như sau:

Bảng 2.2. Mức thu lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn thành phố Hà Nội

TT	Nội dung thu	Đơn vị tính	Mức thu (đồng)		
			Hộ gia đình, cá nhân		Tổ chức
			Các phường thuộc quận, thị xã	Khu vực khác (thị trấn ...)	
I	Cấp Giấy chứng nhận mới				
1	Trường hợp cấp GCN chỉ có quyền sử dụng đất (không có nhà và tài sản khác gắn liền với đất)	Đồng/giấy	25.000	10.000	100.000
2	Trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Đồng/giấy	100.000	50.000	500.000
II	Cấp đổi, cấp lại, xác nhận bổ sung vào giấy chứng nhận				
1	Trường hợp cấp lại (kể cả cấp lại do hết chỗ xác nhận), cấp đổi, xác nhận bổ sung vào GCN chỉ có quyền sử dụng đất (không có nhà và tài sản khác gắn liền với đất)	Đồng/lần	20.000	10.000	20.000
2	Trường hợp cấp lại (kể cả cấp lại do hết chỗ xác nhận), cấp đổi, xác nhận bổ sung vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Đồng/lần	50.000	25.000	50.000

(Nguồn: Quyết định số 04/2011/QĐ-UBND ngày 26 tháng 01 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc thu lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn thành phố Hà Nội)

Ngoài ra, các bên có thể phải nộp thuế nhà, đất (hiện nay được thay thế bằng thuế sử

dụng đất phi nông nghiệp), thuê sử dụng đất nông nghiệp nếu người sử dụng đất chưa thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước.

b) Thủ tục thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước

Khi thực hiện trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, người sử dụng đất có trách nhiệm nộp hồ sơ về thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với ngân sách nhà nước tại cơ quan cơ quan đã nhận hồ sơ đăng ký chuyển nhượng QSDĐ quy định tại Điều 122 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP. Hồ sơ về thực hiện nghĩa vụ tài chính bao gồm: các loại tờ khai theo mẫu nhận tại nơi người sử dụng đất nộp hồ sơ (không phải trả tiền). Mỗi loại tờ khai được lập thành hai (02) bản: Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất giữ một (01) bản, một (01) bản chuyển cho cơ quan Thuế làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính. Ngoài ra, người thực hiện nghĩa vụ tài chính phải nộp thêm những giấy tờ có liên quan chứng minh thuộc diện không phải nộp, được hưởng ưu đãi, hoặc được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính đã được quy định tại các văn bản pháp luật có liên quan. Sau khi nhận được thông báo nghĩa vụ tài chính từ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Ủy ban nhân dân xã phường thị trấn, người đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước theo đúng như thông báo.

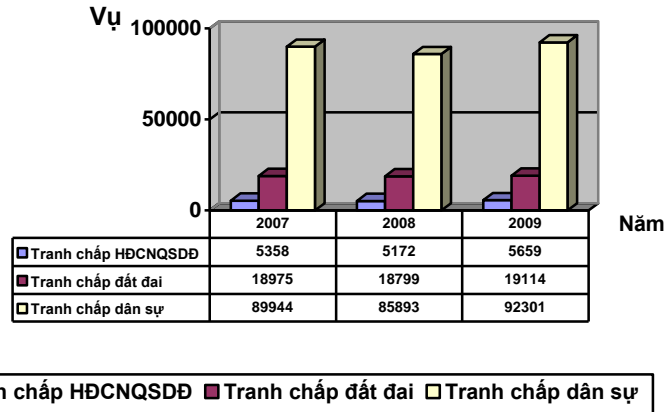
2.2.2.4. Hoàn thành việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành: người nhận chuyển nhượng QSDĐ sẽ nhận GCNQSDĐ trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng thực hiện xong nghĩa vụ tài chính. Tuy nhiên, trên thực tế thời gian trên thường không được thực hiện đúng do nhiều nguyên nhân như: người nộp hồ sơ nộp không đầy đủ các loại giấy tờ theo quy định nên bị trả lại hồ sơ hoặc do cơ quan và cán bộ thụ lý hồ sơ cố tình làm sai các quy định của pháp luật để những nhiều nhân dân.

2.2.3. Các tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Trong những năm gần đây số vụ tranh chấp về HĐCNQSDĐ chiếm tỷ lệ khá lớn so với tổng số vụ tranh chấp về đất đai (năm 2007: 28,24%; năm 2008: 27,51%; năm 2009: 29,61%) và chiếm tỷ lệ đáng kể so với tổng số vụ tranh chấp về dân sự nói chung (năm 2007: 5,96 %; năm 2008: 6,02%; năm 2009: 6,13%).

**Đồ thị 2.1: Tranh chấp HĐCNQSDĐ so với tranh chấp đất đai
và tranh chấp dân sự do Tòa án nhân dân thụ lý trong cả nước
từ năm 2007 - 2009**



(Nguồn: Phòng Tổng hợp, Tòa án nhân dân tối cao)

Các tranh chấp liên quan đến HĐCNQSDĐ xuất phát từ các nguyên nhân: vi phạm về hình thức và thủ tục của việc chuyển nhượng QSDĐ; Vi phạm các nội dung của việc chuyển nhượng QSDĐ (các vi phạm về điều kiện đối với QSDĐ được đem chuyển nhượng; vi phạm về điều kiện đối với chủ thể của QSDĐ).

Chương 3

GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN CÁC QUY ĐỊNH CỦA BỘ LUẬT DÂN SỰ NĂM 2005 VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

3.1. Sự cần thiết hoàn thiện các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

3.1.1. Những bất cập chủ yếu của Bộ luật Dân sự năm 2005 về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

3.1.1.1. Những bất cập của Bộ luật Dân sự năm 2005

Mục này trình bày những bất cập của BLDS năm 2005, trong đó tiêu biểu là các quy định về chuyển nhượng QSDĐ của BLDS chỉ mang tính chung chung, không cụ thể. Ngoài ra, các quy định cụ thể của BLDS 2005 về HĐCNQSDĐ còn có những bất cập sau: (1) không quy định nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước của các bên chuyển nhượng;

(2) quy định cứng nhắc việc bên nhận chuyển nhượng QSDĐ có nghĩa vụ đăng ký QSDĐ; (3) thời điểm có hiệu lực của HDCNQSDĐ chưa được quy định rõ ràng dẫn đến có nhiều cách hiểu khác nhau, người dân bị xử phạt không đúng quy định của pháp luật; (4) nội dung của BLDS năm 2005 về hình thức chuyển nhượng QSDĐ đã lạc hậu do có sự thay đổi của pháp luật.

3.1.1.2. Những bất cập của Luật Đất đai năm 2003 về chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Mục này trình bày một số bất cập của Luật Đất đai năm 2003 về chuyển nhượng QSDĐ: (1) Luật Đất đai có sự trùng lặp với BLDS về hình thức của việc chuyển nhượng QSDĐ; (2) Luật Đất đai năm 2003 không quy định cụ thể và đầy các loại giấy tờ trong hồ sơ đăng ký chuyển nhượng QSDĐ dẫn đến khi người dân nộp hồ sơ đăng ký chuyển nhượng QSDĐ, cơ quan thực thi pháp luật bắt họ phải nộp thêm những giấy tờ nằm ngoài quy định của Luật; (3) pháp luật đất đai hợp pháp hóa cho những trường hợp chuyển nhượng QSDĐ trái pháp luật làm ảnh hưởng đến ý thức của người dân trong việc tuân thủ trình tự thủ tục chuyển nhượng; (4) các quy định về điều kiện chuyển QSDĐ còn bất cập (điều kiện quyền sử dụng đất được chuyển nhượng phải đã được cấp GCNQSDĐ nhưng việc cấp GCNQSDĐ trong nhiều năm qua còn chậm và vẫn chưa thực hiện xong; các quy định về chuyển QSDĐ chưa rõ ràng còn nằm tản mạn ở nhiều điều luật và các văn bản khác nhau); (5) quyền chuyển nhượng QSDĐ của tổ chức, cá nhân chưa có sự bình đẳng; (6) tình trạng chuyển nhượng QSDĐ ngầm vẫn còn diễn ra do thủ tục chuyển nhượng quá phức tạp; (7) các quy định về giá đất của Luật Đất đai năm 2003 chưa thực sự là công cụ để nhà nước điều tiết các lợi ích từ việc chuyển nhượng QSDĐ.

3.1.2. Nguyên nhân của những bất cập trong việc áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Để có thể nêu ra được những giải pháp khắc phục những bất cập nêu trên, chúng ta cần phải hiểu rõ những nguyên nhân dẫn đến những bất cập nêu trên.

3.1.2.1. Những nguyên nhân khách quan

Các nguyên nhân khách quan bao gồm: (1) BLDS chỉnh sửa theo hướng chung chung, việc áp dụng pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ phụ thuộc vào Luật chuyên ngành; (2) có nhiều văn bản pháp luật cùng điều chỉnh việc chuyển nhượng QSDĐ; (3) QSDĐ là tài sản có giá trị lớn là lợi ích mà mọi chủ thể hướng tới và mong muốn nắm giữ, nên họ sẵn sàng vi phạm các quy định của pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ.

3.1.2.2. Những nguyên nhân chủ quan

Các nguyên nhân chủ quan bao gồm: (1) công tác quản lý đất đai yếu kém đã tồn tại trong một thời gian dài dẫn đến việc cấp GCNQSDĐ còn chậm, không quản lý được việc chuyển nhượng QSDĐ ngầm giữa người dân với nhau; (2) trình độ của cán bộ làm công tác pháp luật còn yếu chỉ quan tâm tới pháp luật chuyên ngành, kiến thức pháp luật chung kém; (3) người làm luật quan tâm đến lợi ích cục bộ của ngành mình dẫn đến không có sự thống nhất trong các quy định của pháp luật cùng điều chỉnh một vấn đề; (4) trình độ và ý thức tuân thủ pháp luật của người dân còn hạn chế, vì lợi ích của mình mà vi phạm pháp luật; (5) công tác thanh tra, kiểm tra xử lý vi phạm pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ còn yếu kém.

3.2. Định hướng hoàn thiện các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

3.2.1. Quan điểm của Đảng và Nhà nước

Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ VIII, IX, X, Dự thảo Báo cáo chính trị và Dự thảo chiến lược phát triển kinh tế-xã hội 2011 - 2020 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa X tại Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XI của Đảng đã nêu các quan điểm về thị trường QSDĐ và có chủ trương đổi mới cơ chế, chính sách và khuyến khích thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, vận động theo cơ chế thị trường trên cơ sở quyền sở hữu toàn dân đối với đất đai mà Nhà nước là đại diện chủ sở hữu.

3.2.2. Những định hướng hoàn thiện các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Trên cơ sở những đường lối, chủ trương và chính sách của Đảng chúng ta có thể kiến nghị những định hướng cho việc hoàn thiện các quy định của BLDS năm 2005 về HĐCNQSDĐ như sau: (1) xây dựng chế định chuyển nhượng QSDĐ trên cơ sở bảo vệ quyền sở hữu toàn dân đối với đất đai mà Nhà nước là đại diện chủ sở hữu. (2) bảo đảm tính thống nhất và đồng bộ giữa BLDS năm 2005, Luật Đất đai năm 2003 và pháp luật về thuế, phí và lệ phí liên quan đến chuyển nhượng QSDĐ. (3) tạo điều kiện thông thoáng cho QSDĐ được chuyển nhượng tự do theo cơ chế thị trường có sự kiểm soát của Nhà nước với tư cách là chủ sở hữu. (4) khắc phục được tình trạng chuyển nhượng QSDĐ ngầm không thông qua đăng ký để tối đa hóa nguồn thu cho Ngân sách Nhà nước từ việc thu thuế, phí và lệ phí từ chuyển nhượng QSDĐ. (5) xử lý nghiêm minh các vi phạm pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ.

3.3. Giải pháp hoàn thiện các quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

3.3.1. Giải pháp về rà soát, sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện các quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Mục này trình bày các giải pháp hoàn thiện các quy định của pháp luật theo hướng sau: (1) cần phân định rõ vai trò của BLDS và Luật Đất đai trong quy định chuyển nhượng QSDĐ theo hướng chuyển các quy định về chuyển QSDĐ sang Luật Đất đai quy định; (2) sửa đổi điều kiện về chuyển QSDĐ theo hướng rõ ràng hơn nhất là điều kiện phải có giấy chứng nhận mới được chuyển nhượng; (3) Luật Đất đai cần tạo ra sự bình đẳng về quyền được chuyển nhượng giữa thuê đất và giao đất, giữa tổ chức kinh tế trong nước và tổ chức, cá nhân nước ngoài; (4) Luật Đất đai phải sửa các quy định về giá đất theo hướng để các bên khi tham gia chuyển nhượng thì giá được thể hiện trên hợp đồng là giá thị trường.

3.3.2. Giải pháp về nâng cao hiệu quả thực thi các quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Mục này trình bày các giải pháp để nâng cao hiệu quả thực thi các quy định của pháp luật về HĐCNQSDĐ: (1) cần thực hiện tốt hơn nữa việc tuyên truyền, giáo dục ý thức tuân thủ pháp luật và công khai các thủ tục hành chính trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến người sử dụng đất; (2) cải cách thủ tục hành chính về thực hiện đăng ký chuyển nhượng QSDĐ theo hướng đơn giản gọn nhẹ hơn bằng các biện pháp (i) Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn về trình tự thủ tục chuyển nhượng QSDĐ cần quy định rõ các loại giấy tờ mà người đăng ký cần phải nộp. Nghiêm cấm cơ quan nhận hồ sơ yêu cầu thêm các giấy tờ khác ngoài quy định của pháp luật. (ii) các văn bản hướng dẫn về trình tự thủ tục chuyển nhượng QSDĐ không nên quy định mẫu HĐCNQSDĐ mà chỉ nêu các điều khoản cơ bản mang tính hướng dẫn để các bên tự thỏa thuận. (iii) cải tiến hệ thống nộp thuế, phí và lệ phí thông qua chuyển khoản để giảm bớt thời gian thực hiện thủ tục hành chính trong đăng ký chuyển nhượng QSDĐ. (iv) nghiên cứu cho phép các bên đến trực tiếp trước cơ quan đăng ký QSDĐ để thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ. (v) chấn chỉnh lại hoạt động công vụ của các cán bộ, công chứng làm việc tại cơ quan tài nguyên và môi trường để đảm bảo việc thực hiện thủ tục hành chính về chuyển nhượng QSDĐ được nhanh chóng, không gây phiền hà cho công dân; (3) tăng cường chế tài và xử lý nghiêm minh đối với các hành vi vi phạm pháp luật chuyển nhượng QSDĐ và đăng ký chuyển nhượng QSDĐ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

KẾT LUẬN

Quyền chuyển nhượng QSDĐ mới được hình thành kể từ khi Luật Đất đai năm 1993 và thể chế thành một chế định trong BLDS năm 1995. Các quy định về chuyển nhượng QSDĐ của Luật Đất đai năm 1993 và BLDS năm 1995 đã giúp cho thị trường QSDĐ dần dần được hình thành và phát triển. Do sự phát triển của nền kinh tế các quy định về QSDĐ nói chung và chuyển nhượng QSDĐ nói riêng không còn phù hợp dẫn đến Nhà nước đã ban hành Luật Đất đai năm 2003 để thay thế Luật Đất đai năm 1993 và các Luật sửa đổi bổ sung năm 1998 và năm 2001 kéo theo sự sửa đổi BLDS năm 2005 về các quy định chuyển nhượng QSDĐ trong đó có chế định chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Sau một thời gian thi hành các quy định của BLDS năm 2005 và Luật Đất đai năm 2003 nói chung và các quy định về chuyển nhượng QSDĐ nói riêng cũng xuất hiện nhiều mâu thuẫn bất cập cần phải sửa đổi, bổ sung trong thời gian tới.

Việc chuyển các quy định về CQSDĐ của BLDS năm 2005 trong đó có chế định chuyển nhượng QSDĐ sang Luật Đất đai quy định là hợp lý và phù hợp với thông lệ quốc tế. Đồng thời phải hoàn thiện những bất cập của Luật Đất đai hiện hành về CQSDĐ, điều này sẽ góp phần thúc đẩy thị trường QSDĐ ở Việt Nam ngày càng phát triển. Nhà nước và mọi người dân sẽ thu được nhiều lợi ích từ một thị trường quyền sử dụng đất phát triển lành mạnh./.

References

1. TS. Đinh Văn Ân (2009), *Chính sách phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam, Đề tài KX.01.13/06-10, Chương trình Khoa học và công nghệ trọng điểm cấp Nhà nước KX.01/06-10*, Hà Nội.
2. TS. Nguyễn Đình Bồng (2006), “Một số vấn đề về thị trường quyền sử dụng đất ở nước ta trong giai đoạn hiện nay”, *Hội thảo khoa học thị trường Bất động sản: thực trạng, nguyên nhân và những giải pháp ngày 24 tháng 3 năm 2006*, Hà Nội.
3. Bộ Tài chính (2006), *Thông tư số 97/2006/TT-BTC ngày 16 tháng 10 năm 2006 hướng dẫn về phí và lệ phí thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương*, Hà Nội.
4. Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường (2005), *Thông tư liên tịch số 30/2005/TTLT-BTC-BTNMT ngày 18 tháng 4 năm 2005 của hướng dẫn việc luân chuyển hồ sơ của người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính*, Hà Nội.
5. Bộ Tài chính, Bộ Tư pháp (2008), *Thông tư liên tịch 91/2008/TTLT-BTC-BTP ngày 17 tháng 10 năm 2008 hướng dẫn về mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí công*

chúng, Hà Nội.

6. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2009), *Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21 tháng 10 năm 2009 quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*, Hà Nội.
7. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2010), *Báo cáo số 25/BC-BTNMT ngày 27 tháng 02 năm 2010 sơ kết 2 năm thực hiện đo đạc lập bản đồ địa chính, cấp giấy chứng nhận, xây dựng hồ sơ địa chính theo Nghị quyết số 07/2007/QH12 ngày 12 tháng 11 năm 2007 của Quốc hội*, Hà Nội.
8. Bộ Tư pháp (2008), *Thông tư số 03/2008/TT-BTP ngày 25 tháng 8 năm 2008 hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định số 79/2007/NĐ-CP ngày 18 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký*, Hà Nội.
9. Bộ Tư pháp (2010), *Báo cáo số 23/BC-BTP ngày 05 tháng 02 năm 2010 tổng kết công tác năm 2009 và phương hướng, nhiệm vụ công tác năm 2010*, Hà Nội.
10. Chính Phủ (2000), *Nghị định số 176/1999/NĐ-CP ngày 21 tháng 12 năm 1999 về lệ phí trước bạ*, Hà Nội.
11. Chính phủ (2004), *Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 hướng dẫn thi hành Luật Đất đai*, Hà Nội.
12. Chính Phủ (2008), *Nghị định số 80/2008/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2008 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 176/1999/NĐ-CP ngày 21 tháng 12 năm 1999 và Nghị định số 47/2003/NĐ-CP ngày 12 tháng 5 năm 2003 của Chính phủ về lệ phí trước bạ*, Hà Nội.
13. Chính phủ (2009), *Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2009 về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*, Hà Nội.
14. Nguyễn Ngọc Điện (2001), *Bình luận khoa học về tài sản trong Luật Dân sự Việt Nam*, Nhà xuất bản Trẻ, Tp. Hồ Chí Minh.
15. Nguyễn Ngọc Điện (2001), *Bình luận các hợp đồng thông dụng trong Luật Dân sự Việt Nam*, Nhà xuất bản Trẻ, Tp. Hồ Chí Minh.
16. Ths. Nguyễn Hồng Hải (2010), “Một số vấn đề về cấu trúc của Bộ luật Dân sự sửa đổi và phần quy định chung của Bộ luật Dân sự”, *Tọa đàm về những vấn đề cần sửa đổi, bổ sung trong Bộ Luật Dân sự 2005 ngày 25 -27 tháng 8 năm 2010*, Đồ Sơn.
17. Hội Đồng Chính phủ (1980), *Quyết định số 201-CP ngày 01 tháng 7 năm 1980 về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước*,

Hà Nội.

18. Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (2004), *Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình*, Hà Nội.
19. Tôn Gia Huyền, Nguyễn Đình Bồng (2006), *Quản lý đất đai và thị trường bất động sản*, Nhà xuất bản Bản đồ, Hà Nội
20. Nguyễn Thị Nga (2003), *Xây dựng và hoàn thiện pháp luật thị trường quyền sử dụng đất ở Việt Nam*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.
21. Phòng Công chứng số 3 (2007), *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 01-ô 20 lô A, tờ bản đồ số 8E-IV-34, tại ô số 20, lô A khu 7,2 ha phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội*, ngày 04 tháng 5 năm 2007, Hà Nội.
22. Phòng Công chứng số 3 (2007), *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại căn hộ số 17A, nhà A2, tập thể Quân đội 25A Phan Đình Phùng phường Quán Thánh, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội*, ngày 21 tháng 7 năm 2007, Hà Nội.
23. Phòng Công chứng số 6 (2010), *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 41(1), tờ bản đồ số 05, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội*, ngày 05 tháng 5 năm 2010, Hà Nội.
24. Quốc Hội (1946), *Hiến pháp năm 1946*, Hà Nội
25. Quốc Hội (1959), *Hiến pháp năm 1959*, Hà Nội.
26. Quốc Hội (1980), *Hiến pháp năm 1980*, Hà Nội.
27. Quốc Hội (1987), *Luật Đất đai năm 1987*, Hà Nội.
28. Quốc Hội (1993), *Luật Đất đai năm 1993*, Hà Nội
29. Quốc Hội (1995), *Bộ Luật Dân sự năm 1995*, Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
30. Quốc Hội (2003), *Luật Đất đai năm 2003*, Hà Nội.
31. Quốc Hội (2005), *Bộ Luật Dân sự năm 2005*, Hà Nội.
32. Quốc Hội (2007), *Luật Công chứng năm 2006*, Hà Nội.
33. Quốc Hội (2008), *Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2008*, Hà Nội.
34. Quốc Hội (2008), *Luật Thuế thu nhập cá nhân*, Hà Nội.
35. Quốc Hội (2008), *Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp*, Hà Nội.
36. Quốc Hội (2009), *Nghị quyết số 31/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 1009 về chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2010 và bổ sung chương trình xây dựng luật, pháp lệnh của Quốc hội nhiệm kỳ khóa VII (2007 – 2011)*, Hà Nội.
37. Đinh Trung Tụng (2005), *Bình luận những nội dung mới của Bộ Luật Dân sự năm 2005*,

Nhà xuất bản Tư pháp, Hà Nội.

38. Nguyễn Thị Thu Thủy (2004), *Một số vấn đề về chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật Việt Nam*, Luận Văn Thạc sĩ luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội.
39. Trường Đại học Luật Hà Nội (2005), *Giáo trình Luật Đất đai*, Nhà xuất bản Tư pháp, Hà Nội
40. Trường Đại học Luật Hà Nội (2008), *Giáo trình Luật Dân sự Việt Nam*, tập 2, Nhà xuất bản Công an nhân dân, Hà Nội.
41. Trường Đại học Nông nghiệp I (2006), *Giáo trình Quy hoạch sử dụng đất*, Nhà xuất bản Nông nghiệp, Hà Nội.
42. Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội (2009), *Quyết định số 15/2009/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2009 về việc thu phí thẩm định cấp quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Nội*, Hà Nội.
43. Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội (2009), *Quyết định số 10/2009/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2009 về việc thu lệ phí địa chính trên địa bàn thành phố Hà Nội*, Hà Nội.
44. Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội (2010), *Quyết định số 18/2010/QĐ-UBND ngày 10 tháng 05 năm 2010 về việc ban hành quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; đăng ký biến động về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất cho các tổ chức trên địa bàn thành phố Hà Nội*, Hà Nội.
45. Viện ngôn ngữ (2008), *Từ điển tiếng Việt*, Nhà xuất bản Hồng Đức, Hà Nội.
46. Viện Sử học Việt Nam (1991), *Quốc Triều Hình Luật*, Nhà xuất bản Pháp lý, Tp. Hồ Chí Minh.
47. Trần Đăng Vinh (2002), *Hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nước ta*, Luận văn Thạc sĩ Luật học, Viện nghiên cứu Nhà nước và Pháp Luật và Trường Đại học Luật Hà Nội.

Website:

48. <http://www.cpv.org.vn>
49. <http://tuanvietnam.net/2010-09-14-du-thao-bao-cao-chinh-tri-cua-bch-trung-uong-dang>
50. <http://tuanvietnam.net/2010-09-14-du-thao-chien-luoc-phat-trien-kinh-te-xa-hoi-2011-2020>.