

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

BỘ TƯ PHÁP

TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT HÀ NỘI

NGUYỄN THÙY TRANG

**HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở
THEO PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH CỦA VIỆT NAM**

LUẬN ÁN TIÊN SĨ LUẬT HỌC

HÀ NỘI (2017)

BỘ GIÁO DỤC ĐÀO TẠO

BỘ TƯ PHÁP

TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT HÀ NỘI

NGUYỄN THÙY TRANG

**HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở
THEO PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH CỦA VIỆT NAM**

CHUYÊN NGÀNH: LUẬT DÂN SỰ VÀ TỔ TỤNG DÂN SỰ

MÃ SỐ: 62 38 01 03

LUẬN ÁN TIẾN SĨ LUẬT HỌC

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC:

- 1. PGS. TS. TRẦN THỊ HUỆ**
- 2. PGS. TS. NGUYỄN MINH HẰNG**

HÀ NỘI - 2017

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu nêu trong luận án là trung thực. Những kết luận khoa học của luận án không trùng lặp và chưa từng được người khác công bố trong các công trình nghiên cứu trước đó.

TÁC GIẢ LUẬN ÁN**NGUYỄN THÙY TRANG**

LỜI CẢM ƠN

Nghiên cứu sinh xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc đối với PGS. TS. Trần Thị Huệ - Người hướng dẫn 1 và PGS.TS. Nguyễn Minh Hằng - Người hướng dẫn 2, cùng các thầy giáo, cô giáo đã chỉ bảo tận tình; Xin cảm ơn các anh, chị, bạn bè, đồng nghiệp và gia đình đã động viên, khuyến khích, giúp đỡ, đóng góp ý kiến quý báu để tác giả hoàn thành bản Luận án này.

TÁC GIẢ LUẬN ÁN

Nguyễn Thùy Trang

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT SỬ DỤNG TRONG LUẬN ÁN

HĐCNQSĐĐ	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất
GCN QSĐĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
BLDS	Bộ luật dân sự
BLDS 1995	Bộ luật dân sự được Quốc hội khóa 9 thông qua ngày 28 tháng 10 năm 1995
BLDS 2005	Bộ luật Dân sự được Quốc hội khóa 11 thông qua ngày 29 tháng 12 năm 2005
BLDS 2015	Bộ luật Dân sự được Quốc hội khoá 13 thông qua ngày 24 tháng 11 năm 2015
LĐĐ 2003	Luật Đất đai được Quốc hội khoá XI thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2003
LĐĐ 2013	Luật Đất đai được Quốc hội khoá XIII thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2013
LKDBĐS 2006	Luật Kinh doanh bất động sản được Quốc hội khóa XI thông qua ngày 29 tháng 6 năm 2006
LKDBĐS 2014	Luật Kinh doanh bất động sản được Quốc hội khoá XIII thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014
Luật Nhà ở 2005	Luật Nhà ở được Quốc hội khóa XI thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2005
Luật Nhà ở 2014	Luật Nhà ở được Quốc hội khóa XIII thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014
LTM 2005	Luật Thương mại nước được Quốc hội khóa XI thông qua ngày 14 tháng 6 năm 2005
HĐTP	Hội đồng thẩm phán
NCS	Nghiên cứu sinh
TAND	Tòa án nhân dân

MỤC LỤC

LỜI NÓI ĐẦU.....	1
PHẦN A. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU VÀ CƠ SỞ LÝ THUYẾT NGHIÊN CỨU ĐỀ TÀI	7
1. Tổng quan tình hình nghiên cứu.....	7
2. Cơ sở lý thuyết và hướng tiếp cận nghiên cứu của đề tài	15
PHẦN B. NỘI DUNG LUẬN ÁN	20
CHƯƠNG 1. NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CƠ BẢN VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở.....	20
1.1. Khái niệm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.....	20
1.2. Đặc điểm của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở	37
1.3. Sự kế thừa và phát triển các quy định pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở qua các thời kỳ lịch sử	43
Kết luận Chương 1	47
CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VIỆT NAM HIỆN HÀNH VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở.....	48
2.1. Nội dung quy định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở trong pháp luật hiện hành.....	48
2.2. Căn cứ, hình thức xác lập quyền sử dụng đất ở	52
2.3. Điều kiện có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.....	59
2.3.1. Điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.....	59
2.3.2. Chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở	68
2.3.3. Ý chí của các bên tham gia xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở	76
2.3.4. Nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.....	78
2.3.5. Hình thức, thủ tục và thời điểm phát sinh quyền và nghĩa vụ các bên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở	88
2.4. Thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.....	94
2.5. Biện pháp xử lý vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.....	103
2.6. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở vô hiệu.....	109
Kết luận Chương 2	112
CHƯƠNG 3. THỰC TIỄN GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ HƯỚNG HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG Ở	113

3.1. Thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.....	113
3.1.1. Đánh giá tổng quan những thuận lợi và khó khăn trong việc giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.....	113
3.1.2. Một số khó khăn, vướng mắc cụ thể đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở	117
3.2. Kiến nghị hoàn thiện quy định pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở	127
3.2.1. Cơ sở đề xuất kiến nghị hoàn thiện quy định pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở	127
3.2.2. Hoàn thiện quy định pháp luật về cơ cấu, khái niệm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở	129
3.2.3. Hoàn thiện quy định pháp luật về căn cứ, hình thức xác lập quyền sử dụng đất ở.....	132
3.2.4. Hoàn thiện quy định pháp luật về điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở	135
3.2.5. Hoàn thiện quy định pháp luật về điều kiện chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở	140
3.2.6. Hoàn thiện quy định pháp luật về điều kiện ý chí của các chủ thể trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở	141
3.2.7. Hoàn thiện quy định pháp luật về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở	142
3.2.8. Hoàn thiện quy định pháp luật về hình thức, thủ tục và thời điểm phát sinh quyền và nghĩa vụ các bên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở	145
3.2.9. Hoàn thiện quy định pháp luật về thực hiện hợp đồng và các biện pháp xử lý vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở	147
Kết luận Chương 3	157
KẾT LUẬN	158
CÁC CÔNG TRÌNH ĐÃ ĐƯỢC CÔNG BỐ LIÊN QUAN ĐẾN NỘI DUNG LUẬN ÁN.....	161
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	162
CÁC PHỤ LỤC	

LỜI NÓI ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Thực hiện Nghị quyết Trung ương số 48 - NQ/TW của Bộ Chính trị ngày 24 tháng 5 năm 2005 về chiến lược xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật Việt Nam đến năm 2010, định hướng đến năm 2020, Nghị quyết Trung ương số 49 – NQ/ TW của Bộ Chính trị ngày 02 tháng 6 năm 2005 về chiến lược cải cách tư pháp đến năm 2020, trong những năm qua, hệ thống pháp luật đất đai không ngừng đổi mới, hoàn thiện theo hướng mở rộng và bảo đảm các quyền của người sử dụng đất. Tuy vậy, để hài hòa giữa quyền của chủ sở hữu đất đai với quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất và quá trình hội nhập kinh tế quốc tế, vẫn đặt ra các vấn đề cần nghiên cứu liên quan đến quyền sử dụng đất, trong đó có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.

Đất đai là tài sản thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước thống nhất quản lý. Quyền sử dụng đất là tài sản thuộc các chủ thể cụ thể do pháp luật quy định. Quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một trong các quyền năng tối cao của chủ thể sử dụng đất trong quan hệ đất đai. Đó là quyền rất gần với “quyền định đoạt” của chủ sở hữu nhưng người chuyển nhượng lại không phải chủ sở hữu. Lý luận về quyền sử dụng đất không công nhận quyền sở hữu đối với tài sản này, song các quyền năng của người sử dụng đất thực chất chính là của chủ sở hữu theo quy định của pháp luật dân sự với đầy đủ các quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt. Để làm rõ các vấn đề lý luận về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, những điểm đặc thù của chủ thể, đối tượng, đặc điểm giao dịch, ... đều được xem xét trong luận án dưới góc độ lý luận và so sánh.

Đất đai là tài sản có đặc tính bền vững và không phải là đối tượng của giao dịch dân sự. Tuy nhiên, quyền sử dụng đất lại là đối tượng được phép chuyển giao trong giao dịch dân sự, có thể bị thu hẹp hoặc mở rộng, thậm chí thu hồi theo quy định pháp luật của từng thời kỳ. Điều này đã tạo nên mâu thuẫn giữa tính bền vững của đất đai và tính có thể chuyển dịch của quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó, việc xác định và đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất gặp không ít khó khăn do quy định pháp luật về căn cứ, hình thức xác lập quyền sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, ... trong từng thời kỳ không thống nhất. Cùng với việc phân tích mối quan hệ giữa đất ở và quyền sử dụng đất ở, quyền của người sử dụng đất ở với quyền sở hữu đất đai, đặc biệt là quyền chuyển nhượng của người sử dụng đất ở, luận án sẽ hi vọng sẽ giải quyết được phần nào những mâu thuẫn kể trên.

So với hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất diễn ra trên thực tế, các quy định pháp luật điều chỉnh về giao dịch này ra đời muộn hơn. Quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính thức được ghi nhận tại khoản 2, 3 Điều 3 Luật đất đai năm 1993. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng bắt đầu được ghi nhận chính thức tại các điều từ 705 đến 713 Bộ luật Dân sự năm 1995. Tuy nhiên, đến

thời điểm hiện tại, mặc dù quy định pháp luật về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất đã được xây dựng tương đối đầy đủ, ... nhưng việc thực thi và áp dụng pháp luật trong việc giải quyết tranh chấp vẫn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc, thiếu cơ sở pháp lý. Một trong những nguyên nhân căn bản là do các quy định của pháp luật chưa khả thi, một số vấn đề luật bỏ ngỏ hoặc thiếu thống nhất.

Trước yêu cầu xây dựng Nhà nước pháp quyền trong bối cảnh kinh tế thị trường, bình ổn các quan hệ dân sự, đặc biệt trong lĩnh vực chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, thì việc xây dựng cơ chế pháp lý cụ thể và đầy đủ cho hợp đồng chuyển nhượng loại tài sản này càng đặt ra nhiều hơn những vấn đề lý luận và thực tiễn cần giải quyết. Với tinh thần đó, việc chọn đề tài ***“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở theo pháp luật hiện hành của Việt Nam”*** làm đề tài luận án tiến sĩ luật học bảo đảm tính cấp thiết và tính thời sự của vấn đề nghiên cứu.

2. Tình hình nghiên cứu: Xem Phần A. Tổng quan tình hình nghiên cứu và cơ sở lý thuyết nghiên cứu đề tài và Phụ lục 1 của luận án.

3. Mục đích nghiên cứu và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Nghiên cứu các vấn đề lý luận cơ bản và thực trạng áp dụng pháp luật, đồng thời phân tích những vướng mắc cơ bản trong quy định pháp luật, thực tiễn giải quyết tranh chấp liên quan đến việc áp dụng pháp luật về HĐCNQSDĐ ở, trên cơ sở đó đề xuất định hướng hoàn thiện pháp luật, đảm bảo phù hợp giữa lý luận, pháp luật và thực tiễn, thể hiện trên những phương diện sau:

(1) Xây dựng khái niệm “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở” trên cơ sở phân tích các khái niệm: Đất ở, quyền sử dụng đất ở, chuyển nhượng, hợp đồng, làm tiền đề cho việc hoàn thiện quy định pháp luật về các nội dung trên.

(2) Phân tích đặc điểm của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, từ đó chỉ ra những điểm tương đồng và khác biệt so với hợp đồng mua bán tài sản khác.

(3) Đánh giá những điểm kế thừa và phát triển các quy định pháp luật liên quan đến HĐCNQSDĐ ở qua các thời kỳ lịch sử.

(4) Phân tích thực trạng quy định pháp luật về HĐCNQSDĐ ở để làm sáng tỏ các nội dung pháp luật điều chỉnh đối với các vấn đề này.

(5) Nhận xét, đánh giá thuận lợi, khó khăn căn bản, thực tiễn giải quyết tranh chấp tại toà án, hiệu quả thực thi các bản án và bất cập trong việc áp dụng, thực thi các quy định pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.

(6) Trên cơ sở kết quả nghiên cứu, luận án đưa ra các kiến nghị hoàn thiện pháp luật, góp phần xây dựng hành lang pháp lý thông thoáng, an toàn cho việc xác lập, thực hiện các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.

3.2 Nhiệm vụ nghiên cứu.

Để đạt được mục đích nghiên cứu, NCS xác định luận án có những nhiệm vụ sau:

(1) Nêu được bản chất của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, xác định đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất ở và vai trò của đất ở trong giao dịch dân sự. Đồng thời, xây dựng khái niệm “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở” trên cơ sở phân tích và làm rõ các khái niệm: Đất ở, quyền sử dụng đất ở, chuyển nhượng và hợp đồng.

(2) Phân tích đặc điểm của hợp đồng trên cơ sở các đặc điểm của hợp đồng mua bán tài sản, đồng thời chỉ ra điểm khác biệt giữa HĐCNQSDĐ ở với hợp đồng mua bán tài sản khác, giữa HĐCNQSDĐ ở với hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê quyền sử dụng đất.

(3) Phân tích thực trạng pháp luật, đánh giá những điểm chưa phù hợp, bất cập giữa các ngành luật, giữa pháp luật và thực tiễn. Xác định việc nghiên cứu thực trạng pháp luật với mục đích hoàn thiện pháp luật và đảm bảo sự phù hợp với thực tiễn, luận án đưa ra các ví dụ cụ thể để minh họa, đánh giá, đảm bảo cơ sở thực tiễn cho các kết luận.

(4) Trên cơ sở kết quả nghiên cứu về các vấn đề lý luận, thực trạng pháp luật, thực tiễn áp dụng quy định pháp luật, luận án đưa ra phương hướng kiến nghị hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở với mục tiêu xây dựng hành lang pháp lý ổn định, phù hợp và đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các bên khi xác lập, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của luận án là các vấn đề lý luận cơ bản liên quan đến HĐCNQSDĐ ở, đất ở và quyền sử dụng đất ở, thực trạng pháp luật và thực tiễn giải quyết tranh chấp về HĐCNQSDĐ ở tại Việt Nam.

Phạm vi nghiên cứu của luận án:

Trong phạm vi nghiên cứu của luận án, NCS tập trung vào những nội dung cơ bản sau:

** Về nội dung nghiên cứu:*

Nghiên cứu HĐCNQSDĐ ở trên cơ sở các vấn đề lý luận, thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng quy định pháp luật về hợp đồng và quyền sử dụng đất ở trong hệ thống pháp luật dân sự, đất đai, kinh doanh bất động sản, nhà ở, ... lấy quy định về hợp đồng của pháp luật dân sự làm trung tâm. Trong đó đất ở và quyền sử dụng đất ở là một trong những nội dung được luận án phân tích chuyên sâu trên cả phương diện lý luận, thực trạng và định hướng hoàn thiện pháp luật, bởi tính đặc thù của loại tài sản này so với các loại tài sản khác trong giao dịch dân sự..