

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



LÊ ĐỨC MINH

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN, QUA THỰC
TIỄN TẠI TỈNH QUẢNG TRỊ

Chuyên ngành: **Luật kinh tế**

Mã số: **838 01 07**

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2020

Công trình được hoàn thành tại:

Trường Đại học Luật, Đại học Huế

Người hướng dẫn khoa học: **PGS.TS. Trần Thị Huệ**

Phản biện 1:

Phản biện 2:

Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận văn
thạc sĩ họp tại: Trường Đại học Luật

Vào lúc.....giờ.....ngày.....tháng năm.....

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài	1
2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài	2
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu đề tài	4
4. Phạm vi và đối tượng nghiên cứu đề tài	4
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu	5
6. Đóng góp của Luận văn	5
7. Bố cục của Luận văn	5
Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN	7
1.1. Khái quát chung về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản	7
1.1.1. Khái niệm, đặc điểm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS	7
1.1.1.1. Khái niệm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS	7
1.1.1.2. Đặc điểm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS	7
1.1.2. Nguyên tắc giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS	7
1.1.3. Vai trò của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS	8
1.2. Khái quát chung pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS	8
1.2.1. Sự cần thiết phải điều chỉnh pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS	8
1.2.2. Khái niệm, đặc điểm pháp luật hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS	9
1.2.2.1. Khái niệm pháp luật hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS	9
1.2.2.2. Đặc điểm pháp luật hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS	9
1.2.3. Nội dung pháp luật hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS	9

1.3. Các yếu tố tác động đến pháp luật hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BDS	10
1.3.1. Chế độ sở hữu toàn dân về đất đai	10
1.3.2. Điều kiện kinh tế - xã hội	10
1.3.3. Điều kiện chính trị, pháp luật	10
1.3.4. Yếu tố hội nhập quốc tế	10
Tiểu kết Chương 1	11

Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG TẠI TỈNH QUẢNG TRỊ

2.1. Thực trạng pháp luật hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản	12
2.1.1. Quy định về hình thức, hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BDS	12
2.1.1.1. Hình thức hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BDS	12
2.1.1.2. Hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BDS	12
2.1.2. Quy định về chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BDS	12
2.1.3. Quy định về điều kiện QSDĐ được chuyển nhượng trong kinh doanh BDS	13
2.1.4. Quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh BDS	13
2.1.5. Quy định về trách nhiệm và chế tài xử lý do vi phạm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BDS	13
2.1.6. Quy định về giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BDS	14
2.2. Khái quát chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội tỉnh Quảng Trị	14
2.2.1. Điều kiện tự nhiên tỉnh Quảng Trị	14
2.2.2. Điều kiện kinh tế - xã hội tỉnh Quảng Trị	14
2.3. Thực tiễn thực hiện pháp luật hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại Quảng Trị	14
2.3.1 Tình hình tranh chấp và giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BDS tại Quảng Trị	14

2.3.2. Đánh giá thực tiễn thực hiện pháp luật hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS tại Quảng Trị	15
2.3.2.1. Những thành công đạt được trong thực tiễn thực hiện pháp luật hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS	15
2.3.2.2. Những khó khăn, vướng mắc trong thực tiễn thực hiện pháp luật hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS	15
2.3.2.3. Nguyên nhân dẫn đến những khó khăn, vướng mắc còn tồn tại trong thực tiễn thực hiện pháp luật hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS	16

Tiểu kết Chương 2	17
-------------------	----

Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT, NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản	18
3.1.1. Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS phải phù hợp với quan điểm, định hướng phát triển thị trường BĐS	18
3.1.2. Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ phải đảm bảo tính công khai, minh bạch trong kinh doanh BĐS	18
3.1.3. Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ phải đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ giữa pháp luật đất đai và pháp luật kinh doanh BĐS .	18
3.1.4. Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS phải đảm bảo tính kế thừa để phát triển kinh tế - xã hội	19
3.1.5 Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS phải phù hợp với xu hướng hội nhập quốc tế	19
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản	19
3.2.1. Điều chỉnh quy định pháp luật về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS	19

3.2.2. Điều chỉnh quy định về chủ thể hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS	19
3.2.3. Điều chỉnh quy định về xác định giá đất trong chuyển nhượng trên thị trường kinh doanh BĐS	20
3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản	20
3.3.1. Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật kết hợp với hỗ trợ tư vấn pháp lý cho các tổ chức, cá nhân tham gia chuyển nhượng QSDĐ trên thị trường	20
3.3.2. Minh bạch hóa các thông tin liên quan đến chuyển nhượng QSDĐ; đẩy mạnh cải cách hành chính trong lĩnh vực kinh doanh QSDĐ trên thị trường BĐS	20
3.3.3. Xây dựng cơ chế huy động vốn dài hạn và ưu đãi cho các cá nhân, tổ chức tham gia chuyển nhượng QSDĐ trên thị trường BĐS	21
3.3.4. Nâng cao hơn nữa năng lực giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS của các cán bộ, Thẩm phán	21
Tiểu kết Chương 3	22
KẾT LUẬN	23
TÀI LIỆU THAM KHẢO	

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Có thể nói, đất đai là nguồn tài nguyên đặc biệt ảnh hưởng trực tiếp đến sự tồn tại và phát triển của mỗi quốc gia. Tại Việt Nam, trong suốt chiều dài lịch sử, đất đai gắn với cuộc sống hàng ngày của cộng đồng và từng cá nhân. Qua nhiều lần sửa đổi, bổ sung kể từ Hiến pháp năm 1980 cho đến Hiến pháp năm 1992, Hiến pháp năm 2013 đã khẳng định “*Đất đai là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý*”¹, bên cạnh đó, Luật Đất đai (1993, 1998, 2001, 2003, 2013) cũng đã cụ thể hoá các quy định về đất đai của Hiến pháp, theo đó, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý.

Nhà nước thực hiện quyền của chủ sở hữu thông qua việc quyết định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; cho phép chuyển mục đích sử dụng và quy định thời hạn sử dụng đất; quyết định giá đất; quyết định chính sách điều tiết phân giá trị tăng thêm từ đất không phải do người sử dụng đất tạo ra; trao quyền sử dụng đất và thu hồi đất để sử dụng vào các mục đích quốc phòng, an ninh, phục vụ lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và các dự án phát triển kinh tế, xã hội theo quy định của pháp luật. Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận QSDĐ để sử dụng ổn định lâu dài hoặc có thời hạn và có các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, tùy theo từng loại đất và nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Người sử dụng đất có nghĩa vụ phải đăng ký quyền sử dụng đất, sử dụng đất đúng mục đích, tuân thủ quy hoạch, trả lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất, chấp hành pháp luật về đất đai. Như vậy, QSDĐ là một loại quyền về tài sản đặc biệt phát sinh trong quan hệ sử dụng đất. Về mặt pháp lý, không có khái niệm mua bán đất đai mà chỉ có khái niệm chuyển QSDĐ, theo đó Điều 3 LDD 2013 đã khẳng định “*Chuyển QSDĐ là việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác thông qua các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất và góp vốn bằng quyền sử dụng đất*”. Trong giai đoạn hiện nay, chuyển nhượng QSDĐ là đòi hỏi tất yếu, khách quan của nền kinh tế thị

¹Điều 53 Hiến pháp năm 2013.

trường nhằm bảo đảm quyền tự do kinh doanh và tự do cư trú của công dân. Vì vậy, pháp luật cho phép chuyển nhượng QSDĐ nhằm đáp ứng nhu cầu của người dân về đất nông nghiệp, đất ở và đất sản xuất - kinh doanh; tạo cơ sở pháp lý cho người sử dụng đất chủ động đầu tư, nâng cao hiệu quả sử dụng đất; đồng thời góp phần tăng nguồn thu cho ngân sách Nhà nước.

Hiện nay, việc chuyển nhượng QSDĐ nói chung và chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS nói riêng được các cá nhân, tổ chức thực hiện thông qua hợp đồng. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS chịu sự điều chỉnh chung của pháp luật dân sự về hợp đồng, pháp luật kinh doanh BĐS và pháp luật đất đai. Trong bối cảnh phát triển ngày càng mạnh mẽ của nền kinh tế, các giao dịch về chuyển nhượng QSDĐ cũng có xu hướng tăng theo, do đó yêu cầu Nhà nước phải hoàn thiện khung pháp luật điều chỉnh về các quan hệ phát sinh trong loại hợp đồng này nhằm đảm bảo một hành lang pháp lý an toàn, vững chắc, hạn chế những tranh chấp có thể xảy ra trong quá trình giao dịch chuyển nhượng QSDĐ nói chung và trong kinh doanh BĐS nói riêng.

Quảng Trị là một trong những địa phương có tài nguyên đất khá đa dạng, trong thời gian qua, thị trường BĐS trên địa bàn tỉnh hoạt động tương đối sôi động, các giao dịch về chuyển nhượng QSDĐ cũng tăng lên đáng kể, song từ thực tiễn giao kết hợp đồng cho thấy vẫn tồn tại một số hạn chế như chuyển nhượng QSDĐ khi không đủ điều kiện chuyển quyền; chuyển nhượng QSDĐ không đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền; sự hiểu biết về thủ tục, trình tự chuyển nhượng của người dân và một số cán bộ còn hạn chế; nên thị trường phi chính quy (thị trường ngầm) vẫn tồn tại với việc mua bán trao tay dưới nhiều hình thức, nằm ngoài sự kiểm soát của Nhà nước;... Vì thế, nghiên cứu các vấn đề liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS nhằm tìm ra những giải pháp pháp lý bảo đảm sự vận hành ổn định, lành mạnh của thị trường chuyển nhượng đất đai là đòi hỏi của thực tế cuộc sống. Xuất phát từ những vấn đề lý luận và thực tiễn đó, tác giả lựa chọn đề tài: ***“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản, qua thực tiễn tỉnh Quảng Trị”*** làm Luận văn thạc sĩ Luật học.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nói chung và chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS nói riêng là vấn đề thu hút sự quan tâm nghiên cứu của giới học

luật nước ta. Thời gian qua đã có một số công trình khoa học liên quan đến vấn đề này đã được công bố mà tiêu biểu phải kể đến một số công trình sau đây:

Luận án Tiến sĩ Luật học: *“Pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS ở Việt Nam”* năm 2012 của tác giả Nguyễn Hồng Nhung tại Đại học Luật Hà Nội;

Luận văn thạc sĩ Luật học: *“Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ - Những vấn đề lý luận và thực tiễn”* năm 2013 của tác giả Nguyễn Hoài Nam tại Đại học Quốc gia Hà Nội;

Luận văn thạc sĩ Luật học: *“Chuyển nhượng QSDĐ ở theo pháp luật Việt Nam”* năm 2015 của tác giả Phạm Thị Thanh Vân tại Đại học Quốc gia Hà Nội;

Luận văn thạc sĩ Luật học: *“Chuyển nhượng QSDĐ của các tổ chức kinh tế theo quy định của Luật đất đai năm 2013”* năm 2015 của tác giả Nguyễn Ngọc Anh tại Đại học Quốc gia Hà Nội;

Luận văn thạc sĩ Luật học: *“Giải quyết tranh chấp bằng tòa án về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản qua thực tiễn tại thành phố Đà Nẵng”* năm 2018 của tác giả Nguyễn Thanh Hưng tại Đại học Luật Huế;

Ngoài ra, liên quan đến vấn đề này còn có các công trình nghiên cứu được công bố trên các Tạp chí khoa học như:

Bài viết *“Hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực tiễn giải quyết tranh chấp tại Tòa án”* của tác giả Lê Sĩ Nam trên Tạp chí Nhà nước và pháp luật số 7(291), 2012;

Bài viết *“Sự tác động của Luật đất đai 2013 đến việc hình thành và phát triển thị trường bất động sản ở nước ta”* của tác giả Nguyễn Quang Tuyên trên Tạp chí Dân chủ và Pháp luật số 10/2015;

Bài viết *“Hoàn thiện quy định về chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản”* của tác giả Võ Văn Hòa trên Tạp chí Tòa án nhân dân số 4/2018;

Bài viết *“Giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất liên quan đến doanh nghiệp”* của tác giả Lê Minh Châu trên Tạp chí kiểm sát, số 8/2018.

Nhìn chung các công trình nghiên cứu nêu trên đã có những cách tiếp cận khác nhau về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, mang đến cho tác giả một cái nhìn toàn diện hơn về loại hợp đồng này. Tuy nhiên, những công trình trên vẫn chưa

giải quyết một cách đầy đủ các vấn đề lý luận và pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS. Vì vậy trên cơ sở kế thừa những ưu điểm của các tác giả đi trước, Luận văn tiếp tục đi sâu nghiên cứu một cách hệ thống pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS qua thực tiễn tại Quảng Trị. Việc nghiên cứu đề tài vừa đảm bảo tính mới, cần thiết, tính thời sự và phù hợp với xu thế, điều kiện, hoàn cảnh mới ở Việt Nam trong quá trình hội nhập kinh tế quốc tế hiện nay.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu đề tài

3.1. Mục đích nghiên cứu

Luận văn có mục đích nghiên cứu là làm sáng tỏ các cơ sở khoa học và pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS qua thực tiễn áp dụng tại tỉnh Quảng Trị; từ đó đưa ra các giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực tiễn.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Luận văn có các nhiệm vụ nghiên cứu sau:

Một là, hệ thống đầy đủ các cơ sở lý luận về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS.

Hai là, phân tích các quy định của pháp luật Việt Nam nhằm làm sáng tỏ nội dung điều chỉnh về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS.

Ba là, làm sáng tỏ thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS tại Quảng Trị.

Bốn là, đưa ra các giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS.

4. Phạm vi và đối tượng nghiên cứu đề tài

4.1. Phạm vi nghiên cứu

Luận văn nghiên cứu trong phạm vi:

Một là, thời gian nghiên cứu: Luận văn nghiên cứu các vấn đề thực tiễn về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS giai đoạn 2018 - 2019.

Hai là, không gian địa bàn nghiên cứu: Tỉnh Quảng Trị

4.2. Đối tượng nghiên cứu

Luận văn đi sâu nghiên cứu các đối tượng sau:

Một là, các quan điểm, học thuyết khoa học đã được công bố liên quan đến pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS.

Hai là, các văn bản pháp luật Việt Nam điều chỉnh về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS.

Ba là, các thống kê về thực tiễn đã được công bố.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận

Luận văn sử dụng phương pháp luận duy vật biện chứng của chủ nghĩa Mác - Lênin trên cơ sở quy định của pháp luật Việt Nam về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

Để triển khai nội dung nghiên cứu, Luận văn sử dụng các phương pháp nghiên cứu dưới đây:

Một là, phương pháp tổng hợp lý thuyết được sử dụng trong Luận văn nhằm làm sáng tỏ các cơ sở lý luận về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS.

Hai là, phương pháp phân tích quy phạm pháp luật được Luận văn sử dụng nhằm làm sáng tỏ các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS.

Ba là, phương pháp thống kê được Luận văn sử dụng nhằm làm sáng tỏ thực trạng thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS.

Bốn là, phương pháp bình luận, so sánh được Luận văn sử dụng nhằm nêu rõ quan điểm của tác giả đối với nội dung nghiên cứu.

Năm là, Luận văn còn sử dụng các phương pháp khác như: phương pháp logic, phương pháp quy nạp.

6. Đóng góp của Luận văn

6.1. Ý nghĩa khoa học của Luận văn

Luận văn làm sáng tỏ các vấn đề lý luận mới, từ đó hệ thống hóa một cách đầy đủ các cơ sở khoa học về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS. Đồng thời Luận văn phân tích được những ưu điểm, hạn chế trong quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS để có hướng hoàn thiện trong thời gian tới.

6.2. Ý nghĩa thực tiễn của Luận văn

Luận văn phân tích được những ưu điểm, hạn chế trong thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS tại địa bàn tỉnh Quảng Trị, từ đó đề xuất các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS.

7. Bố cục của Luận văn

Luận văn gồm có phần Mở đầu, Nội dung và Tài liệu tham khảo. Nội dung Luận văn được kết cấu thành ba chương như sau:

Chương 1. Một số vấn đề lý luận pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh BĐS;

Chương 2. Thực trạng pháp luật hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản qua thực tiễn thực hiện tại tỉnh Quảng Trị;

Chương 3. Định hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật, nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản.

Chương 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

1.1. Khái quát chung về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản

1.1.1. Khái niệm, đặc điểm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS

1.1.1.1. Khái niệm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS là sự thỏa thuận giữa các bên về việc chuyển nhượng QSDĐ nhằm mục đích sinh lợi, theo đó bên chuyển nhượng chuyển giao đất và QSDĐ còn bên nhận chuyển nhượng trả tiền, nhận đất và QSDĐ theo quy định của pháp luật.

1.1.1.2. Đặc điểm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS có một số đặc điểm riêng nhằm phân biệt với các loại hợp đồng khác như sau:

Thứ nhất, các chủ thể tham gia hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS là cá nhân, tổ chức đáp ứng được các điều kiện về chủ thể kinh doanh BĐS;

Thứ hai, đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS là một loại tài sản đặc biệt;

Thứ ba, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS có mục đích là lợi nhuận;

Thứ tư, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS chịu sự ảnh hưởng bởi yếu tố hành chính công.

1.1.2. Nguyên tắc giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS

Việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS phải tuân thủ một số nguyên tắc sau:

Thứ nhất, nguyên tắc tuân thủ pháp luật;

Thứ hai, nguyên tắc bình đẳng trước pháp luật và tự do thỏa thuận;

Thứ ba, nguyên tắc công khai minh bạch;

Thứ tư, nguyên tắc QSDĐ phải đủ điều kiện luật định mới được phép chuyển nhượng;

Thứ năm, nguyên tắc tuân thủ quy định về mục đích, thời hạn sử dụng đất.

1.1.3. Vai trò của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có vai trò hết sức quan trọng đối với các chủ thể giao dịch trên thị trường BĐS. Cụ thể:

Thứ nhất, hợp đồng là cơ sở pháp lý để các chủ thể thực hiện chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS;

Thứ hai, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có giá trị pháp lý như luật của các bên, là căn cứ quan trọng để giải quyết tranh chấp phát sinh;

Thứ ba, thông qua hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ các chủ thể thỏa mãn nhu cầu của mình;

Thứ tư, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đảm bảo cho việc kiểm tra, giám sát việc thực hiện pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

1.2. Khái quát chung pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS

1.2.1. Sự cần thiết phải điều chỉnh pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS

Hoạt động chuyển nhượng QSDĐ trên thị trường được quy định chặt chẽ bởi pháp luật đất đai và các ngành luật khác có liên quan; do đó việc điều chỉnh pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS là cần thiết, điều này thể hiện ở một số nội dung sau:

Thứ nhất, việc điều chỉnh hợp đồng về chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS bằng pháp luật sẽ tạo nên một hành lang pháp lý ổn định, rõ ràng giúp các chủ thể yên tâm thực hiện giao dịch trên thị trường khi đã có pháp luật bảo vệ quyền lợi của họ;

Thứ hai, việc điều chỉnh góp phần điều hòa và thúc đẩy hoạt động chuyển nhượng QSDĐ theo hướng tích cực;

Thứ ba, việc điều chỉnh bằng pháp luật là cần thiết nhằm duy trì sự ổn định trên thị trường chuyển nhượng QSDĐ;

Thứ tư, việc điều chỉnh bằng pháp luật góp phần kích thích kinh tế - xã hội phát triển.

1.2.2. Khái niệm, đặc điểm pháp luật hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS

1.2.2.1. Khái niệm pháp luật hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS

Pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS là tổng hợp các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành hoặc thừa nhận nhằm điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS.

1.2.2.2. Đặc điểm pháp luật hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS

Bên cạnh những đặc điểm chung của hệ thống pháp luật, pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS có các đặc điểm riêng sau:

Thứ nhất, pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS là sự tổng hòa của nhiều văn bản luật khác nhau;

Thứ hai, pháp luật hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS có sự đan xen giữa luật công và luật tư;

Thứ ba, pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS quy định chặt chẽ đối tượng giao kết của hợp đồng;

Thứ tư, pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS của tổ chức, cá nhân được thực hiện dựa trên chế độ sở hữu toàn dân về đất đai.

1.2.3. Nội dung pháp luật hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS

Pháp luật điều chỉnh về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS bao gồm các nội dung sau:

Thứ nhất, hình thức và hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS;

Thứ hai, chủ thể giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS;

Thứ ba, điều kiện QSDĐ được chuyển nhượng trong kinh doanh BĐS;

Thứ tư, quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ;

Thứ năm, trách nhiệm pháp lý và chế tài do vi phạm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS;

Thứ sáu, giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS.

1.3. Các yếu tố tác động đến pháp luật hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS

1.3.1. Chế độ sở hữu toàn dân về đất đai

Có thể khẳng định, đất đai là tư liệu sản xuất đặc biệt quan trọng, không thể thay thế. Vấn đề sở hữu đối với đất đai có ý nghĩa quyết định trong thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Việt Nam hiện nay đang xác lập và thực hiện chế độ sở hữu toàn dân đối với đất đai. Pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS phải tuân thủ đúng nguyên tắc về chế độ sở hữu đất đai, các tổ chức, cá nhân tham gia vào lĩnh vực này cũng chỉ có quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất chứ không phải là đất đai.

1.3.2. Điều kiện kinh tế - xã hội

Dưới sự tác động của yếu tố kinh tế - xã hội, chính sách pháp luật đất đai nói chung và pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS nói riêng dần được hoàn thiện, phù hợp với nhu cầu của thực tiễn. Có thể nói, điều kiện kinh tế - xã hội chính là động lực phát triển của pháp luật.

1.3.3. Điều kiện chính trị, pháp luật

Thứ nhất, yếu tố chính trị vừa tác động đến nội dung pháp luật vừa tác động đến hiệu quả thực thi pháp luật nói chung và pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS nói riêng;

Thứ hai, yếu tố pháp luật có tác động sâu sắc đến hiệu quả thực thi cũng như nội dung pháp luật của các văn bản khác.

1.3.4. Yếu tố hội nhập quốc tế

Trong bối cảnh hội nhập quốc tế, đòi hỏi hệ thống pháp luật Việt Nam phải được xây dựng một cách đồng bộ, phù hợp với sự phát triển kinh tế thị trường và hội nhập quốc tế. Theo đó, các chính sách pháp luật về đất đai nói chung và pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS nói riêng phải dỡ bỏ những rào cản, bất đồng, tạo điều kiện cho các chủ thể quốc tế có khả năng tham gia vào hoạt động chuyển nhượng QSDĐ trên thị trường kinh doanh BĐS.

Tiểu kết Chương 1

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS là một dạng hợp đồng phổ biến trên thị trường hiện nay, được pháp luật quy định một cách chặt chẽ; vì vậy trong nội dung chương 1 Luận văn đã làm sáng tỏ các nội dung sau đây:

Một là, phân tích và hệ thống một cách đầy đủ các cơ sở lý luận về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS.

Hai là, làm sáng tỏ các vấn đề lý luận về pháp luật hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS, qua đó khái quát hóa các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành điều chỉnh về hợp đồng này.

Ba là, phân tích và làm sáng tỏ các yếu tố tác động đến nội dung và hiệu quả thực thi pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS.

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN VÀ THỰC TIỄN ÁP DỤNG TẠI TỈNH QUẢNG TRỊ

2.1. Thực trạng pháp luật hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản

2.1.1. Quy định về hình thức, hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS

2.1.1.1. Hình thức hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS

Nếu một trong các bên giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh BĐS theo quy định tại khoản 1 Điều 10 LKDBĐS 2014 thì việc có công chứng hoặc chứng thực hợp đồng hay không tùy thuộc vào yêu cầu hoặc sự thỏa thuận giữa các bên, pháp luật không bắt buộc các bên phải công chứng hoặc chứng thực. Trường hợp các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là cá nhân, tổ chức kinh doanh BĐS quy mô nhỏ, không thường xuyên theo quy định tại khoản 2 Điều 10 LKDBĐS 2014 thì bắt buộc hợp đồng phải được công chứng hoặc chứng thực.

2.1.1.2. Hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS

Hiệu lực của hợp đồng QSDĐ trong kinh doanh BĐS được xác định bởi hai yếu tố sau:

Thứ nhất, điều kiện có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS;

Thứ hai, thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS.

2.1.2. Quy định về chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS

Theo quy định của LĐĐ 2013, chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm hai đối tượng:

Thứ nhất, chủ thể là bên chuyển nhượng QSDĐ. Khoản 1 Điều 168 LĐĐ 2013 quy định: “*Người sử dụng đất được chuyển nhượng quyền sử dụng đất,...*”, tư cách chủ thể của bên tiến hành chuyển nhượng phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận thông qua giấy chứng nhận QSDĐ;

Thứ hai, chủ thể là bên nhận chuyển nhượng QSDĐ. Khoản 1 Điều 169 LDD 2013 quy định: “*Cá nhân, tổ chức, hộ gia đình, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, tổ chức kinh tế, ... có quyền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, điều kiện về nhận chuyển nhượng QSDĐ của mỗi chủ thể không giống nhau, phụ thuộc vào các yếu tố như: quốc tịch, đối tượng chuyển nhượng, ... là khác nhau.

2.1.3. Quy định về điều kiện QSDĐ được chuyển nhượng trong kinh doanh BĐS

Không phải bất cứ QSDĐ nào cũng được phép chuyển nhượng trên thị trường kinh doanh BĐS, theo đó pháp luật quy định khắt khe về điều kiện gia nhập thị trường đối với QSDĐ đất trong hoạt động chuyển nhượng của các chủ thể như: có giấy chứng nhận do cơ quan có thẩm quyền cấp, không bị hạn chế về tranh chấp hoặc kê biên để thi hành án, còn thời hạn sử dụng thì còn phải đáp ứng các điều kiện chặt chẽ khác phù hợp với đặc thù của hoạt động kinh doanh BĐS.

2.1.4. Quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh BĐS

Quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng là những nội dung do các bên tự thỏa thuận, định đoạt nhưng không trái với quy định của pháp luật và trái đạo đức xã hội. Hiện nay, pháp luật kinh doanh BĐS đã quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

Thứ nhất, quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng QSDĐ;

Thứ hai, quyền và nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng QSDĐ.

2.1.5. Quy định về trách nhiệm và chế tài xử lý do vi phạm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS

Trong giao kết hợp đồng nói chung và trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nói riêng, nếu có bên nào vi phạm nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng thì phải chịu trách nhiệm đối với hành vi vi phạm đó. Cụ thể:

Thứ nhất, buộc thực hiện đúng hợp đồng;

Thứ hai, phạt vi phạm;

Thứ ba, bồi thường thiệt hại;

Thứ tư, tạm ngừng thực hiện hợp đồng;

Thứ năm, đình chỉ thực hiện hợp đồng;
Thứ sáu, hủy hợp đồng.

2.1.6. Quy định về giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS

Theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành, khi phát sinh tranh chấp từ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS thì các bên có thể sử dụng một hoặc các phương thức sau để giải quyết:

Thứ nhất, phương thức thương lượng, hòa giải;

Thứ hai, phương thức giải quyết tranh chấp bằng Trọng tài;

Thứ ba, phương thức giải quyết tranh chấp bằng Tòa án.

2.2. Khái quát chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội tỉnh Quảng Trị

2.2.1. Điều kiện tự nhiên tỉnh Quảng Trị

Quảng Trị là tỉnh nằm trong vùng Bắc Trung Bộ, có diện tích tự nhiên 4.739,8224km² tỉnh Quảng Trị có các điều kiện tự nhiên nổi bật sau đây²:

Thứ nhất, vị trí địa lý. Tỉnh Quảng Trị nằm trên tọa độ địa lý từ 16⁰18 đến 17⁰10 vĩ độ Bắc, 106⁰32 đến 107⁰34 kinh độ Đông.

- Phía Bắc giáp huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình.
- Phía Nam giáp huyện Phong Điền và A Lưới, tỉnh Thừa Thiên Huế.
- Phía Đông giáp Biển Đông.
- Phía Tây giáp tỉnh Savanakheth và Salavan, nước CHDCND Lào.

2.2.2. Điều kiện kinh tế - xã hội tỉnh Quảng Trị

Tỉnh Quảng Trị có một số điểm kinh tế - xã hội nổi bật như sau³:

Thứ nhất, trong thời gian qua, mặc dù nền kinh tế Việt Nam và thế giới có nhiều biến động, song tình hình kinh tế tỉnh Quảng Trị vẫn đạt được nhiều thành công đáng kể;

Thứ hai, điều kiện xã hội tỉnh Quảng Trị ngày càng được cải thiện tích cực.

2.3. Thực tiễn thực hiện pháp luật hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản tại Quảng Trị

2.3.1 Tình hình tranh chấp và giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS tại Quảng Trị

²Tổng quan về điều kiện tự nhiên tỉnh Quảng Trị, nguồn <https://gioithieu.quangtri.gov.vn/>.

³Theo Cục thống kê Quảng Trị, Tình hình kinh tế - xã hội tỉnh Quảng Trị năm 2019,

nguồn <http://cucthongke.quangtri.gov.vn/>.

Trong 640 vụ án dân sự mà Tòa án các cấp tỉnh Quảng Trị đã thụ lý giải quyết năm 2019 thì có 12 vụ tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS. Nội dung các vụ tranh chấp này chủ yếu bao gồm:

Một là, tranh chấp về hình thức của hợp đồng, các tranh chấp này chủ yếu diễn ra giữa các chủ thể kinh doanh BĐS quy mô nhỏ lẻ như các cá nhân, hộ gia đình với nhau;

Hai là, tranh chấp về đối tượng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS;

Ba là, tranh chấp do bên chuyển nhượng vi phạm nghĩa vụ đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.3.2. Đánh giá thực tiễn thực hiện pháp luật hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS tại Quảng Trị

2.3.2.1. Những thành công đạt được trong thực tiễn thực hiện pháp luật hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS

Trong thời gian qua, việc thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS tại Quảng Trị đã đạt được một số kết quả như sau:

Thứ nhất, nhìn chung các chủ thể tham gia giao dịch chuyển nhượng QSDĐ trên thị trường tuân thủ chặt chẽ các quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS;

Thứ hai, việc giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS được thực hiện một cách tương đối mềm dẻo, linh hoạt.

2.3.2.2. Những khó khăn, vướng mắc trong thực tiễn thực hiện pháp luật hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS

Thứ nhất, thực tiễn cho thấy, vẫn còn một số trường hợp khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS, các bên không thực hiện đầy đủ quy định của pháp luật về việc đăng ký chuyển nhượng QSDĐ, không kê khai đúng giá trị hợp đồng chuyển nhượng nhằm lẫn tránh việc nộp thuế;

Thứ hai, trong thực tiễn vẫn tồn tại trường hợp một bên lợi dụng sự không am hiểu pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS của bên kia nhằm tiến hành các giao dịch có lợi cho mình.;

Thứ ba, trong giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trên thị trường BĐS các bên vẫn còn gặp nhiều khó khăn trong việc áp dụng quy định phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại hợp đồng;

Thứ tư, sự tham gia của các chủ thể nước ngoài trong giao dịch chuyển nhượng QSDĐ trên thị trường kinh doanh BĐS là rất hạn chế bởi những rào cản trong quy định của pháp luật Việt Nam hiện nay.

2.3.2.3. *Nguyên nhân dẫn đến những khó khăn, vướng mắc còn tồn tại trong thực tiễn thực hiện pháp luật hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS*

Những khó khăn, vướng mắc nêu trên xuất phát từ một số nguyên nhân chủ quan và khách quan sau:

Thứ nhất, ý thức tuân thủ pháp luật của các chủ thể tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trên thị trường BĐS chưa cao;

Thứ hai, khung pháp luật còn chưa thực sự đồng bộ, tồn tại nhiều thiếu sót, bất cập cũng là nguyên nhân ảnh hưởng đến hiệu quả thực hiện pháp luật hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS tại Quảng Trị thời gian qua;

Thứ ba, việc thông tin về QSDĐ trên thị trường kinh doanh BĐS còn chưa minh bạch, trong một số trường hợp QSDĐ đã không phản ánh chính xác về tình trạng của đất trên thực tế, từ đó dẫn đến tranh chấp, khiếu kiện kéo dài.

Tiểu kết Chương 2

Nhằm làm sáng tỏ các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS qua thực tiễn thực hiện tại tỉnh Quảng Trị, tại nội dung chương 2 Luận văn đã:

Một là, đi sâu phân tích quy định của pháp luật Việt Nam về hình thức, hiệu lực của hợp đồng, chủ thể giao kết hợp đồng, điều kiện QSDĐ được chuyển nhượng trong kinh doanh BĐS, các quyền, nghĩa vụ, quy định về giải quyết tranh chấp và xử lý vi phạm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS.

Hai là, Luận văn rút ra được một số ưu điểm trong thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS tại Quảng.

Chương 3

ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT, NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản

3.1.1. Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS phải phù hợp với quan điểm, định hướng phát triển thị trường BĐS Vai trò lãnh đạo của Đảng có ảnh hưởng rộng rãi trong tất cả các

lĩnh vực,

hoạt động xây dựng và ban hành pháp luật cũng vậy. Do đó, yêu cầu hoàn thiện pháp luật nói chung và pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS nói riêng phải phù hợp với định hướng phát triển thị trường chuyển nhượng BĐS của Đảng ta.

3.1.2. Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ phải đảm bảo tính công khai, minh bạch trong kinh doanh BĐS

Công khai, minh bạch là nguyên tắc cơ bản khi xây dựng và ban hành pháp luật.

3.1.3. Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ phải đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ giữa pháp luật đất đai và pháp luật kinh doanh BĐS

Hợp đồng về chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS được điều chỉnh trực tiếp bởi LDD và LKDBĐS, nên có thể nói pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS là một bộ phận của hệ thống pháp luật đất đai và pháp luật kinh doanh BĐS. Hơn nữa, nó còn liên quan đến nhiều lĩnh vực pháp luật khác nhau như pháp luật về đầu tư, pháp luật doanh nghiệp, pháp luật xây dựng và pháp luật về nhà ở... Nên việc hoàn thiện pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS trước hết phải đảm bảo thống nhất đồng bộ giữa hai ngành luật này; bên cạnh đó việc hoàn thiện cũng không tách rời với quá trình cải cách và hoàn thiện hệ thống pháp luật Việt Nam về đầu tư, kinh doanh nói chung. Bởi lẽ, các lĩnh vực pháp luật này có mối quan hệ gắn bó, khăng khít và có tác động trực tiếp lẫn nhau.

3.1.4. Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS phải đảm bảo tính kế thừa để phát triển kinh tế - xã hội

Pháp luật đất đai và pháp luật kinh doanh BĐS chiếm một vị trí quan trọng trong hệ thống pháp luật Việt Nam, có tác động sâu sắc đến sự phát triển kinh tế - xã hội của cả nước. Vì vậy, hệ thống chính sách trong lĩnh vực đất đai, kinh doanh BĐS luôn được sự quan tâm của Đảng, Nhà nước và đã nhiều lần điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với tình hình phát triển của đất nước.

3.1.5 Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS phải phù hợp với xu hướng hội nhập quốc tế

Có thể nói, hệ thống pháp luật Việt Nam còn tương đối non trẻ, trong đó pháp luật đất đai và pháp luật kinh doanh BĐS của Việt Nam còn khá mới mẻ so với các quốc gia khác trên thế giới. Vì vậy, nếu Việt Nam muốn hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS một cách chất lượng, có hiệu quả thì không thể không tìm cách để tiếp thu những ưu điểm của pháp luật các quốc gia khác trên thế giới quy định về vấn đề này.

3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản

3.2.1. Điều chỉnh quy định pháp luật về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS

Theo tác giả khoản 3 Điều 188 LĐĐ 2013 cần sửa đổi, bổ sung như sau: “3. Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và hoàn thành kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.”

3.2.2. Điều chỉnh quy định về chủ thể hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS

Thứ nhất, cần quy định nói lỏng phạm vi tham gia trên thị trường chuyển nhượng QSDĐ của các chủ thể nước ngoài;

Thứ hai, quy định về chủ thể kinh doanh nhỏ lẻ, không thường xuyên thì LKDBĐS 2014 cần bổ sung phạm vi KDBĐS của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài;

Thứ ba, đối với chủ thể là các cơ quan, tổ chức khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà, công trình

xây dựng thuộc sở hữu Nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý tài sản công theo quy định tại khoản 6 Điều 5 Nghị định 76/2015/NĐ-CP.

3.2.3. Điều chỉnh quy định về xác định giá đất trong chuyển nhượng trên thị trường kinh doanh BĐS

Thứ nhất, nghiên cứu xây dựng bản đồ giá đất và định giá đất, xây dựng vùng giá trị đất phục vụ công tác định giá đất nhằm hỗ trợ, đơn giản hoá trong việc xác định giá trị quyền sử dụng đất khi thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trên cơ sở đó xác định số tiền thuế phải nộp vào ngân sách Nhà nước;

Thứ hai, cần có quy định cụ thể hơn về cơ chế hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất và về sử dụng tư vấn giá đất để xác định giá cụ thể.

3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản

3.3.1. Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật kết hợp với hỗ trợ tư vấn pháp lý cho các tổ chức, cá nhân tham gia chuyển nhượng QSDĐ trên thị trường

Để nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS trên địa bàn tỉnh Quảng Trị đòi hỏi các cơ quan có thẩm quyền cần phối hợp chặt chẽ với các đơn vị có liên quan tăng cường hơn nữa công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật đất đai, pháp luật kinh doanh BĐS đến mọi tầng lớp nhân dân, đặc biệt là các chủ thể tham gia trên thị trường chuyển nhượng QSDĐ nhằm nâng cao hiểu biết, nhận thức cho các chủ thể, nhất là các quy định liên quan đến điều kiện, trình tự, thủ tục, yêu cầu, nguyên tắc chuyển nhượng QSDĐ. Không ngừng đổi mới, đa dạng về hình thức phổ biến gắn với nâng cao chất lượng công tác tuyên truyền để khắc phục được những hạn chế rất lớn có tính phổ biến đã và đang tồn tại lâu nay trong thực tiễn giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ như vi phạm về hình thức hợp đồng, vi phạm về điều kiện đất được phép chuyển nhượng, tư cách chủ thể;...

3.3.2. Minh bạch hóa các thông tin liên quan đến chuyển nhượng QSDĐ; đẩy mạnh cải cách hành chính trong lĩnh vực kinh doanh QSDĐ trên thị trường BĐS

Công khai, minh bạch các thông tin liên quan đến QSDĐ trên thị trường BĐS sẽ giúp các chủ thể có nhiều thông tin hơn khi giao kết hợp đồng, khắc phục trường hợp thiếu hụt thông tin, làm phát sinh tranh chấp. Đồng thời, việc cải cách hành

chính liên quan đến thủ tục chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS sẽ giúp các bên dễ dàng thực hiện giao dịch hơn.

3.3.3. Xây dựng cơ chế huy động vốn dài hạn và ưu đãi cho các cá nhân, tổ chức tham gia chuyển nhượng QSDĐ trên thị trường BĐS

Trong bối cảnh thị trường tài chính ở nước ta hiện nay, tín dụng ngân hàng vẫn sẽ là kênh cung cấp vốn chủ yếu cho các doanh nghiệp kinh doanh BĐS. Tuy nhiên, để việc huy động vốn theo kênh này hiệu quả hơn cần phải tăng cường huy động vốn trung và dài hạn của các ngân hàng kết hợp với nâng tỷ lệ sử dụng vốn ngắn hạn để cho vay trung và dài hạn. Đồng thời, cần phải thiết lập và nâng cao chất lượng các kênh thông tin về thị trường BĐS để làm cơ sở cho các ngân hàng thẩm định dự án, đánh giá khả năng chi trả của các chủ đầu tư. Từ đó, hình thành nên một cơ chế huy động vốn ổn định dành cho các cá nhân, tổ chức giao dịch QSDĐ trong kinh doanh BĐS trên thị trường.

3.3.4. Nâng cao hơn nữa năng lực giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS của các cán bộ, Thẩm phán

Thực tiễn giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS tại Quảng Trị cho thấy còn nhiều hạn chế, nguyên nhân chủ yếu xuất phát từ năng lực trình độ của đội ngũ cán bộ giải quyết tranh chấp vụ án. Vì vậy, để nâng cao hơn nữa hiệu quả giải quyết tranh chấp trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đòi hỏi Đảng và Nhà nước ta phải không ngừng đào tạo, bồi dưỡng nâng cao trình độ pháp lý, tinh thần trách nhiệm của các Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân.

Tiểu kết Chương 3

Nhằm đáp ứng nhu cầu của thị trường chuyển nhượng QSDĐ trong bối cảnh hội nhập quốc tế, yêu cầu Đảng và Nhà nước ta không ngừng rà soát và hoàn thiện hệ thống pháp luật nói chung và pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS nói riêng; kết thúc chương 3 Luận văn đã làm sáng tỏ các vấn đề sau đây:

Một là, trong nội dung định hướng hoàn thiện pháp luật, Luận văn đã đưa ra được các yêu cầu cần thiết khi hoàn thiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS.

Hai là, Luận văn đưa ra được một số giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS.

KẾT LUẬN

QSDĐ là một loại tài sản đặc biệt, được phát sinh từ vật quyền chính là quyền sở hữu toàn dân về đất đai thông qua việc Nhà nước là đại diện chủ sở hữu toàn dân trao cho các chủ thể bằng các hình thức giao đất, cho thuê đất và công nhận quyền sử dụng đất. Chủ thể có quyền sử dụng đất được quyền thực hiện quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt đất và được sự bảo hộ của Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Trong hoạt động kinh doanh BĐS, các chủ thể tiến hành chuyển nhượng QSDĐ thông qua hợp đồng; theo đó hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên mà người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn QSDĐ hoặc thực hiện quyền khác theo quy định cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất. Kết thúc đề tài nghiên cứu: *“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản, qua thực tiễn tại tỉnh Quảng Trị”* Luận văn đã đạt được một số kết quả sau:

Một là, về lý luận, Luận văn đã làm sáng tỏ các khái niệm, đặc điểm, hình thức, điều kiện có hiệu lực và nguyên tắc khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS; đồng thời phân tích các khái niệm, đặc điểm của pháp luật điều chỉnh; có thể nói Luận văn đã hệ thống một cách đầy đủ các cơ sở khoa học về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS.

Hai là, về pháp luật, Luận văn đã phân tích đầy đủ các quy định của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS, từ đó nhận diện được những ưu điểm, hạn chế trong quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành và đưa ra các giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật.

Ba là, Luận văn phân tích được những ưu điểm, hạn chế trong thực tiễn thực hiện pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong kinh doanh BĐS tại Quảng Trị; từ đó đưa ra các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả thực hiện thực tiễn.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

I. Văn bản pháp luật

1. Chính phủ (2014) Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 về quy định chi tiết một số điều Luật đất đai;
 2. Chính phủ (2015) Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 9 năm 2015 về quy định chi tiết thi hành một số điều Luật kinh doanh bất động sản;
 3. Chính phủ (2017) Nghị định số 22/2017/NĐ-CP ngày 24 tháng 02 năm 2017 về hòa giải thương mại;
 4. Nghị quyết số 11-NQ/TW, ngày 03/6/2017 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng tại Hội nghị lần thứ năm khóa XII;
 5. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2005) Luật thương mại;
 6. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2010) Luật trọng tài thương mại;
 7. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2013) Hiến pháp;
 8. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2013) Luật đất đai;
 9. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2014) Luật doanh nghiệp;
 10. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2014) Luật kinh doanh bất động sản;
 11. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2015) Bộ luật dân sự;
 12. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2015) Bộ luật tố tụng dân sự;
- ### **II. Các công trình nghiên cứu khác**
13. Cục thống kê Quảng Trị (2019) Tình hình kinh tế - xã hội tỉnh Quảng Trị

năm 2019;

14. Lê Thị Nga (2011), Yêu cầu về tính thống nhất của pháp luật, Tạp chí nghiên cứu lập pháp số 6/2011;
15. Nguyễn Thành Luân (2017), Bản chất pháp lý của quyền sử dụng đất ở Việt Nam, Tạp chí dân chủ và pháp luật số 3 (300)/2017;
16. Trường Đại học Luật Hà Nội (2015), Giáo trình lý luận Nhà nước và Pháp luật, Nxb Công an nhân dân, tr.96, tr.214;
17. VIAC, Thống kê hoạt động giải quyết tranh chấp năm 2017;
18. VIAC, Thống kê hoạt động giải quyết tranh chấp năm 2018;
19. VIAC, Thống kê hoạt động giải quyết tranh chấp năm 2019;

20. Võ Văn Hòa, Lê Minh Hiên (2018), Hoàn thiện quy định về chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong kinh doanh bất động sản, Tạp chí Tòa án, ngày 12/5/2018;

III. Website

21. <http://cucthongke.quangtri.gov.vn/>;
22. <http://hul.hueuni.edu.vn/>;
23. <http://vanban.chinhphu.vn/portal>;
24. <http://vbpl.vn/TW>;
25. <http://www.viac.vn/thong-ke/thong-ke-hoat-dong-giai-quyet-tra-nh-chap>;
26. <https://congbobanan.toaan.gov.vn/>;
27. <https://gioithieu.quangtri.gov.vn/>;
28. <https://quangtri.toaan.gov.vn/webcenter/portal/quangtri/home>;
29. <https://tapchitoaan.vn/>;
30. <https://thegioiluat.vn/>;
31. <https://thukyluat.vn/vb>;
32. <https://thuvienphapluat.vn/van-ban>.